

## **Politische Vorgaben für „Frei werdende agrarische Wirtschaftsgebäude“ in der Provinz Gelderland**

Aufgrund aktueller Entwicklungen in Bereichen wie Landwirtschaft und Gartenbau, Gesundheitswesen und Verteidigung verlieren in der kommenden Zeit viele (vor allem agrarische) Gebäude ihre heutige Funktion – oder haben sie bereits verloren. Zudem wollen einige Landwirte ihre agrarischen Gebäude für nichtagrarische Zwecke nutzen.

Eine Nutzungsänderung frei werdender agrarischer Gebäude auf dem Lande soll einen Impuls zur Lebensqualität, Vitalität und räumlichen Qualität auf dem Lande geben. Zudem kann sie dem vorhandenen Bedürfnis nach Wohnen und Arbeiten auf dem Lande entsprechen, ohne dass dafür zusätzliche Bauprojekte entwickelt werden müssen.

Die Provinz Gelderland will sich dafür einsetzen, dass diese Gebäude auf eine sinnvolle Weise (wieder) genutzt werden können. Ein wichtiger Ausgangspunkt ist, dass der Initiator für die Nutzungsänderung zur Verbesserung der Umgebungsqualität und öffentlicher Funktionen im ländlichen Raum beiträgt, und zwar in Übereinstimmung mit dem Standort, an dem die Nutzungsänderung erwünscht wird.

Die Ziele der Raumordnungspolitik der Provinz für die Nutzungsänderung von Gebäuden im ländlichen Raum lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Landwirtschafts- und Gartenbaubetrieben die Möglichkeit bieten, nichtagrarische Nebenfunktionen zu erfüllen;
- Das Bedürfnis nach Wohnen und Arbeiten auf dem Lande in freigewordenen Gebäuden im ländlichen Raum erfüllen. Hiermit kann ein Impuls für die Lebensqualität und Vitalität im ländlichen Raum gegeben werden;
- Nichtagrarischen Nutzungen, die an die Qualitäten und Funktionen des ländlichen Gebietes gebunden sind, den erforderlichen Raum verschaffen;
- Steigerung der ländlichen Qualität durch Umnutzung der frei gewordenen Gebäude und durch Abriss der übrigen frei gewordenen Gebäude auf den Parzellen, für die eine Nutzungsänderung erfolgt.

### **Nutzungsänderung für Wohnzwecke**

Wohnen ist eine geeignete Form der (Um-) Nutzung frei gewordener Gebäude im ländlichen Raum. Die Provinz gibt vor, dass die Gemeinden das regionale Bedürfnis nach ländlichem Wohnen zunächst in frei gewordenen Gebäuden im ländlichen Raum zu erfüllen haben. Bei der Nutzungsänderung kann die Umnutzung vorhandener Gebäude in mehrere Wohneinheiten erfolgen, wobei so viele Wohneinheiten wie möglich in einem Gebäude, höchstens in zwei nebeneinander stehenden Gebäuden, entstehen müssen.

Dabei wird von einer Verringerung der Bebauung pro Nutzungsänderung um mindestens 50% ausgegangen (alle Gebäude, exklusive der Betriebswohnung). Die restliche Fläche kann für Wohnzwecke neu verwendet werden. Die Gebäude, die nicht für Wohnzwecke und/oder als Nebengebäude neu genutzt werden, müssen abgerissen werden. Wenn die Umnutzung der vorhandenen Gebäude nicht möglich ist, kann nach dem Abriss aller Wirtschaftsgebäude ein Neubau erfolgen, und zwar in Form mehrerer Wohneinheiten in einem Gebäude und mit einem Umfang von höchstens 50% der abgerissenen Bebauung. Bei Umsetzung der Regelung „Raum für Raum“ kann im Falle kompletter Betriebsaufgabe eine Wohneinheit für bereits abgerissene oder noch abzureißende Wirtschaftsgebäude entstehen.

### **Nutzungsänderung in Wohn- und Arbeitskombinationen**

Die Provinz will Möglichkeiten bieten, Nutzungsänderungen für frei gewordene Gebäude im ländlichen Raum in kleinen Formen nichtagrarischer Bewirtschaftung zu realisieren. Wenn die entsprechende Nutzung im ländlichen Raum in angemessenem Umfang beginnt, kann später der Wunsch nach Erweiterung zu einem unangemessenen Umfang und anderen (negativen) Auswirkungen führen. Für nichtlandwirtschaftliche Bewirtschaftung gilt deshalb

eine Obergrenze von 500 m<sup>2</sup> Bodenfläche pro Standort. Die übrigen frei gewordenen Gebäude werden abgerissen.

Im Rahmen der Nutzungsänderung ist es nicht möglich, ein Einzelhandelsgeschäft zu eröffnen (außer für in dem Betrieb hergestellte Produkte), wobei keine verkehrssteigernde Wirkung auftreten darf und ein Außenlager nicht gestattet ist. Zudem stehen gebietsgebundene Funktionen an erster Stelle des „Grünblauen Rahmenabkommens“ wie extensive Erholung und Naturschutz. Auch Wohn- und Arbeitskombinationen in kleinem Umfang wie ein Büro im Haus sind im „Grünblauen Rahmenabkommen“ möglich. Neubau ist dagegen bei einer Nutzungsänderung für Arbeitszwecke nicht möglich.

Die Gemeinden müssen die entsprechenden Möglichkeiten in Bezug auf ihre Politik für lokale Gewerbegebiete sowie die Art der Bewirtschaftung in frei gewordenen Gebäuden im ländlichen Raum ausarbeiten.

### ***Nebenfunktionen in vorhandenen agrarischen Betrieben***

Es ist möglich, in Flächennutzungsplänen für agrarische Betriebe festzulegen, dass sie bis zu 25% der bebauten Fläche mit einem Maximum von 350 m<sup>2</sup> der Wirtschaftsgebäude für nichtagrarische Nebenfunktionen nutzen dürfen. Eine Rahmenbedingung ist, dass die Nebenfunktion hinsichtlich Fläche und Einkommensgenerierung die Hauptfunktion nicht übersteigen darf. Auch hier gilt, dass kein Einzelhandel möglich ist, außer mit agrarischen Produkten, keine große verkehrssteigernde Wirkung auftreten darf und ein Außenlager nicht möglich ist.

### **Wichtige weitere Bedingungen:**

- Eine Nutzungsänderung ist nur möglich in physisch vorhandenen, legal frei gewordenen (und frei werdenden) Gebäuden, die sich im ländlichen Raum befinden.
- Die Nutzungsänderung von Gebäuden wird durch eine Änderung des Flächennutzungsplans für die gesamte vormalige Parzelle und die Verringerung der Bebauung realisiert.
- Durch die Nutzungsänderung frei gewordener Gebäude im ländlichen Raum darf die Betriebsentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nicht behindert werden.
- Überschüssige Gebäude werden abgerissen, ausgenommen sind denkmalgeschützte und charakteristische Gebäude.