

Wichtige Grundlagen

Eine neue Nutzung in früher landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ist möglich, wenn alle nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind *:

- Das Vorhaben dient der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter landwirtschaftlicher Bausubstanz
- Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen erhalten
- Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück **
- Das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden
- Das Gebäude steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle
- Der Eigentümer muss sich verpflichten, keinen Ersatzbau für das umgenutzte Gebäude zu beantragen
- Im Falle der Umnutzung zu Wohnzwecken entstehen insgesamt höchstens drei zusätzliche Wohnungen

Zu einzelnen Fragen gibt Ihnen Ihr zuständiges Bauamt gerne weitere Auskunft.

Sonderfälle

Bei der Erweiterung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, sowie bei Gebäuden, die die Kulturlandschaft prägen, gelten andere Kriterien.

Wir bedanken uns für die freundliche Unterstützung der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, der Handwerkskammer Münster, der IHK Nord-Westfalen und der Kreise bei der Erarbeitung dieser Broschüre.

* siehe § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB

** Frist wird voraussichtlich bis zum 31.12.2008 ausgesetzt

Ansprechpartner

Beratung

- Gemeinden und Bauaufsichtsbehörden
- Kreisstellen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen in:
Borken: 02861/92270
Coesfeld: 02541/9100
Recklinghausen: 02361/103560
Steinfurt: 02574/92770
Warendorf/Münster: 02581/63790
Münster: 0251/97 2280
<http://www.landwirtschaftskammer.com>
- Amt für Agrarordnung Coesfeld
Leisweg 12, 48653 Coesfeld, 02541/911-190
<http://www.afao-coesfeld.nrw.de>
- Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen
Sentmaringer Weg 61, 48151 Münster,
0251/707-240
<http://www.ihk-nordwestfalen.de>
- Handwerkskammer Münster
Bismarckallee 1, 48151 Münster,
0251/5203-121
<http://www.hwk-muenster.de>

Genehmigung

Kreisverwaltungen oder Stadtverwaltungen als untere Bauaufsichtsbehörde für die Bauvoranfrage und die Baugenehmigung.

Weitere Informationen und gelungene Beispiele unter:

www.brms.nrw.de/neueslebeninaltenmauern

Eine Veröffentlichung der Bezirksregierung Münster, 48128 Münster, Telefon: 0251/411-0, Telefax: 0251/411-2525, Internet: www.brms.nrw.de, E-Mail: poststelle@brms.nrw.de, Gestaltung: Marion Kunze Dezernat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im November 2005, Text: Wilfried Limke, Fotos: Klaus Dieter Schmidt, Druck: Druckerei der Bezirksregierung Münster



Bezirksregierung Münster

Neues Leben in alten Mauern

Wegweiser zur Umnutzung
landwirtschaftlicher Gebäude



Die Situation

Bauen im Außenbereich

Das Baugesetzbuch schützt den Außenbereich in seiner naturgegebenen Bedeutung als

- land- und forstwirtschaftliche Fläche
- ökologischer Ausgleichsraum
- Erholungsgebiet für die Allgemeinheit

Landwirtschaftliche Betriebe und bestimmte Energieversorgungsanlagen dürfen aber gebaut werden. Erleichtert ist vor allem die Nutzungsänderung früherer Hofstellen. Dabei muss die äußere Gestalt gewahrt bleiben und die neue Nutzung für den Außenbereich verträglich sein.



Bauernhof-Café mit Ferienwohnungen in Greven

Strukturwandel in der Landwirtschaft – leer stehende Gebäude

Durch Betriebsaufgabe, Übergang vom Haupt- in den Nebenerwerb und die geänderten Ansprüche an Stallgebäude in weiter aktiven landwirtschaftlichen Betrieben stehen immer mehr Ställe, Scheunen, Speicher, Remisen und alte Teile von Wohnwirtschaftsgebäuden leer.

Umnutzung – Alternative zum Abriss

Neue Nutzungen

Damit sich der Erhalt der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude trägt und vielleicht sogar eine zusätzliche Einnahme schafft, suchen viele Besitzer nach einer neuen Nutzung.

Zusätzliche Betriebszweige wie „Ferien auf dem Bauernhof“, die „Direktvermarktung“ eigener Produkte mit einem Hofladen oder die Einrichtung eines „Bauerncafés“ sind denkbare Alternativen. Auch Wohnungen für neue Nachbarn lassen sich in manchem „alten Schätzchen“ prima unterbringen.

Vorhandene Gebäude im Außenbereich können aber auch für Anbieter aus dem handwerklichen Kleinergewerbe attraktive Objekte sein. Vom traditionellen Handwerk bis zu innovativen Geschäftsideen sind viele neue Nutzungen denkbar, soweit sie nach bestimmten Kriterien für den Außenbereich verträglich sind.

Die Akteure

Bei einer neuen Nutzung sollten zwei grundlegende Dinge geklärt sein:

- Die Hofeigentümer sollen für ein vertragliches Miteinander auf dem Hof die neue Nutzung voll akzeptieren.
- Die neuen Mieter oder Eigentümer sollten sich im Vorfeld mit den Vor- und Nachteilen der Immobilie im Außenbereich ausführlich auseinandersetzen. Insbesondere mit den begrenzten Möglichkeiten der Erweiterung oder mit der gegenseitigen Beeinträchtigung durch etwaige Gerüche oder Lärm.

Wege zum Erfolg

Beratung

Die Eigentümer landwirtschaftlicher Gebäude sollten ihre kreativen Ideen zur Umnutzung vorab realistisch prüfen. Dazu bieten ihre Unterstützung:

- die Bauaufsichtsbehörden vor Ort
- die Kreisstellen der Landwirtschaftskammer
- die Handwerkskammer
- die Industrie- und Handelskammer.

Auch Versicherungs-, Steuer- und Erbschaftsfragen sollten frühzeitig beachtet werden.

Genehmigung

Die Bauaufsichtsbehörden gewährleisten, dass der Außenbereich den gesetzlich vorgeschriebenen Schutzziele entsprechend genutzt wird. Dort werden den Antragstellern Möglichkeiten und eventuell Alternative aufgezeigt, um ihre Ideen realisieren zu können.

Förderung

Wenn die baurechtlichen Fragen geklärt sind, kann eine Umnutzung finanziell gefördert werden. Das Amt für Agrarordnung unterstützt aktive Landwirte bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude mit bis zu 100.000 Euro, bei Umnutzung zu Wohnraum bis zu 50.000 Euro. Die Förderung ist abhängig vom Einkommen des Landwirts.

Sonstige Fördermöglichkeiten zur Wohnbaumodernisierung, Energieeinsparung, Existenzgründung, Denkmalpflege oder Wirtschaftsförderung können bei den genannten Beratungsstellen erfragt werden.