

Politische Vorgaben für „Frei werdende agrarische Wirtschaftsgebäude“ in der Provinz Noord-Brabant

Zurzeit ist es möglich, frei werdende agrarische Wirtschaftsgebäude für eine breitere Skala an Möglichkeiten zu nutzen, wozu auch nichtagrarische Funktionen wie Wohnzwecke, Freizeitangebote, Dienstleistungen und Gesundheitswesen zählen. Die Möglichkeiten zur Nutzungsänderung müssen jedoch pro Gebäude geprüft werden.

Die Vielfalt an (Um-) Nutzungsmöglichkeiten hängt auch von der Lage der frei werdenden Gebäude sowie der Art und Qualität der Umgebung ab. So werden die Möglichkeiten zur Umnutzung in den Übergangsbereichen zwischen Dorf und ländlichem Raum (Kernrandzone) sowie in und an weiteren Bebauungskonzentrationen erweitert. In diesen Gebieten gibt es mehr Möglichkeiten als zum Beispiel im offenen ländlichen Gebiet.

Es gibt jedoch Einschränkungen für die Umnutzung frei gewordener Gebäude, beispielsweise wenn sie sich in direkter Nähe von Naturgebieten oder wertvollen Landschaften befinden. Eine wichtige Bedingung ist, dass alle Formen der Umnutzung in Art und Umfang zu der Charakteristik der Umgebung passen und dass ein Beitrag zur Steigerung der räumlichen Qualität geleistet wird.

Nebenfunktionen

Eine Nebenfunktion muss neben der Hauptfunktion des landwirtschaftlichen Betriebes auch als solche ausgeübt werden. Deshalb muss eine angemessene Höchstgrenze für die Bebauung aufgenommen werden. Bei erweiterter Landwirtschaft handelt es sich um eine Nebenfunktion, die direkt mit der agrarischen Betriebsführung verbunden ist oder die im Dienst des Betriebes steht. Wenn es sich um den Verkauf vor Ort angefertigter Produkte handelt, ist ein Maximum von circa 100 m² gestattet.

Freizeitangebote

Freizeit und Tourismus können einen bedeutenden Beitrag zur Lebensqualität eines Gebietes leisten. Deshalb wird die Umnutzung frei werdender landwirtschaftlicher Gebäude für Freizeitangebote gefördert. Art und Umfang der Angebote müssen jedoch von dem Gebiet getragen werden können. Zudem dürfen sie nicht die landwirtschaftliche Betriebsausübung in der Umgebung beeinträchtigen und muss die Umnutzung einen Beitrag zur Steigerung der landschaftlichen Qualitäten des Gebietes leisten.

Die Restrukturierungs- und Gebietspläne spiegeln eine regionale Vision der gewünschten und chancenreichsten Entwicklung in den Bereichen Freizeit und Tourismus in dem Gebiet wider.

Lager

Es ist gestattet, frei werdende agrarische Gebäude als Lagerraum für bestimmte Güter zu nutzen wie (historische) Autos, Boote oder Wohnwagen. Dafür gelten diverse Rahmenbedingungen. So darf keine Beeinträchtigung der natürlichen, landschaftlichen und kulturhistorischen Werte des Gebietes erfolgen, darf der Lagerraum nicht größer als 1.000 m² sein und muss die Umnutzung von einer räumlichen Verbesserung der Situation begleitet werden.

Pferdehöfe

Pferdehöfe gibt es in den unterschiedlichsten Formen: unter anderem Pferdezuchten (oder Stutereien), Reiterhöfe und Pensionen. Sie haben gemeinsam, dass ein bestimmtes Maß an Bodengebundenheit vorgeschrieben ist. Sie unterscheiden sich voneinander durch den Umfang der Bebauung sowie die besucher- und verkehrssteigernde Wirkung. Unter Berücksichtigung der unterscheidenden Merkmale wurden in dem politischen Strategiepapier „Ländlicher Raum in Entwicklung“ ein einheitliches Vorgehen und eine einheitliche Gesetzgebung für alle Pferdehöfe erstellt. Für die Erweiterung vorhandener Pferdehöfe gelten dieselben Regeln wie für die Neuansiedlung solcher Höfe.

Kulturhistorisch wertvolle Gebäude

Kulturhistorisch wertvolle und landschaftsprägende Gebäude sind wichtige Elemente der räumlichen Qualität und Identität des ländlichen Raums. Um den Erhalt dieser Gebäude (langfristig) zu fördern, will die Provinz viele Möglichkeiten für sinnvolle Formen der Umnutzung frei werdender (Wirtschafts-) Gebäude mit kulturhistorischem Wert schaffen. Die Wohnnutzung kann in vielen Fällen ein guter Träger für den Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Objekte sein. Die Provinz strebt eine Begrenzung der Zahl der Privathäuser im ländlichen Raum an. Für Gebäude von kulturhistorischem oder landschaftsprägendem Wert jedoch ist es gestattet, eine oder in einigen Fällen sogar zwei Wohneinheiten innerhalb eines (Wirtschafts-) Gebäudes zu realisieren. Neben der Nutzung für Wohnzwecke sind viele unterschiedliche neue Nutzungsmöglichkeiten denkbar, sofern sie in die räumliche und funktionale Charakteristik der Umgebung passen.

Räumliche Qualität

Eine wichtige Zielsetzung der Politik besteht darin, die räumliche Qualität zu erhalten und – wo möglich – zu steigern. Die Sanierung/Entfernung nicht mehr genutzter agrarischer Gebäude, mit Ausnahme kulturhistorisch wertvoller Bebauung, hat darum Priorität.

Eine Qualitätssteigerung kann unter anderem durch die Förderung wirtschaftlicher Nutzungen auf dem Lande erreicht werden, die gleichzeitig für eine nachhaltige Sicherung der gebietseigenen Qualitäten sorgen und zu den Nutzungen des ländlichen Gebietes (Landwirtschaft, Natur, Landschaft und Freizeit) passen.

Im Allgemeinen wird es in den Kernrandzonen mehr Möglichkeiten für das Zulassen eher städtisch orientierter Nutzungen wie beispielsweise Einzelhandel, Sozial- und Gesundheitswesen geben - im logischem Zusammenhang zwischen Stadt und Dorf. In „allein“ liegenden Bebauungskonzentrationen werden die Möglichkeiten eher auf Freizeitangebote und entsprechende (kleine) Einrichtungen ausgerichtet.

Es hat sich gezeigt, dass es schwierig ist, vorab Höchstgrenzen für die maximal zulässige Fläche zur Bebauung festzulegen. Die Praxis zeigt, dass der Bedarf an Bebauung von der gewünschten Nutzung abhängt. Von der Gemeinde wird erwartet, dass sie in der zu erstellenden Vision deutliche Grenzen für das zulässige Bebauungsvolumen setzt, und zwar abhängig von Art, Umfang und Nutzung des Gebietes. Hierfür müssen Rahmenbedingungen entwickelt werden.

Abrissregelungen

Für die Erstattung der Abrisskosten überflüssiger Bebauung im ländlichen Raum wird eine Subventionsverordnung verabschiedet. Dieses ist eine Konsequenz der Regelung „Raum für Raum“ im Flächennutzungsplan.

Anlass für die Regelung ist das Ziel der Provinz, wo möglich die Steigerung der natürlichen und landschaftlichen Qualität sowie die Steigerung der Qualität der bebauten Umgebung zu realisieren.