



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland



Bezirksvertretung Brackwede,
Stadtentwicklungsausschuss
z.K. an: Baudezernat, Umweltdezernat,
Bauamt, Umweltamt,
Naturschutzbeirat, Presse

Kontakt: Adalbert Niemeyer-Lüllwitz
BUND-Kreisgruppe Bielefeld
Mail: service@bund-bielefeld.de
Tel. 0151 16500470

Bielefeld, 20.01.2024

Stellungnahme der Bielefelder Natur- und Umweltschutzverbände zum Bebauungsplan Nr. I/Q 29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ – Erstaufstellung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bielefelder Naturschutzverbände nehmen zum Bebauungsplan Nr. I/Q 29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße/Wilfriedstraße“ (Entwurf Erstaufstellung) nachfolgend Stellung. Da mit dem Bebauungsplan im Planungsgebiet der hier rechtswirksame Landschaftsplan außer Kraft gesetzt werden soll, gehen wir davon aus, dass sich vor einer Beschlussfassung über die Erstaufstellung der Naturschutzbeirat mit dem Entwurf befassen wird. Zumal mit einer Außerkraftsetzung des Landschaftsplans die Aufhebung des Schutzstatus für nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich „Geschützte Landschaftsbestandteile“ betroffen ist.

1. Vorgeschichte

2019 lag der erste Entwurf für eine Bebauung von Landwirtschaftsflächen am Biohof Bobbert auf dem Tisch. Ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern sollte unmittelbar an den Hof und den geschützten Baumbestand heran gebaut werden, auf Kosten ökologisch bewirtschafteter Flächen, die für die Existenz des Hofes unverzichtbar sind. Die Umsetzung des Bebauungsplans hätte die Existenz des Hofes zweifellos gefährdet. [Die Naturschutzverbände nahmen gemeinsam dazu Stellung](#). Diese Kritik trug dann dazu bei, dass der [Stadtentwicklungsausschuss die Erstaufstellung des B-Planes im März 2020 ablehnte](#).

Ein wesentlicher Ablehnungsgrund war die Tatsache, dass vom Biohof Bobbert genutzte Landwirtschaftsflächen bebaut werden sollten. Die Parteien der Mehrheitskoalition hatten sich darauf verständigt, dass künftig ökologisch bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen nicht mehr durch Bebauung beansprucht werden sollten. Außerdem würden durch den Bebauungsplan Belange des Natur- und Klimaschutzes verletzt und die Existenz des Biohofes gefährdet.

Grundeigentümer und Investor, unterstützt vom Bauamt, waren mit dieser Entscheidung offenbar nicht zufrieden. Schon bald nach dieser Entscheidung kursierten im politischen Raum neue Entwürfe, die eine reduzierte Bebauung vorsahen. Was da alles hinter den Kulissen verhandelt wurde, blieb im Dunkeln. Im Sommer 2023 wurde dann überraschend bekannt, dass der Biohof Bobbert, der den Hof und die Flächen gepachtet hat, künftig auf die Nutzung der nordöstlichen Teilfläche (der Wiese neben den Gemüsebauflächen) verzichtet. Seitdem wird diese Fläche offenbar nicht mehr bewirtschaftet, wie am Zustand unschwer zu erkennen ist (vgl. Abb. 9). Und jetzt liegt der Entwurf für einen neuen Bebauungsplan auf dem Tisch, der genau die Bebauung dieser Fläche vorsieht.



Abb. 1: Blick vom Rad-Gehweg Wilfriedstraße-Alleestraße, dem Otto-Tönsgöke-Weg, über die für die Bebauung vorgesehene Fläche zum Teutoburger Wald. Die Fläche links mit dem Gewächshaus soll jetzt nicht mehr bebaut werden. Das für ein Baugebiet vorgesehene Grünland rechts im Bild wird seit Sommer 2023 offenbar nicht mehr bewirtschaftet. Foto: BUND

2. Bebauung steht im Widerspruch zu Natur- und Klimaschutzbelangen

Seit über 20 Jahren wurde der gesamte Landschaftsraum westlich der Carl-Severing-Straße in Quelle durch massive Bebauung radikal verändert. Eine weitere Bebauung wertvoller Naturschutzflächen ist in diesem Bereich nicht mehr naturverträglich. Bei dem Landschaftsraum rund um den Biohof Bobbert handelt es sich um einen der letzten Reste siedlungsnaher naturnaher Kulturlandschaft in Quelle, die diesen Ortsteil einstmals geprägt haben. Hier sind besonders die bisher ökologisch bewirtschafteten Grünlandflächen schützenswert.

Im Vergleich zum ersten Entwurf von 2019 ist positiv festzustellen: Die ursprüngliche Baufläche soll um etwa 1/3 (8.600 qm) reduziert werden, die Gemüsebauflächen am Hof bleiben so erhalten und der Abstand zum Hof und den geschützten Baumstreifen wird vergrößert (auf ca. 50 m, also eine Baumfalllänge). Ob es so aber gelingt, den Biohof Bobbert auf Dauer abzusichern, bleibt zweifelhaft, wie nachfolgend noch weiter erläutert wird.

Die 2019 von den Naturschutzverbänden vorgebrachten Bedenken werden mit diesem Entwurf nicht ausgeräumt. Der folgende Satz in der Beschlussvorlage: „*Da alle Bedenken aus dem Weg geräumt worden sind, können die Planungen fortgesetzt werden*“ widerspricht wie nachfolgend ausführlich erläutert den Tatsachen. Zumal mit der Ausweisung des Hofbereiches als „Dorfgebiet“ nach § 5 Baunutzungsverordnung eine weitere Bebauung mit der Gefährdung der geschützten alten Hofeichen droht (siehe dazu Pkt. 3).

Kritisch ist vor allem, dass hier mit einem Neubaugebiet in den geschützten Außenbereich eingegriffen werden soll. Laut rechtsgütigem **Landschaftsplan** ist die beanspruchte Grünlandfläche geschützt (Abb. 2). Nach über 20 Jahren ökologischer Bewirtschaftung handelt es sich ohne Zweifel um eine ökologisch wertvolle Grünlandfläche. Das **Zielkonzept Naturschutz** der Stadt bewertet den gesamten Bereich des B-Plans als **Landschaftsraum mit hoher Naturschutzfunktion** (vgl. Abb. 3).

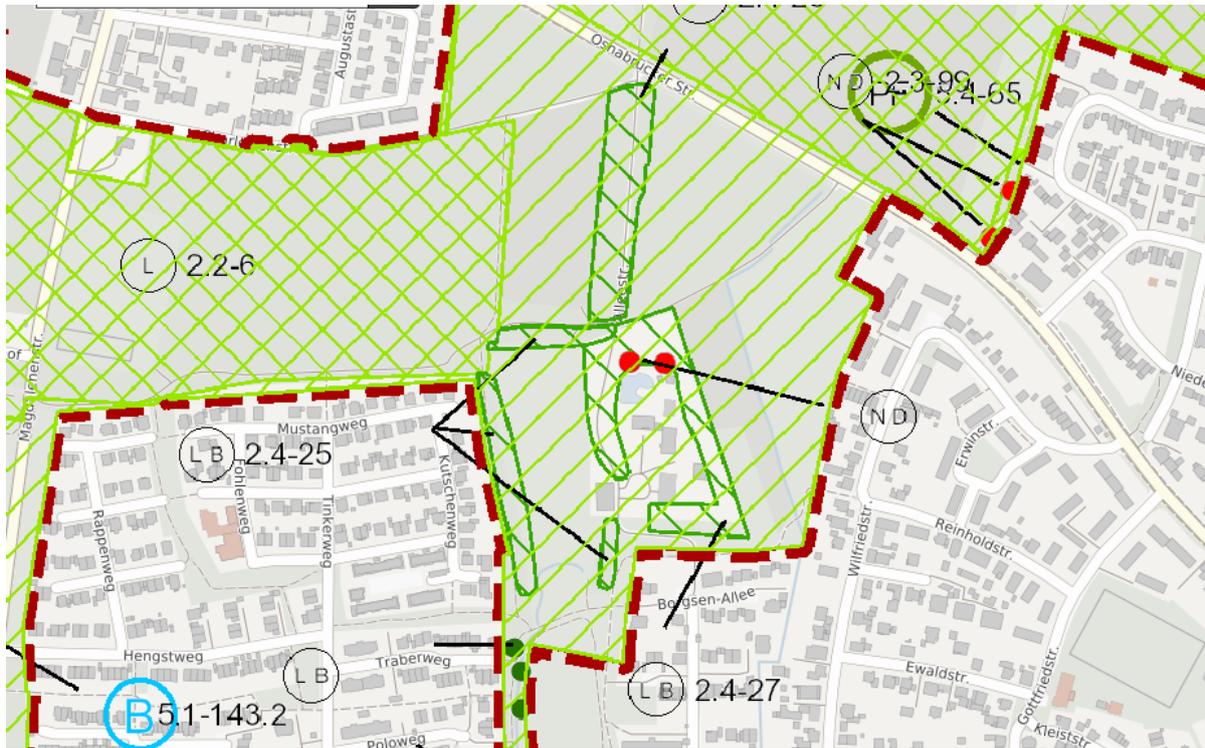


Abb. 2: Darstellung des Bereiches im Landschaftsplan als Freiraum mit gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen (dunkelgrün schraffiert hervorgehoben) und zwei Naturdenkmalen („ND“). Als Entwicklungsziel ist festgesetzt: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

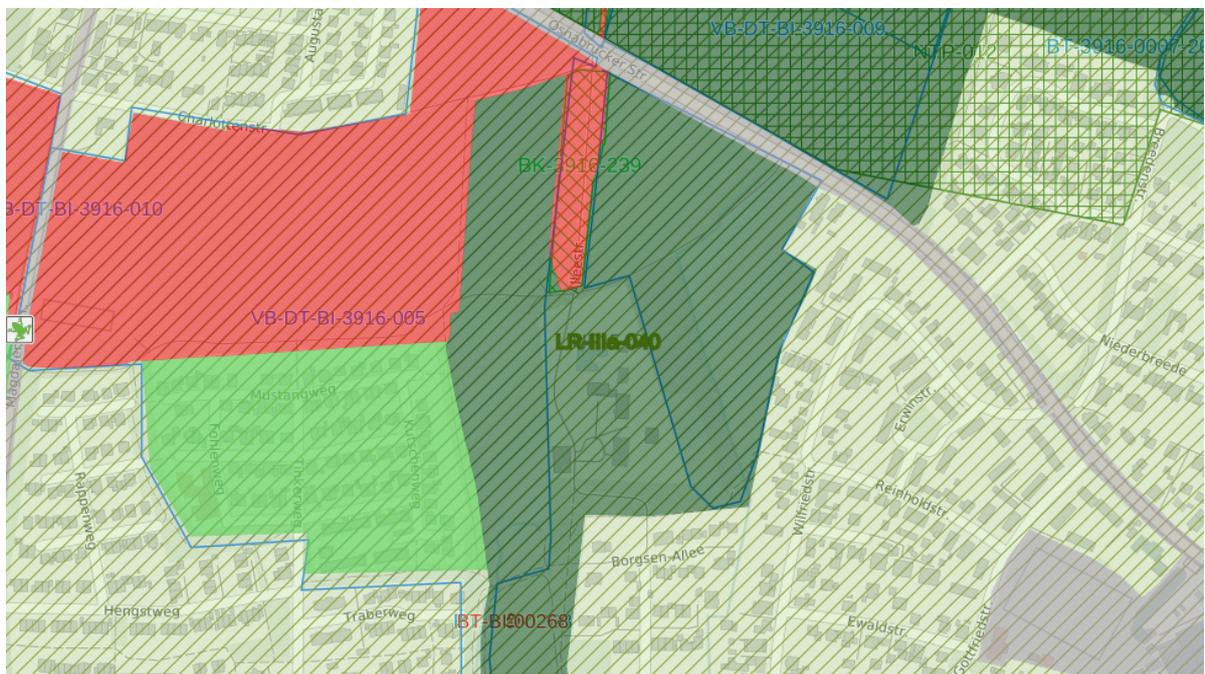


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Zielkonzept Naturschutz. Dunkelgrün: hohe Schutzfunktion als Landschaftsraum.

Das **Biotopverbundsystem** des Landes bewertet den Bereich als wichtige Verbundfläche. Die Kartendarstellung zeigt, dass schon mit dem B-Plan Alleestraße wertvolle Verbundflächen verloren gegangen sind (vgl. Abb. 4). Die für diesen B-Plan notwendige Änderung des Landschaftsplanes ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes deshalb nicht vertretbar.

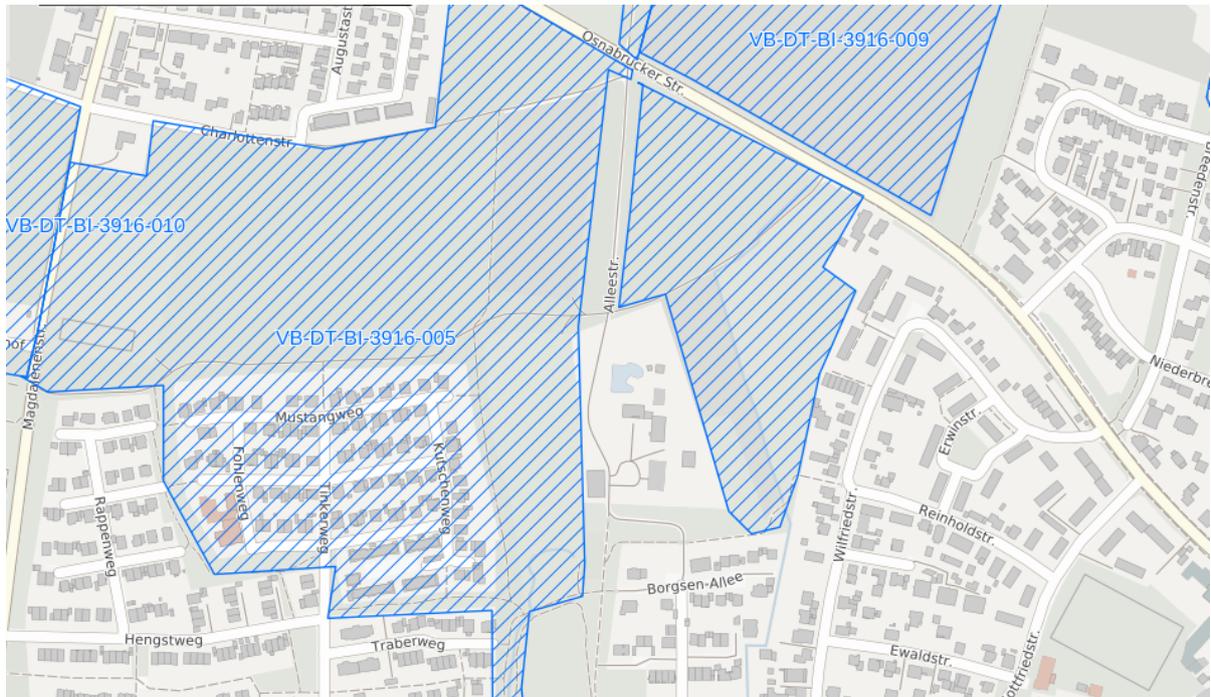


Abb. 4: Biotopverbundflächen laut Biotopverbundsystem des Landes NRW. Mit dem B-Plan Alleestraße sind schon große Flächen hier verloren gegangen.

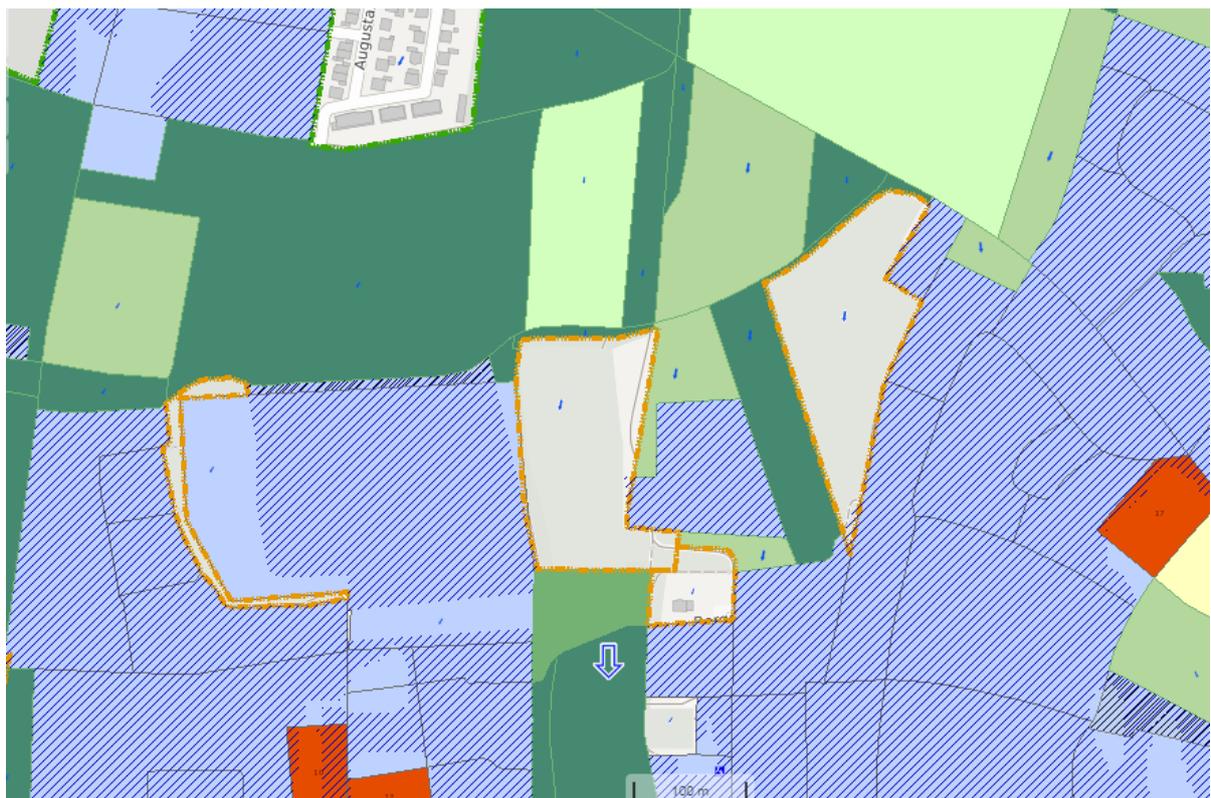


Abb.5: Planungshinweiskarte Stadtklima. Darstellung von Bebauung möglicherweise betroffener klimawirksamer Bereiche mit einer orangenen Umrandung.

Die Fläche ist zudem Bestandteil einer bedeutenden Frischluftschneise, die vom Hang des Teutoburger Waldes bis in den Siedlungskern von Quelle und die neuen Baugebiete hineinreicht (vgl. Abb. 5). Eine Bebauung in diesem Bereich würde diese Frischluft- und Klimaschneise negativ beeinflussen. Die Bebauung steht damit auch dem Klimaanpassungsprogramm der Stadt Bielefeld und den mit der Ausrufung des Klimanotstandes verbundenen Zielsetzungen entgegen.

3. Aufhebung des gesetzlichen Schutzes von wertvollen „Geschützten Landschaftsbestandteilen“ (nach § 29 BNatSchG)

Besonders geschützt sind die landschaftsprägenden Baumbestände des Hofes Bobbert. Durch die mit diesem Bebauungsplan ermöglichte weitere Bebauung des Hofbereiches mit Wohngebäuden („Dorfgebiet“) ist eine Gefährdung nicht auszuschließen.

Die Baumreihen sind laut Landschaftsplan Bielefeld West als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz rechtsverbindlich geschützt. (vgl. Abb. 6 - 8). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dieser Schutz aufgehoben werden, da der Landschaftsplan seine Rechtswirksamkeit im Plangebiet verlieren wird.

Dazu heißt es im Entwurf:

„Die geschützten Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale werden im o. a. Bebauungsplan durch die Festsetzung zum Erhalt der Baumbestände gesichert“. Und weiter: „Innerhalb der im Plan umgrenzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten“.



Abb. 6: Ökologisch wertvoller und gesetzlich geschützter Baumbestand prägt den Hof Bobbert. Foto: BUND

Im **Landschaftsplan Bielefeld-West** heißt es dazu:

*„Festsetzungen von geschützten Landschaftsbestandteilen sind in einer Großstadt wie Bielefeld von besonderer Bedeutung. Durch die Unterschutzstellung sollen diese Landschaftselemente in ihrer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Gewährleistung eines vielfältigen Orts- und Landschaftsbildes erhalten **und von weiteren Belastungen freigehalten werden**. Die Beseitigung eines geschützten Landschaftsbestandteiles **sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteiles führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen in diesem Landschaftsplan verboten (§ 34 Abs. 4 LG).**“*

Diese Festsetzungen machen klar: Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung zum Erhalt der Bäume hält den Vergleich mit der Ausweisung der Baumreihen als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz nicht stand, damit ist kein gleichwerter Schutz verbunden. Durch die Ausweisung als Dorfgebiet und damit mögliche weitere Bauungen und Belastungen wird der aktuell rechtswirksam geschützte Baumbestand vielmehr gefährdet. Auch aus diesem Grund muss an dieser Stelle auf die Ausweisung als Dorfgebiet verzichtet und am Landschaftsplan festgehalten werden.

2.3-98 Zwei Eichen im nördlichen Hofbereich Meyer zu Borgsen

Flurstück: QU/4/699

Schutzzweck:

Gemäß § 22 b) LG ist die Festsetzung zur Erhaltung zweier imposanter Eichen erforderlich.

Der übrige Baumbestand ist als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Die beiden Eichen haben einen deutlich stärkeren Stammumfang als die übrigen Bäume.

Abb. 7: Auszug aus dem Landschaftsplan Bielefeld West mit Festsetzung der Baumgruppen auf dem Hof als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz und von zwei Eichen als Naturdenkmal.



Abb. 8: Luftbild des Plangebietes mit dem Hof Bobbert in Bildmitte. Gut erkennbar der geschützte Baumbestand, der den Hof umgibt. Die Grünlandfläche rechts im Bild soll komplett bebaut werden. Damit werden die hofnahen Landwirtschaftsflächen stark reduziert, die Bebauung rückt weiter dicht an den Hof heran und gefährdet seine Existenz. So, wie mit den neuen Baugebieten im Westen und Süden schon geschehen.

4. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird im Bebauungsplan ausgeführt:

„Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Quelle. Die geplante Wohnbebauung wird sich der Wohnbebauung in der Umgebung anpassen, so dass ein städtebaulich einheitliches Bild erreicht wird. Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten“. Und weiter: „Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport“.

Dieser Einschätzung widersprechen wir ausdrücklich! Wie an anderer Stelle schon ausgeführt handelt es sich beim Hof Bobbert mit seinen Landwirtschaftsflächen um einen eindrucksvollen Rest der ehemals für Quelle typischen bäuerlich geprägten Kulturlandschaft mit dem Hof, der Hofmauer, dem wertvollen Baumbestand, Gemüseacker und Grünland.



Abb. 9: Blick über die geplante Baugebietsfläche zum Teutoburger Wald (Grünland in Bildmitte). Rechts: Der Otto-Tönsböke-Weg, ein Rad-Gehweg, der z.T. für die Erschließungsstraße überbaut werden soll. Links: Gemüseanbaufläche Biohof Bobbert. Mit der geplanten Bebauung soll es diesen Blick in die Landschaft hier nicht mehr geben. Foto 2024: BUND

Diese historische Kulturlandschaft können Spaziergänger und Radfahrer vom stark genutzten Rad-Fußweg aus erleben. Da zudem auf den Landwirtschaftsflächen auch Nutztiere wie Gänse, Schweine und Schafe zu sehen sind, gehört dieser Weg zu den besonders gerne von Familien mit Kindern genutzten Wegen. Vom Weg aus gibt es über Acker und Grünland hinweg (das für die Bebauung vorgesehen ist) eine eindrucksvolle Blickbeziehung in die freie Landschaft mit freiem Blick bis zum Teutoburger Wald und der Hünenburg. Diese Blickbeziehung würde durch die Bebauung zerstört. Mit dem Plan verbunden wäre also zweifellos eine Beeinträchtigung des „Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild“. Auch in den Erholungsraum würde eingegriffen, zumal ein Teil des Weges durch eine Erschließungsstraße überbaut werden soll.

5. Immissionsschutz: Mögliche Geruchsbelästigungen – zu geringer Mindestabstand

Im B-Plan-Entwurf heißt es:

„Von dem landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet gehen Geruchsimmissionen aus. Da das geplante Wohngebiet wegen der vorherrschenden Windrichtung aus Südwest bis West von den Geruchsimmissionen betroffen sein kann, wird im weiteren Verfahren ein Gutachten dazu erstellt“.

Auf dem Hof werden Schweine, Rinder, Schafe und Gänse gehalten. Der Schweinestall liegt auf der östlichen Hofseite. Schweine nutzen hier auch außerhalb der Hofmauer – im Sinne einer artgerechten Haltung – Freilandflächen. Der Abstand der Ställe zum geplanten Wohngebiet beträgt weniger als 100 m. **Der Abstand des bebaubaren Bereiches des Hofes zum geplanten Wohngebiet beträgt nur ca. 60 m.** Aufgrund der Hauptwindrichtung sind deshalb wie im B-Plan beschrieben Konflikte zu erwarten.

Der Abstand widerspricht deshalb der geltenden Rechtslage, die für solche Stallanlagen einen Mindestabstand von 100 m zur Wohnbebauung vorsieht.

Vgl. dazu: KTBL: Aktuelle rechtliche Rahmenbedingungen für die Tierhaltung: „Nunmehr ist unabhängig von den Anforderungen zum Schutz vor erheblichen Belästigungen nach Anhang 7 bei der Ersterrichtung an einem Standort ein Abstand von 100 m zur nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung einzuhalten“.

https://www.ktbl.de/fileadmin/user_upload/Allgemeines/Download/Tagungen_2021/ARR/ARR_2021.pdf

Laut B-Plan soll zu dieser Frage ein Gutachten erstellt werden. Nun könnte dieses Gutachten zu dem Ergebnis kommen, dass sich die voraussichtlichen Immissionen aufgrund der aktuellen Zahl der Tiere und der Entfernung zum aktuellen Stall (der ca. 40 m von der Hofmauer entfernt liegt) im Rahmen der Grenzwerte bewegen werden. Würde auf Grundlage eines solchen Gutachtens die Bebauung zugelassen, wäre der Hof in seiner Entwicklung aber stark eingeschränkt. Der Neubau z.B. eines größeren Stalles in geringerer Entfernung zur Hofgrenze könnte mit Erfolg beklagt werden, wie das folgende Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen belegt, das eine Baugenehmigung für einen Schweinestall deshalb aufgehoben hat.

Der Fall ist vergleichbar, denn im Nahbereich des Hofes hatte sich dort über einen Bebauungsplan eine Wohnbebauung entwickelt. Der Neubau eines Stalles wurde beklagt. Bei dem vorhandenen Bestand von 60 Schweinen wurde sogar laut Gutachten eine Geruchsschwellenentfernung von 180 m errechnet. Im Urteil wird dazu auf eine VDI-Richtlinie verwiesen. Danach, so das Urteil, ergebe sich bereits „bei dem im Tenor genannten Viehbestand ein erforderlicher Abstand von circa 100 m zur Wohnbebauung“. Deshalb lautete der Beschluss eindeutig: „Die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung der Beklagten vom 20. März 2009 (Az. 2009-101) in der Fassung vom 16. September 2010 wird aufgehoben“ (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.01.2013 - 10 A 2269/10).

Fazit:

Wenn wie beabsichtigt der Hof mit seiner Tierhaltung und Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden soll, muss der Abstand der Wohnbebauung zur Hofgrenze auf mindestens 100 m vergrößert werden. Die notwendigen Mindestabstände können bei einer ergänzenden Wohnbebauung im geplanten „Dorfgebiet“ ohne Zweifel nicht eingehalten werden. Auch das spricht dafür, hier auf ein „Dorfgebiet“ zu verzichten.

Sollte der Hinweis kommen, dass ja im Süden Teile der Bebauung schon dichter als 100 m an den Hof herangerückt sind, verweisen wir dazu auf die Rechtslage. Mit einer solchen fehlerhaften Bebauungsplanung kann eine weitere fehlerhafte Bebauungsplanung nicht legitimiert werden.

6. Verkehrsprobleme

Kritisch zu sehen ist auch die mit einer Bebauung verbundene zusätzliche Verkehrsbelastung (Autoverkehr) in einem großenteils mit Mehrgeschosswohnungsbau dicht besiedelten Wohngebiet, durch das der Verkehr über klassische Wohnstraßen in das neue Baugebiet geführt werden soll. Eine der Zufahrten in das Baugebiet soll sogar über den Otto-Tönsgöke-Weg, dem vorhandenen Geh- und Radweg, geführt werden, der aktuell die Wohngebiete Wilfriedstraße und Alleestraße verbindet und von Fußgängern und Radfahrern stark frequentiert wird. Das ist auch ein wichtiger Schulweg für die Kinder aus dem Wohngebiet Wilfriedstraße/Gottfriedstraße und der Breedensiedlung in Richtung Grundschule. Dieser Weg würde, so sieht es der Plan vor, ersatzlos durch eine Straße ersetzt (vgl. Abb. 10).



Abb. 10: Otto-Tönsgöke-Weg, der Rad-Gehweg zwischen Wilfriedstraße und Alleestraße. Im Hintergrund Hof Bobbert. Der Weg soll vollständig mit der Erschließungsstraße überbaut werden.
Foto: BUND

7. Widerspruch zu Festsetzungen im Regionalplan 2024

Im Regionalplan OWL (Entwurf 2023, der am 31. Januar 2024 vom Regionalrat beschlossen werden wird) ist der für die Wohnbebauung vorgesehene östliche Teilbereich des Bebauungsplans trotz Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ festgesetzt. Der Regionalplan als übergeordneter Planungsvorgabe hat Vorrang vor einem dazu im Widerspruch stehenden Flächennutzungsplan (vgl. Abb. 6 und Abb. 7). Wir weisen darauf hin, dass der Flächennutzungsplan keinerlei bindende oder rechtlich verpflichtende Wirkung hat. Der Flächennutzungsplan muss hier dem planungsrechtlich übergeordneten Regionalplan folgen. Er kann nicht als Grundlage für diesen Bebauungsplan herangezogen werden.

Dazu verweisen wir auf die aktuelle Rechtsprechung. Zu mehreren vergleichbaren Streitfällen liegen rechtskräftige Urteile vor, die den Vorrang der Regionalplanung vor der Flächennutzungsplanung einer Stadt bestätigen. So hat das OVG NRW im Urteil vom 29.9.2021 einen Flächennutzungsplan und eine darauf basierenden Bauplanung beanstandet, weil sie dem Regionalplan widersprachen. Wie in diesem Fall war hier der für eine Bebauung vorgesehene Bereich regionalplanerisch als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt.

Das OVG stellte im Beschluss dazu fest:

"In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen soll die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten werden; den allgemeinen Anforderungen der Landschaftsentwicklung und des Bodenschutzes ist dabei Rechnung zu tragen. (...) Die Gemeinden dürfen die Ziele der Raumordnung je nach deren Aussageschärfe konkretisieren und ausgestalten, sich aber nicht im Wege der Abwägung über sie hinwegsetzen. An die Ziele der Raumordnung sind die örtlichen Planungsträger vielmehr strikt gebunden. Planungen, die einem geltenden Ziel der Regionalplanung widersprechen, haben sie zu unterlassen". (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29.09.2021 - 7 D 47/19.NE).

Ähnlich hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt:

„Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) enthält im Grundsatz keine rechtsverbindlichen Festsetzungen und kann deshalb auch keinen rechtserheblichen Beitrag zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets leisten“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.4. 2009, AZ4 CN 5.0).

Und in einem weiteren Fall urteilt der Hessische Verwaltungsgerichtshofs:

„Die Zielfestlegung im Regionalplan setzt sich als Bestandteil der übergeordneten Planung gegenüber einem zielwidrig gewordenen Flächennutzungsplan durch, denn das Anpassungsgebot des § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch richtet sich auch an die Flächennutzungsplanung“. (Hess. Verwaltungsgerichtshofs vom 25. Januar 2018, Az.: 4 B 1535/17)

Vor einer positiven Beschlussfassung zu diesem Bebauungsplan, auch schon zur Erstaufstellung, müsste deshalb an dieser Stelle der Regionalplan nach einem entsprechenden Antrag von der Bezirksplanungsbehörde geändert werden. Käme es ohne eine solche Änderung zu einer Beschlussfassung über diesen Plan, wäre dieser Beschluss planungsrechtlich angreifbar.

Damit widerspricht auch Punkt 2 in der Vorlage der übergeordneten Planung:

„2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist in einem Teilbereich südlich der Osnabrücker Straße und westlich der Wilfriedstraße im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend der Anlage A zu ändern (256. FNP-Änderung „Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“).

Dieser Beschluss kann also erst auf der Grundlage eines Regionalplans gefasst werden, in dem der Bereich als ASB dargestellt ist.

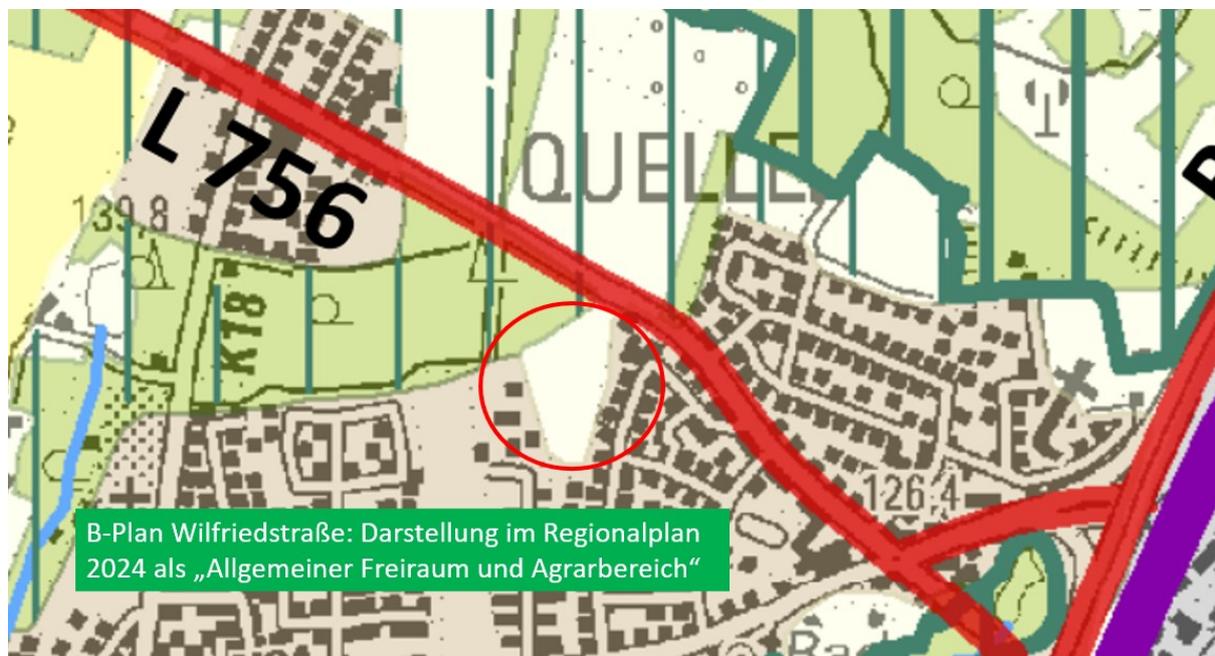


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2024 (Entwurf 2023). Darstellung des geplanten Wohngebietes als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“.

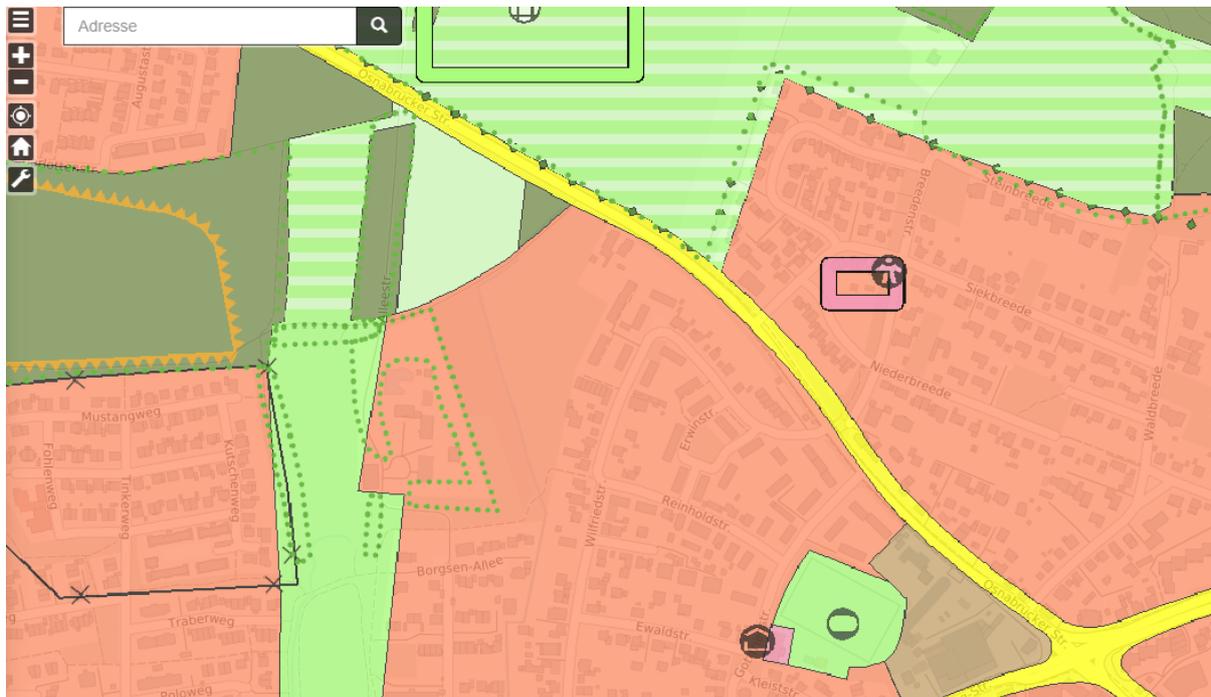


Abb. 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. Die Darstellung als Allgemeines Siedlungsgebiet steht im Widerspruch zum Regionalplan und dem Landschaftsplan.

8. Ausweisung als „Dorfgebiet“ ermöglicht weitere Bebauung

Der B-Plan-Entwurf sieht vor, den Hofbereich inkl. des östlich gelegenen Gemüseackers künftig als „Dorfgebiet“ nach § 5 Baunutzungsverordnung auszuweisen. Damit solle, so die Begründung, der Hof mit seiner Infrastruktur als Landwirtschaftsbetrieb gesichert werden.

In der Baunutzungsverordnung heißt es zum Zweck solcher Dorfgebiete:

„Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen“.

Schon daraus geht hervor, dass es dabei um wesentlich mehr geht, als nur um die Absicherung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Das machen die danach im Dorfgebiet zugelassenen baulichen Optionen deutlich. Denn nach Abs. 2 kann dort folgendes zugelassen werden:

„Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen“, „sonstige Wohngebäude“ und „Einzelhandel, Betriebe des Beherbergungsgewerbes“.

Damit würde auf der Hofstelle und den als „Dorfgebiet“ ausgewiesenen Flächen ausdrücklich und grundsätzlich eine weitere Wohnbebauung möglich gemacht, die weit über das hinaus gehen kann, was dort aktuell an Bebauung vorhanden ist.

Denn in der Vorlage heißt es ausdrücklich:

*„Lediglich für die geplanten **ergänzenden Nutzungen im Bereich der Hofstelle und der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Freifläche** ist eine Änderung der Darstellungen von heute „Wohnbaufläche“ und untergeordnet „Grünfläche“ in künftig **„Gemischte Baufläche“** erforderlich, die als 256. Änderung parallel zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes erfolgen soll. Durch die*

Festsetzung „Dorfgebiet“ sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets gesichert sowie ergänzende Nutzungen (auch Wohnen) ermöglicht werden“.

Wer will also dem Eigentümer (das ist nicht der aktuelle Hofpächter) künftig daran hindern, aus der Hofstelle ein Wohngebiet zu entwickeln? Die Ausweisung als „Dorfgebiet“ ließe das zu. Das Bauamt hätte kaum Möglichkeiten, solche Bauanträge abzulehnen, da der B-Plan ausdrücklich solche Optionen festsetzt. An einem Ort, der aktuell noch über den Landschaftsplan und Regionalplan als „freie Landschaft“ geschützt ist und an dem nur privilegierte Landwirtschaft zugelassen ist. Und an einem Ort, der durch besonders wertvolle und geschützte alte Baumbestände geprägt wird. Es wäre dann nicht ausgeschlossen, dass Bauanträge auf diesem schon eng bebauten Hofgelände mit Baumfällgenehmigungen verbunden sein werden. Und wie bei zulässigen Bauvorhaben kann die Stadt dann dafür die Genehmigungen erteilen, da der gesetzliche Schutz, so die Planung, nach BNatSchG dann ja weggefallen ist. **Eine Ausweisung als Dorfgebiet kommt hier deshalb aus Sicht des Naturschutzes nicht in Betracht.**

Auch die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Ausweisung als Dorfgebiet liegen hier nicht vor.

Einen einzigen Hof zum Dorfgebiet zu erklären, nur um hier weitere Bebauung zu ermöglichen, überzieht die Möglichkeiten des § 5 Baunutzungsverordnung. Der § 5 Baunutzungsverordnung dient vielmehr dazu, Dörfer mit ihrer Infrastruktur lebensfähig und entwicklungsfähig zu erhalten.

Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu festgestellt:

„Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, (...) auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen“ (BVerwG, Urteil vom 23.04.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.07.).

Im gleichen Beschluss wird unter Voraussetzung einer Ausweisung vom „Gebietscharakter eines Dorfgebiets als ländliches Mischgebiet“ gesprochen, das entweder aus der vorgefundenen Nutzung in der dörflichen Umgebung oder aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans begründet werden kann. In diesem Fall kann von einer dörflichen Umgebung nicht (mehr) gesprochen werden, da die städtische Bebauung schon von drei Seiten weit bis auf z.T. unter 100 m an das Hofgelände herangerückt ist. Auch der Flächennutzungsplan sieht hier kein Dorfgebiet vor. Damit sind die Voraussetzungen einer Festsetzung dieses Hofgeländes als Dorfgebiet im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung nicht gegeben.

Die Naturschutzverbände fordern die Stadt deshalb auf, auf eine solche Ausweisung zu verzichten. Um den Hof als landwirtschaftlichen Wirtschaftsstandort zu sichern, ist die Ausweisung als Dorfgebiet auch nicht notwendig. Zur Absicherung seiner Existenz braucht der Hof keine weitere Wohnbauflächen. Sie gefährden eher seine Existenz.

Was der Hof aber braucht sind seine landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld, und die werden durch den B-Plan, sofern er beschlossen wird, weiter stark reduziert. Zur Absicherung des Hofes gibt es im Vergleich dazu eine aus Sicht des Natur- und Flächenschutzes bessere Möglichkeit: Der Hof wird wieder Außenbereich, die Fläche inkl. seiner Acker- und Grünlandflächen wird nicht Teil eines Bebauungsplans. Die Existenz inkl. des Hofladens wäre gesichert, so wie bei anderen vergleichbar privilegierten landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich auch.

Bau eines Altenteiler-Wohnhauses am Hof möglich

Mit dem Bebauungsplan und der Ausweisung der Hofstelle als „Dorfgebiet“ soll auch die Möglichkeit eröffnet werden, auf dem Hof ein sogenanntes Altenteiler-Wohnhaus bauen zu können. Der Bau

eines Altenteiler-Wohnhauses ist aber auch ohne eine solche Ausweisung als Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung möglich. Selbst wenn der Hof entgegen dem Flächennutzungsplan wieder dem Außenbereich zugeordnet wird. Ein Bauvorhaben im Außenbereich wird laut § 35 Abs. 1 BauGB dann erlaubt, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Ein Altenteiler-Wohnhaus ist laut § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dann privilegiert, wenn „der Wohnbedarf des Altenteilers und seiner Familie nicht innerhalb vorhandener Gebäude erfüllt werden kann“. Weiterhin muss das Altenteiler-Wohnhaus laut BauGB „verkehrsüblich und dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet“ sein. Zur Tradition eines landwirtschaftlichen Betriebes gehört, dass mehrere Generationen auf dem Hof leben, in gewissem Umfang mitarbeiten und damit zum Erhalt des Betriebes beitragen. Es dient folglich dem Betrieb, wenn die Eltern der Landwirtin/des Landwirts auf der Hofstelle wohnen. Sie sind in die Arbeitsabläufe eingebunden. Die Mithilfe der Eltern sichert oft auch die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe. Unter diesen Voraussetzungen sollte dem Bau eines Altenteiler-Hauses auf der Hofstelle nichts im Wege stehen. (vgl. u.a. Urteil des VG Ansbach, AN 3 S 22.02354).



Abb. 13: Nutzungsplan für das künftige Dorfgebiet. Linkes Bild: Darstellung der zu schützenden Gehölz- und Baumgruppen und der vorhandenen Hofgebäude. Das Bild veranschaulicht, wie wenig Spielraum es hier für weitere Gebäude gibt, es sei denn auf Kosten der Gehölzgruppen. Rechtes Bild: Mit der braunen Farbe ist das geplante „Dorfgebiet“ gekennzeichnet, mit der blauen Linie wird der bebaubare Bereich umrissen.

9. Widerspruch zu einem „Leitbild für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung“

Die politischen Gremien der Stadt arbeiten aktuell in einer Arbeitsgruppe unter Beteiligung des Klimabeirates an einem „Leitbild einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung“. Zu dem, was dort bisher erarbeitet wurde, steht dieser Bebauungsplan im deutlichen Widerspruch – grundsätzlich und im Detail.

Denn das Leitbild soll sich an dem Ziel orientieren, „soweit möglich auf eine weitere Bebauung von Außenbereichsflächen zu verzichten“. Das muss u.E. besonders für – wie in diesem Fall – naturschutzfachlich und stadtklimatisch wertvolle und schützenswerte Außenbereichsflächen gelten.

Im Detail fehlen im Entwurf des B-Plans auch viele Vorgaben, die nach dem bisher vorliegenden Leitbild-Entwurf für künftiges zukunftsgerichte Siedlungsentwicklung und dem Klimaanpassungskonzept der Stadt maßgebend sein müssen, wie z.B.

- die Rückhaltung des Niederschlagswasser vor Ort (Stichwort „Schwammstadt“),
- die Vorgabe, dass im Sinne flächensparenden Wohnungsbaus bei Neubauten mindestens zwei Vollgeschosse vorzusehen sind,

- die Ausschöpfung des Potenzials bei Dach und Fassadenbegrünungen mit entsprechenden Festsetzungen,
- die Ausschöpfung der Potenziale zur Installation von PV- und Solarenergie auf Dachflächen.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan gefährdet naturschutzfachlich wertvolle Biotope und gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile, steht damit im Widerspruch zum Landschaftsplan, zum Zielkonzept Naturschutz, zum Biotopverbundkonzept NRW und zum Klimaanpassungskonzept der Stadt.

Die erklärte Zielsetzung, den Hof auf Dauer zu sichern, wird mit dem Bebauungsplan nicht erreicht. Durch die zu nahe an den Hof heranrückende Bebauung und den Verlust weiterer Landwirtschaftsflächen wird der Hof in seiner Entwicklung stark eingeschränkt.

Dazu trägt auch die Ausweisung der Hofflächen als „Dorfgebiet“ bei, die eine Umwandlung des Hofes zum gemischten Wohngebiet mit anderen Nutzungen möglich macht.

Das noch durch naturnahe Kulturlandschaft geprägte Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand von Quelle wird beeinträchtigt. Die Planung für das neue Wohngebiet im Nordosten widerspricht einer flächensparenden und klimaverträglichen Siedlungsentwicklung, und damit einem „Leitbild einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung“.

Mit freundlichen Grüßen

Die Vorsitzenden der Bielefelder Natur- und Umweltschutzverbände:

Dr. Jürgen Albrecht, Naturschutzbund Deutschland, Stadtverband Bielefeld e.V.

Claudia Quirini-Jürgens, Naturwissenschaftlicher Verein für Bielefeld und Umgegend e. V.

Petra Schepsmeier, Adalbert Niemeyer-Lüllwitz, Jürgen Birtsch, Bund für Umwelt und Naturschutz e.V., Kreisgruppe Bielefeld

Prof. Dr. Tilman Rhode-Jüchtern, Gemeinnütziger Verein pro grün Bielefeld e.V.

Für die Landesgemeinschaft Natur und Umwelt NRW: *Thomas Keitel*