

Politische Vorgaben für „Frei werdende agrarische Wirtschaftsgebäude“ in der Provinz Limburg

Durch die Betriebsaufgabe vieler landwirtschaftlicher Unternehmen werden zahlreiche agrarische Wirtschaftsgebäude leer stehen oder eine andere Nutzung erhalten. Um zu verhindern, dass die Gebäude lange leer stehen und verfallen, haben die Provinzen die Möglichkeit - neben sinnvoller Umnutzung -, diese Gebäude abzureißen und stattdessen Wohneinheiten zu errichten („Raum für Raum“-Regelung). Im folgenden Text wird die politische Haltung der Provinz Limburg bezüglich frei werdender agrarischer Gebäude beschrieben.

Neue wirtschaftliche Träger im ländlichen Raum

Für die Genehmigung von Betrieben ohne funktionale Bindung an den ländlichen Raum gilt der „POL“ (Umgebungsplan der Provinz Limburg) als Prüfungskriterium.

Diese neuen wirtschaftlichen Träger im ländlichen Raum sind möglich:

- nur in frei werdender Bebauung;
- wenn sie zur Qualität der Landschaft beitragen.

Wenn es sich um frei werdende landwirtschaftliche Bebauung handelt, liegt die Präferenz auf der Wiedereinführung der agrarischen Funktion. Es kann aber auch eine Neunutzung für eine andere Funktion erfolgen. Kriterien sind, dass die neue Funktion keine vorhandenen Werte antastet, keine Behinderungen für nahe gelegene Nutzungen darstellt und die Baumasse nicht zunimmt.

Ergänzende Regeln

- Die Ansiedlung neuer wirtschaftlicher Träger oder die Nutzung für Wohnzwecke in frei werdender (agrarischer oder nichtagrarischer) Bebauung ist gestattet, falls es sich hierbei um eine Qualitätssteigerung, beispielsweise durch landlandschaftliche Verbesserung, und eine Verringerung des Bauvolumens handelt. Unter dieser letztgenannten Bedingung ist auch der Neubau (von Teilen) des Komplexes möglich.
- Wohnzwecke sind nur in der Hauptbebauung gestattet; das Hauptgebäude ist das Gebäude, von dem die Betriebswohnung aus architektonischer/(städte-) baukundiger Sicht Bestandteil ist (häufig bei Carre- oder Langgiebel-Bauernhöfen) (siehe hierzu auch Liste Artikel 19, Absatz 2, Ad A, Absatz 1, unter i).
- Die Erweiterung vorhandener Betriebe, die nicht verlegt werden können, ist nur möglich, wenn diesem Vorhaben Gegenleistungen im Sinne der Steigerung der Umgebungsqualität gegenüber stehen.

Bei der Ansiedlung neuer wirtschaftlicher Träger in frei werdender Bebauung ist nicht die rechtsgültige Bestimmung maßgeblich, sondern die gebietsorientierte Perspektive der Art und der Möglichkeiten des Komplexes in Bezug zur Umgebung.

Neunutzung

Eine Reihe von Richtlinien zur Neunutzung ist im Folgenden aufgeführt:

- Die nichtagrarischen Aktivitäten müssen in ihrer Art und ihrem Umfang zu der spezifischen Qualität und dem Maßstab der Umgebung passen und bei einem in Betrieb befindlichen landwirtschaftlichen Unternehmen erfolgen.
- Es sind nur nichtagrarische Tätigkeiten gestattet, die der landwirtschaftlichen Hauptfunktion untergeordnet sind. Falls die nichtagrarischen Tätigkeiten nicht mehr untergeordnet sind oder die landwirtschaftlichen Tätigkeiten beendet werden, handelt es sich nicht mehr um ein in Betrieb befindliches landwirtschaftliches Unternehmen (juristisch und in Bezug auf den Flächennutzungsplan) und muss der Betrieb eine

passende nichtagrarisches Bestimmung erhalten, und zwar auf Grundlage der politischen Vorgaben für neue wirtschaftliche Träger.

- Die Tätigkeiten beginnen zunächst in der vorhandenen Bebauung. Falls nachgewiesen werden kann, dass für die nichtagrarisches Tätigkeiten eine neue Bebauung erforderlich ist, erfolgt eine Abwägung gemäß der „BOM+“-Regelung (Bauparzelle nach Maß plus).
- Die Tätigkeiten führen nicht zu einer übermäßigen Verkehrsbelastung und sind infrastrukturell und landschaftlich gut umsetzbar.
- Die Tätigkeiten dürfen keine Behinderungen für die Betriebe oder Wohnhäuser in der Umgebung verursachen.
- Gastronomie- oder Einzelhandelstätigkeiten (Bauernläden) sind gestattet, sofern sie der landwirtschaftlichen Funktion untergeordnet sind (siehe auch POL-Ergänzung Dienstleistungen und Standorte).

Agrarische Hilfs- und Nebenbetriebe

Diese Art von Betrieben wie Lohnunternehmen müssen folgende Richtlinien beachten:

- Die Niederlassung muss vorzugsweise in frei werdenden landwirtschaftlichen Gebäuden erfolgen. Diese Betriebe gehören nur dann in den ländlichen Raum, wenn sie eine klare Funktion für die vor Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erfüllen. Diese und andere abzuwägende Belange unterliegen der Änderungsbefugtheit.
- Um eine unnötige „Versteinerung“ und Zerstückelung des ländlichen Raums zu verhindern, muss in dem Antrag zum Ausdruck kommen, welche Untersuchung nach möglicher Neunutzung agrarischer Bebauung stattgefunden hat und wie das Ergebnis ausgefallen ist.

Wohnzwecke

Die Richtlinien für Wohnbebauung sind folgendermaßen:

- Die Teilung des Wohnhauses in zwei oder mehr selbstständige Wohneinheiten ist nicht gestattet, außer, wenn dies innerhalb der vorhandenen Bebauung stattfindet. Die Trennung in Kombination mit Erweiterung ist somit nicht gestattet.
- Neubau anstelle von oder in demselben Wohnhaus ist möglich, wenn dies eine Qualitätssteigerung beinhaltet und eine ansehnliche Verringerung des Umfangs mit sich bringt.
- Die Gemeinden sorgen dafür, dass hierfür eine sorgfältige und praktikable Regelung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird, die sicherstellt, dass das Wohnhaus und die Nebengebäude in Umfang und Erscheinungsbild zur Art und Qualität der bebauten und unbebauten Umgebung passen.

Abriss

Die „Raum-für-Raum“-Regelung sorgt schließlich für eine substanzielle Verringerung der bebauten Fläche, wodurch die räumliche Qualität gesteigert wird. Der Bau qualitativ hochwertiger Wohneinheiten wird an den passenden Standorten gestattet, im Gegenzug werden vorhandene landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude abgerissen. Dieses soll auch zu einer Verringerung der Umweltprobleme führen.