

Frei werdende landwirtschaftliche Nutzgebäude

Abreißen oder wieder verwenden?

Immer mehr Bauernhöfe mit leer stehenden Nutzgebäuden

Die ländliche Region ist vollkommen im Umbruch. Neben den normalen landwirtschaftlichen Aktivitäten werden diverse andere Initiativen zum Leben erweckt. Einerseits nimmt die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ab, andererseits gibt es aber auch Betriebe, die wachsen oder neue Nebenaktivitäten erschließen. Durch diese Veränderungen nehmen der Leerstand und die unterwertige Nutzung der landwirtschaftlichen Gebäude zu. Oftmals ließen sich diese Gebäude noch gut weiterverwenden, so dass sie einen Beitrag zum Einkommen des Landwirtes liefern könnten. Daher machen sich zahlreiche Landwirte über die sich bietenden Möglichkeiten der frei werdenden Gebäude Gedanken. Gleichzeitig gibt es aber zum Beispiel auch mittelständische Unternehmer, die im ländlichen Raum auf der Suche nach einem passenden Standort für ihren Betrieb sind. Die Frage ist: Wie können die Landwirte unterstützt und eventuell Kontakte zu mittelständischen Unternehmern hergestellt werden?

Grenzüberschreitende Zusammenarbeit

Bei dem Leerstand von immer mehr landwirtschaftlichen Nutzgebäuden im ländlichen Raum handelt es sich um eine Entwicklung, die man sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland beobachten kann. Deshalb haben die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (Deutschland) und LTO Noord Projecten (Niederlande) gemeinsam beschlossen, den Veränderungen in den ländlichen Regionen entgegenzutreten. Beide Institutionen sind der Meinung, dass viele der leer stehenden Betriebsgebäude noch gut zu nutzen sind und es Möglichkeiten gibt, hier andere wirtschaftliche Aktivitäten zu entfalten. Im Rahmen des EU-Programms INTERREG III A haben die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen und LTO Noord Projecten gemeinsam ein Projekt initiiert, das sich über die Euregio Rhein-Waal erstreckt. Abb. 1 zeigt die Grenzen der Euregio Rhein-Waal.



Abbildung 1: Euregio Rhein-Waal

Das Projekt „Umnutzung“

Durch Unkenntnis sowie lange und komplizierte Genehmigungsverfahren gewinnen die neuen wirtschaftlichen Aktivitäten nur langsam an Fahrt. Unternehmer kennen oft nicht die bestehenden Möglichkeiten und werden mit vielen und mitunter auch sich verändernden Regelungen konfrontiert. Deshalb organisieren die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen und LTO Noord Projecten folgende Maßnahmen im Gebiet der Euregio Rhein-Waal:

- Mit Unternehmern, die ein neues Geschäftsfeld in ihrem Betrieb entwickeln möchten, sollen persönliche und orientierende Gespräche geführt werden, die zur Klärung, welche Möglichkeiten die Betriebsgebäude vor Ort eröffnen können, dienen.
- Unternehmer, die eine bestimmte Idee ausarbeiten möchten, können bei der Erstellung eines Plans zur Weiternutzung der entsprechenden Betriebsgebäude unterstützt werden.
- Entwicklung einer Website, die Angebot und Nachfrage nach Betriebsgebäuden koppelt.
- Es wird ein Leitfadens (Verwaltungsrahmen) erarbeitet, der den Unternehmern Hilfestellung leistet, wenn es um Entscheidungen im Rahmen der Genehmigungsverfahren zur Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude geht. Dieser wird natürlich auch in den Gemeinden der Euregio Rhein-Waal verteilt. Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen und LTO Noord Projecten werden erfolgreiche Beispiele der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude vorstellen, so dass sich andere Unternehmer daran orientieren können.

Gesetze und Regelungen

Die Provinz Gelderland verkörpert einen wesentlichen Teil der Euregio Rhein-Waal. Diese Provinz bietet in ihrem neuen Regionalplan mehr Raum für betriebliche Umnutzungen im Außenbereich frei gewordener Betriebsgebäude zu nicht-landwirtschaftlichen Nebenfunktionen. Dabei wird zwischen Betrieben, die ihre landwirtschaftliche Funktion behalten, und solchen, die ihre Funktion verändern, unterschieden. Für bestehende landwirtschaftliche Betriebe gibt es die Möglichkeit, maximal 25% und höchstens 350m² des Betriebes für nicht-landwirtschaftliche Nebenfunktionen zu nutzen. Bedingungen

dabei sind, dass es nicht zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommt und, abgesehen von lokal hergestellten landwirtschaftlichen Produkten, kein Einzelhandel eingerichtet wird.

Darüber hinaus möchte die Provinz Gelderland eine Veränderung des kommerziellen Betriebs samt Gebäuden in Form nicht-landwirtschaftlicher Nutzung in kleinem Maßstab ermöglichen. In diesem Zusammenhang besteht das Problem, dass eine Abwägung vorzunehmen ist, ob diese betriebliche Veränderung für die Region, in der der Betrieb liegt, angemessen ist. Unter diesen Umständen gilt für nicht-landwirtschaftliche Betriebe ein Maximum von 500m² bebauter Fläche pro Standort. Die restlichen frei werdenden landwirtschaftlichen Gebäude müssen abgerissen werden.



Außerdem dürfen die nicht-landwirtschaftlichen Betriebe keine negativen Auswirkungen auf das Bild und die Eigenheiten der Umgebung haben, weshalb die Provinz Gelderland betriebliche Veränderungen, die gut in die Umgebung passen, in stärkerem Maße stimulieren möchte als andere Formen (kleinerer) Betriebe. Passende Funktionen wären unter anderem Naturschutz und Formen aktiver Erholung. Auch Wohn - Arbeitskombinationen in Form eines Büros im Haus wären in den betroffenen Gebieten gut vorstellbar. Für die Provinzen Noord Brabant und Limburg gelten wieder andere politische Richtlinien.

Neben der Politik der Provinz wird der Unternehmer auch mit der Politik der Kommune konfrontiert. Diese Politik kann bei den einzelnen Gemeinden unterschiedlich sein, weshalb von Fall zu Fall in der jeweiligen Kommune die einzelnen Möglichkeiten auszuloten sind. Außerdem wird der Unternehmer die formalen Verfahrensweisen einhalten müssen, um die Genehmigung zur Umnutzung zu bekommen. In diesem Zusammenhang ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Rechtliches. Die Umnutzung geschieht unter den geltenden Regelungen als Nebenfunktion.
- Eine „Freiheit im Rahmen der Vorschriften“ (*binnenplafse vrijstelling*) gemäß Artikel 15 WRO (Raumordnungsgesetz), wobei das 'Kollegium von Bürgermeister und Beigeordneten' die Initiative zur Wiederverwendung in einer Nebenfunktion prüft.
- Eine Weisungsbefugnis gemäß Artikel 11 WRO (Raumordnungsgesetz). Dieses Verfahren ermöglicht es auch, die Hauptfunktion zu verändern und somit die Bestimmungen zu umgehen.

Es ist offensichtlich, dass die Entscheidung über die Umnutzung frei werdender Betriebsgebäude keine leichte Entscheidung ist und dass sie wohlüberlegt und gut vorbereitet sein muss. Das Projekt „Umnutzung“ unterstützt Sie dabei.



Wünschen Sie mehr Informationen?

Wenn Sie mehr über die Aktivitäten der Landwirtschaftskammer Nordrhein – Westfalen und *LTO Noord Projecten* wissen oder ein orientierendes Gespräch über die Möglichkeiten ihrer frei werdenden landwirtschaftlichen Bebauung führen möchten, so können Sie sich an Tom Schothuis von *LTO Noord Projecten*, Tel. 0031 - (0)570 – 662389, für die niederländische Region oder an Maria Frerick von der Landwirtschaftskammer Nordrhein– Westfalen, Tel. 02821 – 996179, für die deutsche Region wenden. Darüber hinaus können Sie Informationen über frei werdende landwirtschaftliche Betriebsgebäude bei Rineke van Wieringen von der *Kamer van Koophandel* (IHK) in Arnheim bekommen, Tel. 0031 - (0)26 – 3538942. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.ruimtebijdeboer.nl



Ministerium für
Wirtschaft, Mittelstand
und Energie des Landes
Nordrhein-Westfalen



Gecofinancierd door het EU-programma INTERREG IIIA van de Euregio Rijn-Waal, door het Ministerie van Economische Zaken van Nordrhein-Westfalen en door de provincie Gelderland.

Kofinanziert durch das EU-Programm INTERREG IIIA der Euregio Rhein-Waal, durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen sowie durch die Provinz Gelderland.