

600, 01.03.2024, 3200, Bielefeld

### **Stellungnahme des Bauamtes**

zur Sitzung: Stadtentwicklungsausschuss

öffentlich /  nicht öffentlich

am 05.03.2024

### **Anlass:**

Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE vom 21.02.2024

### **Frage:**

Unter welchen rechtlichen Bedingungen ist Wohnungsbau in Landschaftsschutzgebieten möglich?

### **Antwort:**

In der Stadt Bielefeld sind weite Teile des bauplanungsrechtlich definierten Außenbereichs als nach § 26 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Gebiete (Landschaftsschutzgebiete) festgesetzt. Insgesamt gibt es 22 Landschaftsschutzgebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 12.522 ha (48,5 Prozent des Stadtgebietes).

In einem Landschaftsschutzgebiet gelten Verbote und Genehmigungsvorbehalte, die den Landschaftsraum vor Zerstörung und Beeinträchtigung, beispielsweise durch Baumaßnahmen oder Infrastrukturmaßnahmen, schützen sollen. Die vorhandene Landnutzung bleibt in der Regel in der bisherigen Form jedoch weiterhin möglich.

Sofern sich Wohngebäude innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes befinden, ist regelmäßig davon auszugehen, dass die bauliche Nutzung entweder bereits vor Inkrafttreten des Landschaftsschutzes vorhanden war oder die Nutzung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten genehmigt wurde.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im sogenannten Außenbereich regelt § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Dabei unterscheidet der Bundesgesetzgeber zwischen „privilegierten“ (Absatz 1) und „sonstigen“ (Absatz 2) Vorhaben. Während „privilegierte“ Vorhaben regelmäßig bauplanungsrechtlich zulässig sind, scheitern „sonstige“ Vorhaben in einem Genehmigungsverfahren regelmäßig daran, dass ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigt. Zu den öffentlichen Belangen zählen u. a. die Darstellungen eines Landschaftsplans, der wiederum Festsetzungen zum Landschaftsschutz beinhalten kann. Im Sinne der grundsätzlich in Deutschland geltenden Baufreiheit und einer nicht zu restriktiven Behandlung des Außenbereichs hat der Bundesgesetzgeber allerdings bestimmte „sonstige“ Vorhaben explizit „begünstigt“ (Absatz 4).

Zu den „privilegierten“ Wohnbauvorhaben zählen Wohnungen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen oder Wohnungen, die einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen. Diesen Wohnbauvorhaben kann regelmäßig nicht der Landschaftsschutz entgegengehalten werden.

Zu den „begünstigten“ Wohnbauvorhaben zählen u. a. Wohnungen, die durch Nutzungsänderung von Gebäuden, die ursprünglich einem land- oder forstwirtschaftlichen

Betrieb gedient haben, geschaffen werden sollen. Dabei dürfen allerdings neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens fünf weitere Wohnungen je Hofstelle entstehen. Zudem ist auch die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter strengen Voraussetzungen planungsrechtlich zulässig. Auch die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle zählt zu den „begünstigten“ Bauvorhaben. Ebenfalls bauplanungsrechtlich zulässig ist die Nutzungsänderung eines erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäudes, auch wenn es bereits aufgegeben wurde, zu Wohnzwecken, wenn die Nutzungsänderung einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltwerts dient. Letztendlich ist auch die Erweiterung eines zulässigerweise im Außenbereich errichteten Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter strengen Voraussetzungen zulässig.

Baurechtlich „privilegierte“ oder „begünstigte“ Bauvorhaben erhalten in der Regel eine Ausnahme oder Befreiung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet.

Wohnbauvorhaben, die weder „privilegiert“ noch „begünstigt“ sind, gelten innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes regelmäßig als unzulässig.

In Einzelfällen kann es vorkommen, dass ein Landschaftsschutzgebiet auch Flächen umfasst, die einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind (§ 34 BauGB). In diesen Fällen setzt sich das Baurecht der jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber dem Landschaftsschutz durch.

gez. Bielefeld