



Gemeinde Edewecht

Dorfregion Edewecht-West



Gebäude- und landwirtschaftliche Struktur

12. Arbeitskreissitzung
13. Dezember 2018



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die
Entwicklung des ländlichen Raums - ELER

Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



Projekte des Bundes und der Europäischen Union über den Zeitraum 2014 bis 2020



Niedersachsen

Gemeinde
Edewecht



Diekmann • Mosebach
& Partner



12. Arbeitskreissitzung



- ✓ Demographie/ Bevölkerungsstruktur
- ✓ Siedlungsstruktur / Ortsentwicklung / Innenentwicklung
- ✓ öffentlicher Raum
- ✓ Tourismus
- ✓ Versorgungsstruktur / Infrastruktur
- ✓ soziale und kulturelle Infrastruktur / gesellschaftliches Zusammenleben
- ✓ Mobilität
- ✓ Grünstruktur / Dorfökologie
- ✓ Umwelt / Klimaschutz
- private Maßnahmen / Gebäudestruktur
- landwirtschaftliche Struktur

fast geschafft

12. Arbeitskreissitzung

Inhalt

- Gebäudestrukturen
- Landwirtschaftliche Strukturen





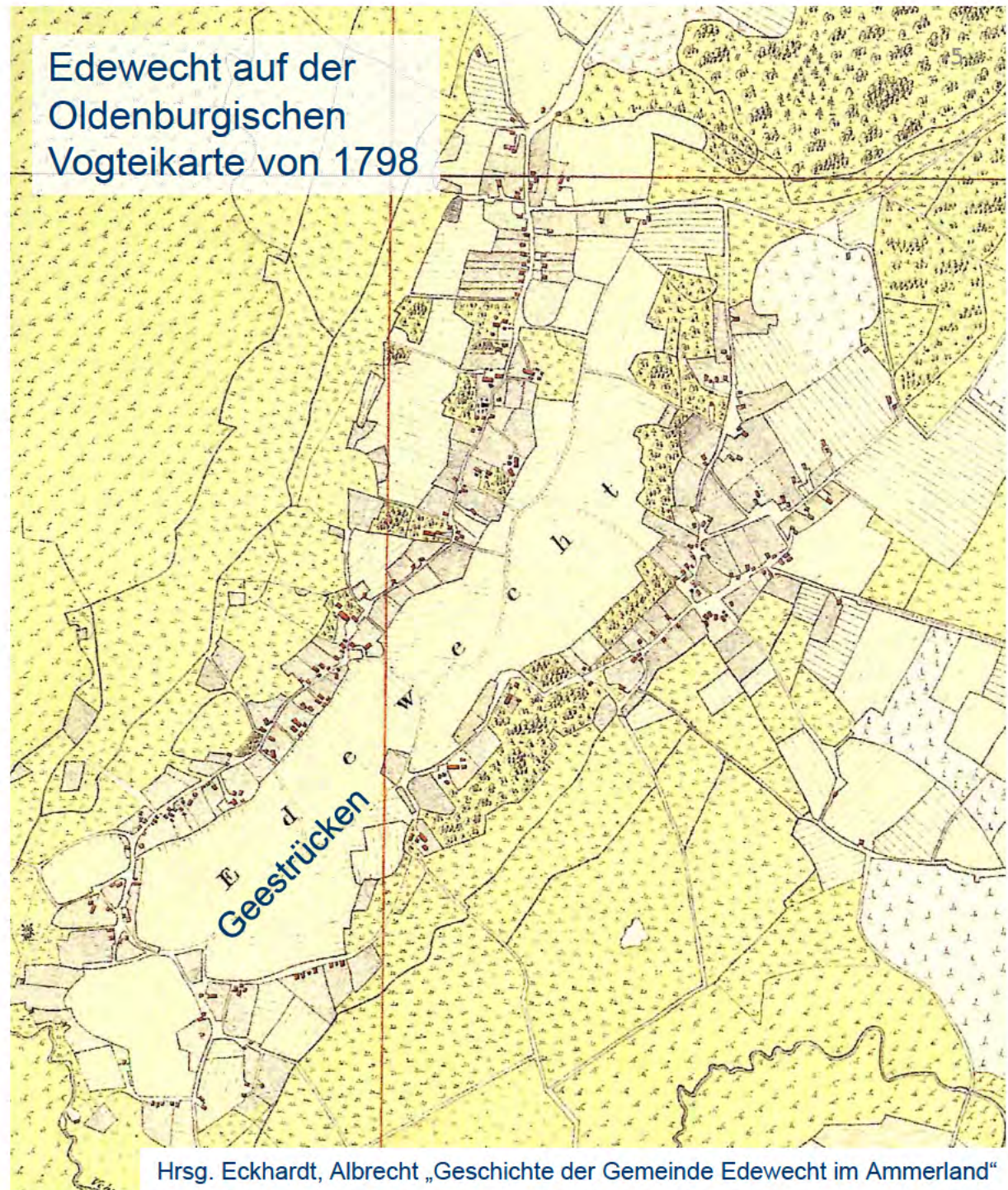
Siedlungs- und Gebäudestruktur

Hinweise an die bauliche Entwicklung und
Gestaltung privater Maßnahmen



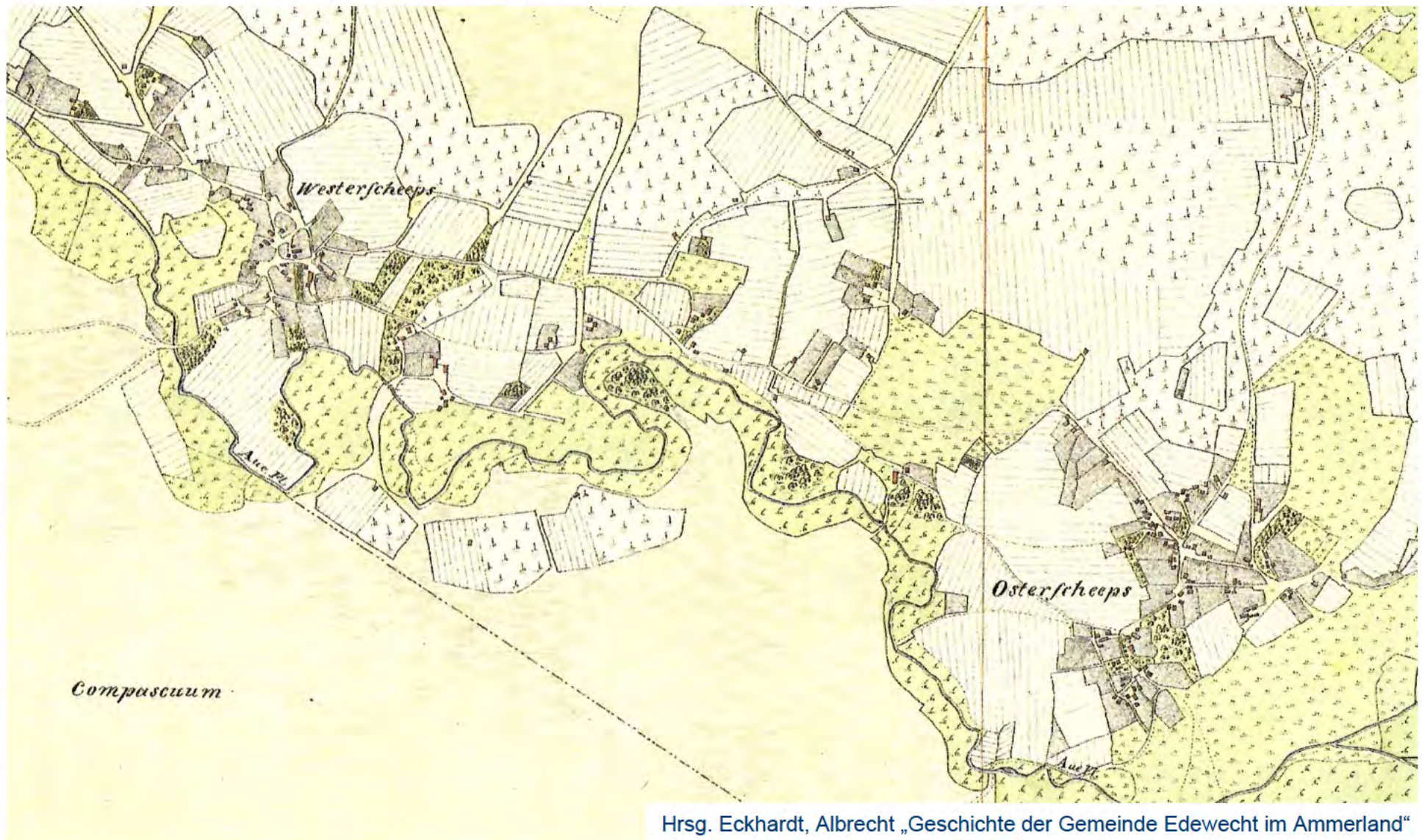
Historische Siedlungsstruktur

- erstmals 1150 urkundlich erwähnt
- eine der ältesten Ortschaften des Ammerlandes
- längstes Reihendorf alter Art auf der norddeutschen Geest



Historische Siedlungsentwicklung

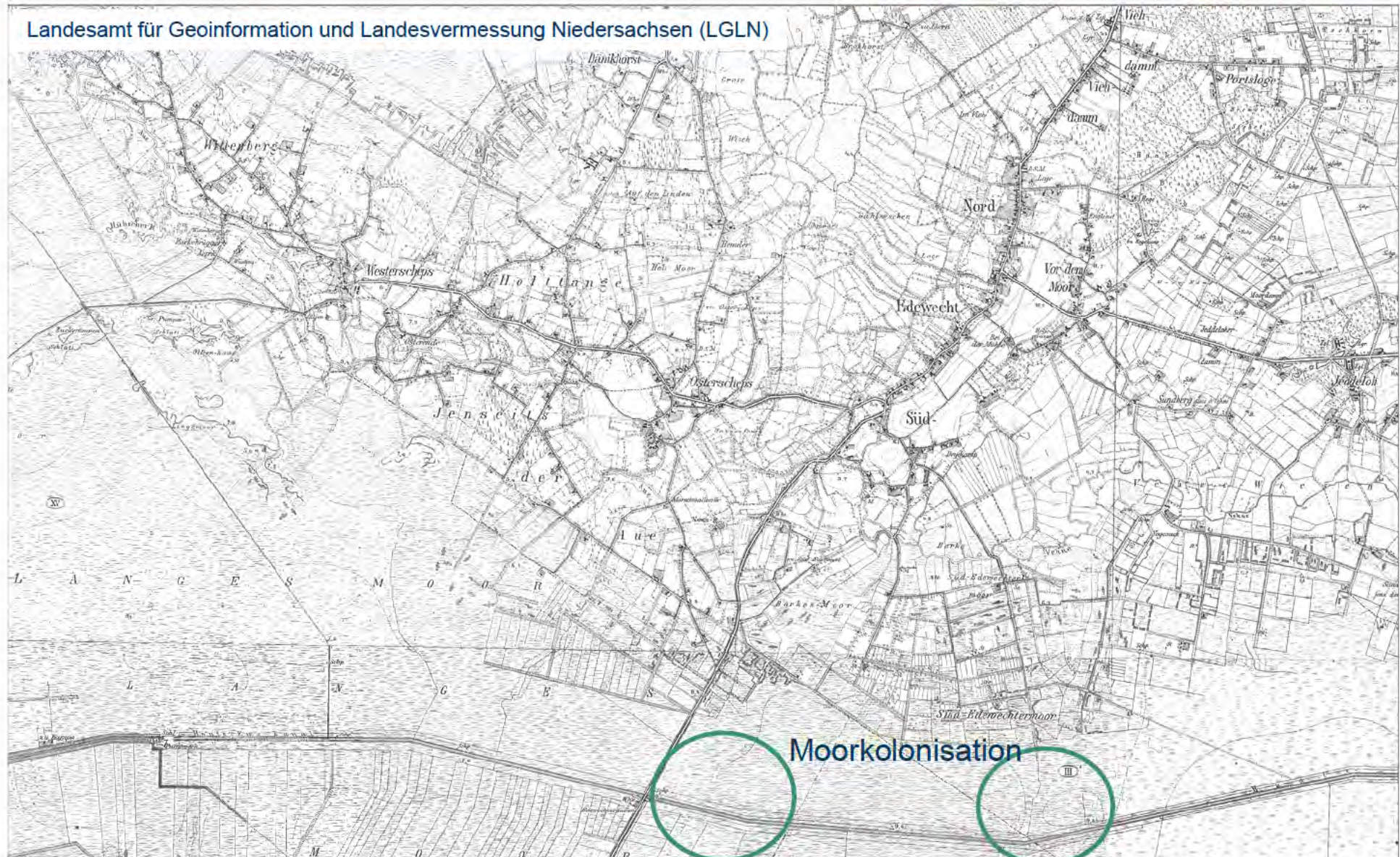
Osterscheeps und Westerscheeps auf der Oldenburgischen Vogteikarte von 1798



Historische Siedlungsstruktur

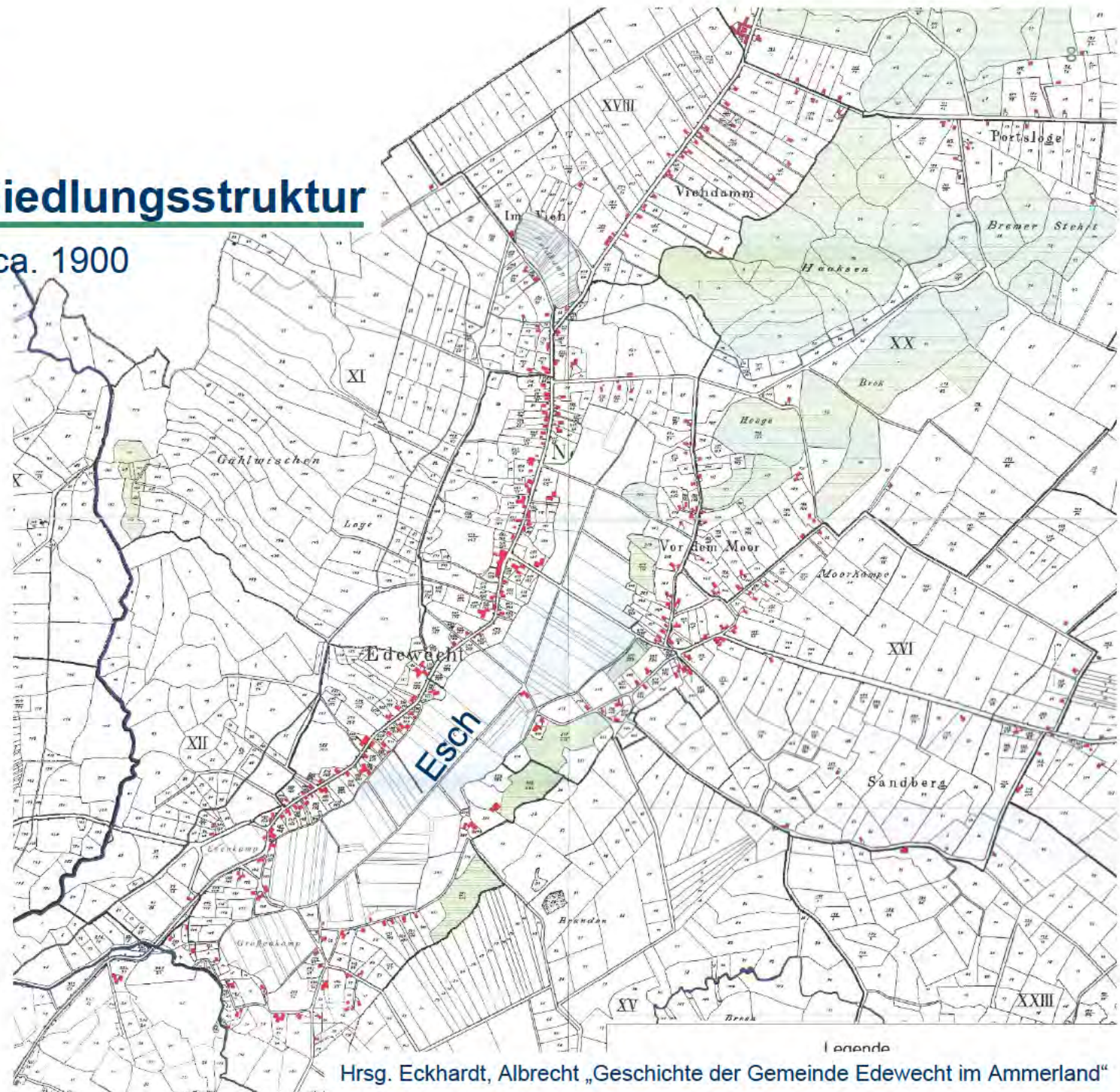
Historische Karte ca. 1877-1912

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Historische Siedlungsstruktur

Historische Karte ca. 1900



Historische Gebäudestruktur

Charakteristische Form:

Zwei- bzw. Vier-Ständer Hallenhaus, vereinzelt Gulfhäuser

Süddorf und Husbäke

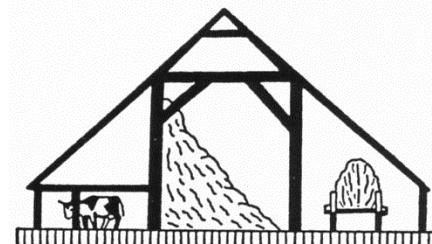
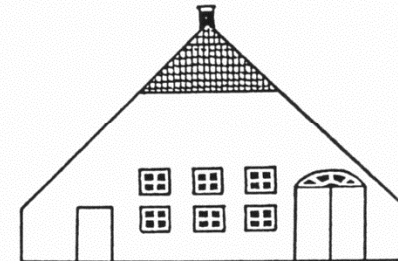
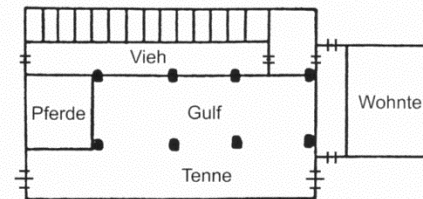
ehemalige **Moorkolonien** mit Bauten aus Ziegelmauerwerk und z.T. mit Schmuckformen im Mauerwerk und Schmuckgliederungen, Gesimsen und Fensterumrandungen

Im **zweiten Weltkrieg** wurden sehr viele historische Gebäude **zerstört**

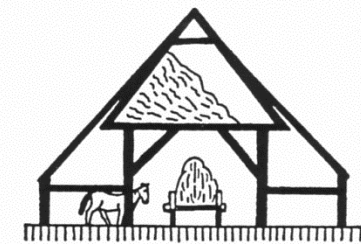
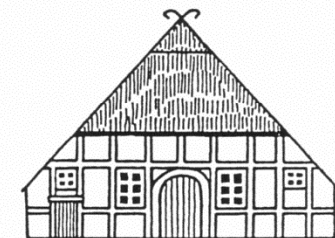
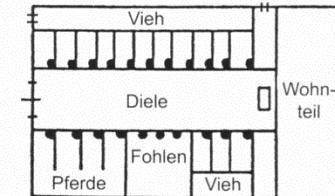
Erhaltene Hofanlagen heute **von Leerstand bedroht**

-> ortsbildprägende Bausubstanz gefährdet

Ostfriesisches Gulfhaus



Niederdeutsches Hallenhaus



Historische Gebäudestruktur



Elschen-Hof, später
Bohn, um 1954



Köterhof Röpken, später Kruse,
vor 1931



Oellien-Hof, vor 1919



Alte Küsterei, 1964



Röbbber-Hof, 1920er Jahre



Oellien-Hof,
später Hinrichs, 1933

Historische Gebäudestruktur



Gasthof am Markt



Ehem. Gruben-Hof, 1963



Alter Bahnhof, ca. 1920er Jahre



Alte Kornbrennerei



Gasthof Reil, vor 1932



Heinje-Hof, ca. 1920er Jahre

Beispiele ortsbildprägender Gebäude



Beispiele ortsbildprägender Gebäude



Beispiele ortsbildprägender Gebäude



Hinweise an die Gestaltung privater Maßnahmen

Gefördert werden **private Träger** von Vorhaben zur

- **Sanierung ortsbildprägender Gebäude** im Sinne der Dorferneuerung,
- Maßnahmen an **Außenanlagen**
- und Maßnahmen zur Erhaltung und Sanierung **landwirtschaftlicher Gebäude** mit vornehmlich öffentlichen Interesse

Ziel der Förderung ist es, die zusätzlichen Kosten, die durch Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Dorferneuerung auftreten, durch diese Förderung aufzufangen.



Beispiele ortsbildprägender Gebäude

Beispiele von **ortsbildprägenden Gebäuden** mit **geringen baulichen Veränderungen**, die über die DE-Förderung in den **ursprünglichen Zustand** gebracht werden könnten – **freiwillig** – nach entsprechender Beratung



Beispiele ortsbildprägender Gebäude

Beispiele von **ortsbildprägenden Gebäuden** mit **starken baulichen Veränderungen**, die über die DE-Förderung in den **ursprünglichen Zustand** gebracht werden könnten – **freiwillig** – nach entsprechender Beratung

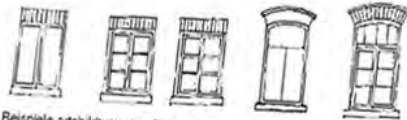




Gestaltungshinweise zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude

Die Fenster:

- Bei der Wahl der Fenster sind die vorhandenen historischen Öffnungen, deren Zuordnung untereinander sowie die historische Form / Format bzw. Gliederung zu beachten.
- Es sind vornehmlich Holzfenster (keine Treppenhölzer) in den ortstypischen Farbgebungen zu verwenden.
- Fenster aus Metall oder Kunststoff in alten Gebäuden verhindern den „Damolausalgleich“ und bewirken somit ggf. feuchte Wände und Schimmelbildung. Sie sind auch ortstypisch.
- Eine gegliederte Anordnung der Fenster vermittelt der Fassade des Gebäudes einen ruhigen, harmonischen Ausdruck.



Beispiele ortstypischer Fenster und Formate



Einfriedungen

- Bei Grundstücksabgrenzungen ist eine ortstypische Einfriedung aus z. B. lebenden Hecken (Hainbuche, Liguster, Weißdorn; weitere Arten siehe Kap. 9.0 Ökologie), Zäunen wie z. B. senkrechten Lattenzäunen (Staketzaun) oder aus Metall oder Mauerwerk zu wählen.
- Diese einzelnen Arten lassen sich auch gut mit lebenden Hecken im Bereich der Hofeingänge verbinden.
- Auf ortsfremde, industriell gefertigte Einfriedungen sollte verzichtet werden (z. B. Jägerzaun).

positive Beispiele von Zugängen, Hofzufahrten oder Einfriedungen:



Beispiele für positive Tür- und Toraufteilungen:



Negatives Beispiel für Türen und Tore



Zufahrten, Eingänge, Hofflächen

- Hofzufahrten oder Grundstückseingänge sind möglichst durch Bäume zu betonen (zwei Bäume im Torbereich ggf. Baumalleen im Zufahrtbereich zum Hofgebäude). Auf dem Grundstück ist ein sogenannter Hausbaum zu pflanzen.
- Hof- und Wegebefestigungen sind möglichst auf das Notwendigste zu reduzieren. Hierbei können auch wasserdurchlässige Materialien gewählt werden. Die notwendigen Befestigungsbereiche sind aus ortstypischen Materialien wie z. B. Klinker, Feldstein- oder Natursteinpflaster herzustellen.
- Im Wohnhausbereich ist der Einfahrts- bzw. Stellplatzbereich für den PKW z. B. aus ledigesteinpfaster herzustellen.
- Das Pflastermaterial auf der Hof- bzw. Grundstücksfläche ist einheitlich oder aufeinander abgestimmt zu wählen. Zum Beispiel Klinker in Verblendung mit Feldsteinen oder Granit.

positive Beispiele für Zufahrtsbereiche / Zugänge:



Gestaltungshinweise zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude

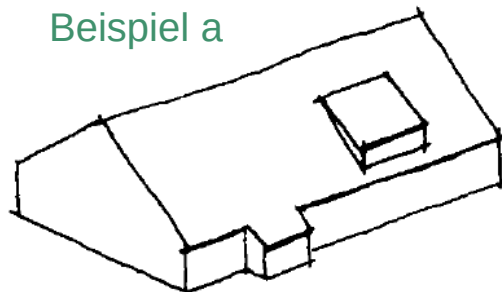
Baukörper

- Erhaltung des **historischen Baukörpers**
- Bei **Neubauten**: Aufnahme **ortstypischer Formen**, Vermeidung historischer Details
- Bei **Erweiterungen**: **Weiterentwicklung** vorhandener Baukörper
z.B. über Abschleppungen des Daches oder Verlängerung des gesamten Gebäudes
- **Umfangreiche Ausbauten** sind über einen gesonderten Baukörper, der dem Vorhandenen gleicht, zu erzielen

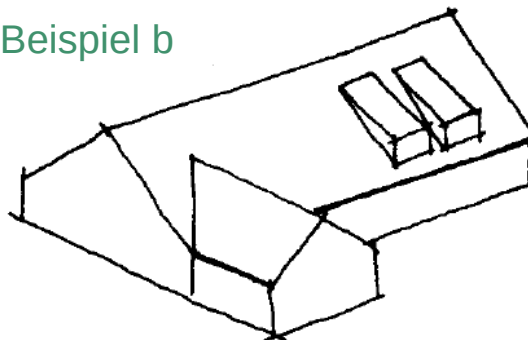
Positive Beispiele bei Erweiterungen:

- a geringer Ausbau bei Gauben
- b integrierte baukörperverträgliche Ausbauten
- c größere Erweiterung über separate, zugeordnete, passende Baukörper

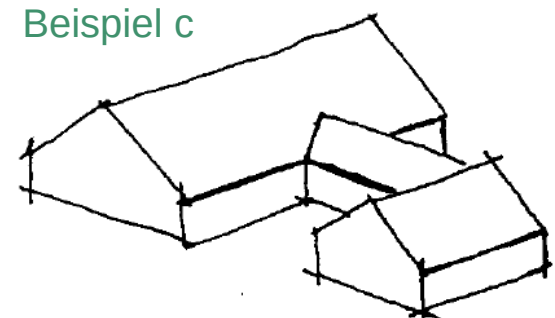
Beispiel a



Beispiel b



Beispiel c



Ortsbildfremde Beispiele für eine Baukörpererweiterung



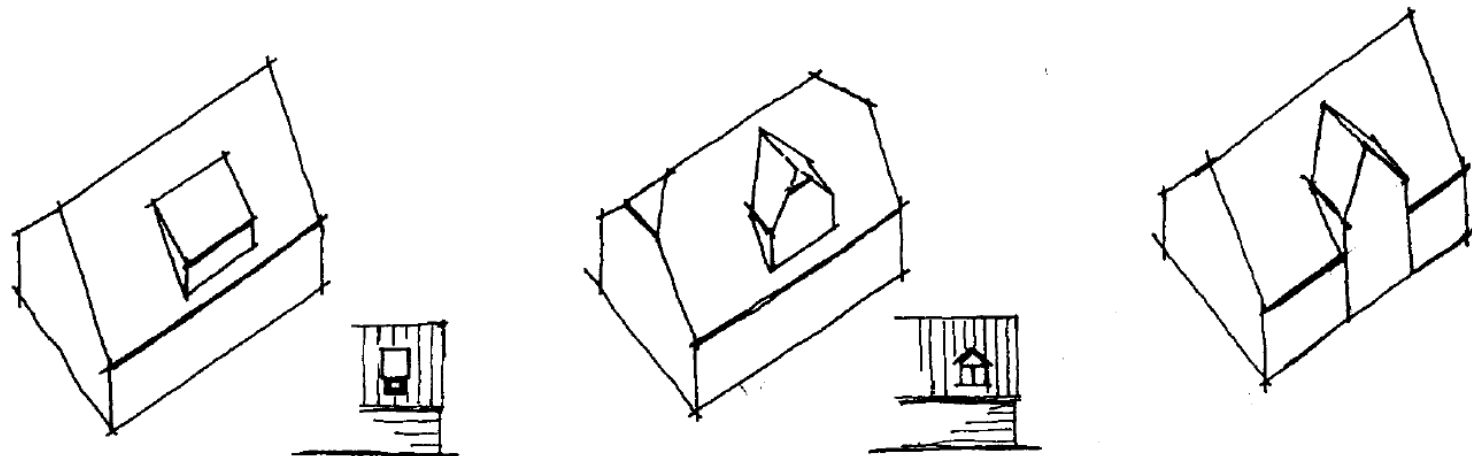
Gestaltungshinweise zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude

Dachausbau

- Dachausbauten stören grundsätzlich die Dachlandschaft. Falls Dachgauben gewünscht werden, sollten sie sich an der Dachfläche und dem Baukörper in Form, Gestalt und Material anpassen.
- geeignet sind: Schleppgaube, Giebelgaube, ggf. Dacherker
- Dachgauben wie die Fledermausgaube oder z.B. die Runddachgaube sind untypisch

Dachformen

- Dachform: Satteldach in unterschiedlicher Neigung (30°-50°)
- Weitere Dachformen: Satteldach mit Krüppelwalm oder Walmdach.
- Flachdachbauten, Pultdachbauten, Mansard- und Shed-Dach sind zu vermeiden



Ortsbildfremde Beispiele für eine Baukörpererweiterung



ortsbildtypische Beispiele für Dachformen und Dachgauben



Gestaltungshinweise zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude

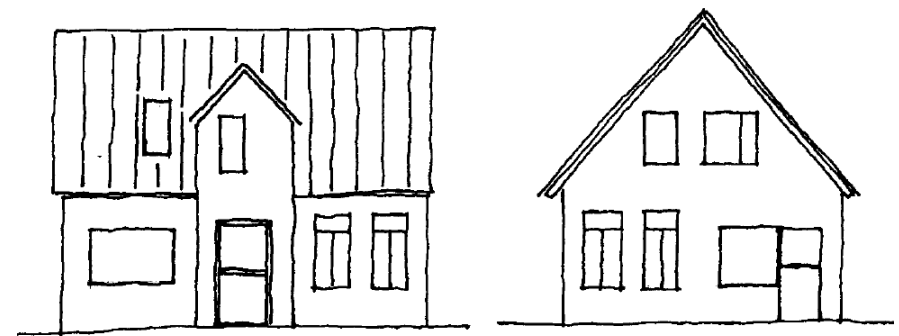
Fassade

- **Ursprungsform** der Fassade behalten. Dieses gilt für das Material, für Fassadengliederung und den Fassadenschmuck
- Das **Ziegelmauerwerk** ist aus **naturrotem Klinker** zu erstellen.
- **Putzbauten** sind mit einer **ortstypischen Farbgestaltung** zu versehen.
- **Verkleidungen des Mauerwerkes**, insbesondere im Giebel (außer regionaltypische Holzverkleidung), sind zu vermeiden.
- **Gleichmäßige Gliederung** der Fassade -> ausgeglichener Charakter
- **Begrünung** der Fassade möglich. Hier sind folgende Arten beispielhaft: Waldebe, Efeu, Kletterhortensie

positives Beispiel



negatives Beispiel



Beispiele ortsbildfremde Fassaden



ortsbildtypische Beispiele für Fassaden

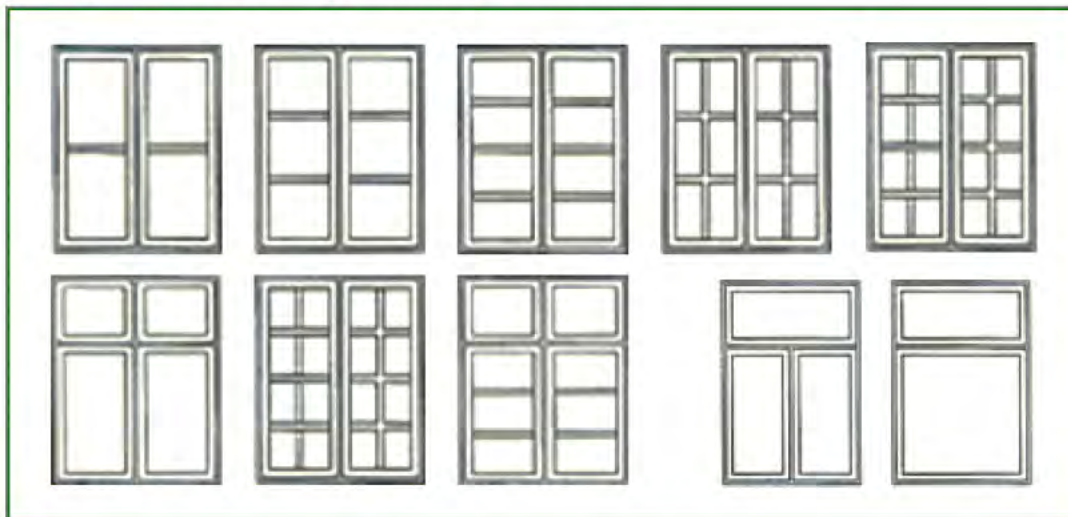


Gestaltungshinweise zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude

Fenster

- Vorhandene **historische Öffnungen**, deren Zuordnung untereinander sowie die historische Form / Format bzw. Gliederung beachten
- Vornehmlich **Holzfenster** (keine Tropenhölzer) in den **ortstypischen Farbgebungen** zu verwenden
- Fenster aus Metall oder Kunststoff in alten Gebäuden verhindern den „Dampfausgleich“ und bewirken somit ggf. feuchte Wände und Schimmelbildung. Sie sind ortsfremd.

Beispiele ortsbildtypischer Fenster



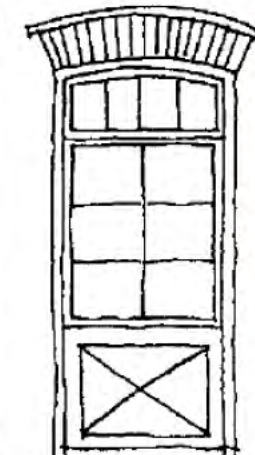
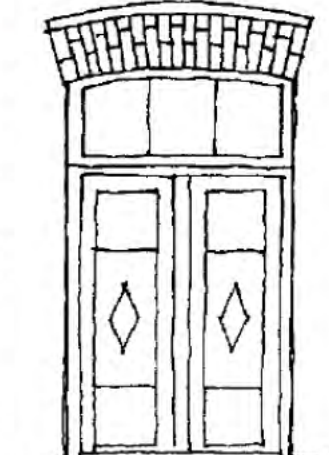
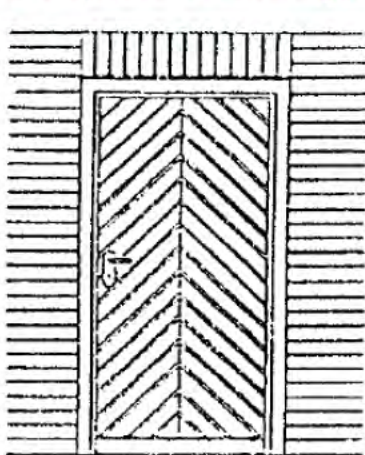
Gestaltungshinweise zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude

Türen und Tore

- Traditionelle Formen und Gliederungen berücksichtigen
- Tür bzw. Tor sollten aus **Holz** handwerklich erstellt werden
- Ortsfremde, maschinell gefertigte Massenprodukte aus der „Baumarktpalette“ sollten vermieden werden
- Farbgebung ist dem **historischen Bild** anzupassen. Fenster sollten in weißer Farbe behandelt sein. Tore sind möglichst grün zu streichen.



Beispiele ortsbildtypischer Türen und Tore



Beispiele ortsbilduntypische Fenster und Türen



Beispiele ortsbildtypische Fenster und Türen



Gestaltungshinweise zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude

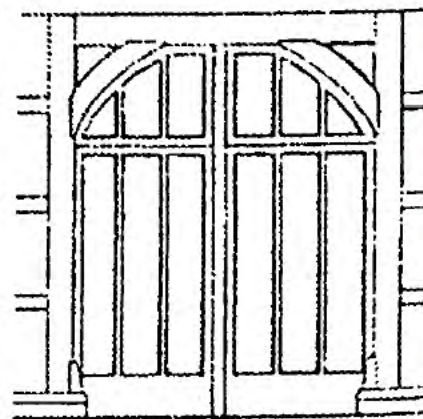
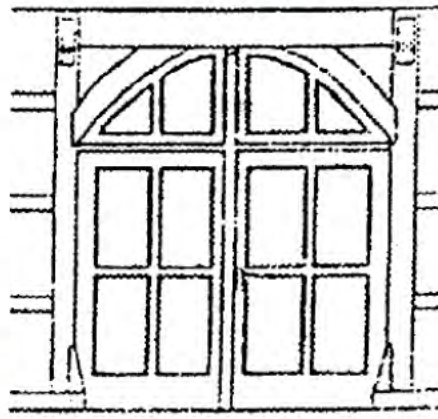
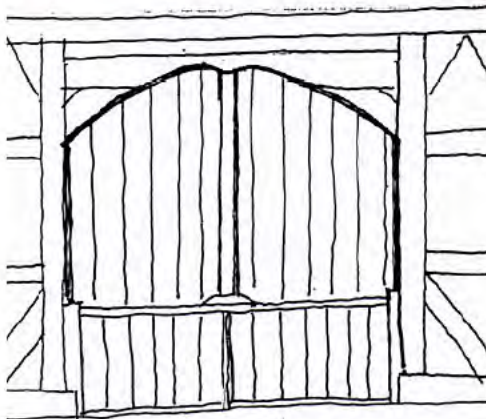
Groot Dör

- Erschließung niedersächsischer Hallen und Heuerhäuser
- Zweiflügelige Tür im mittleren Teil des Giebels
- Wesentliches Element bei der Fassadengestaltung



Beispiel für eine
ortsuntypische Sanierung

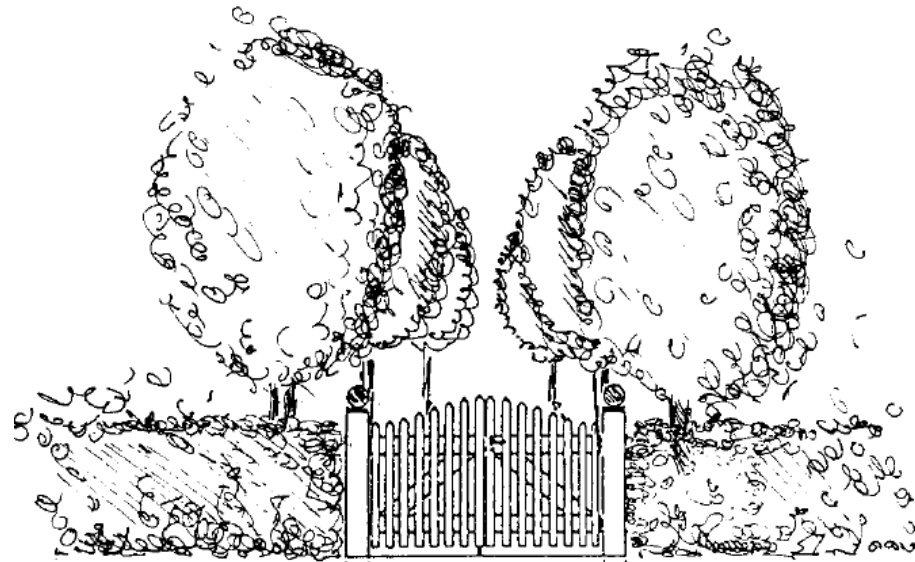
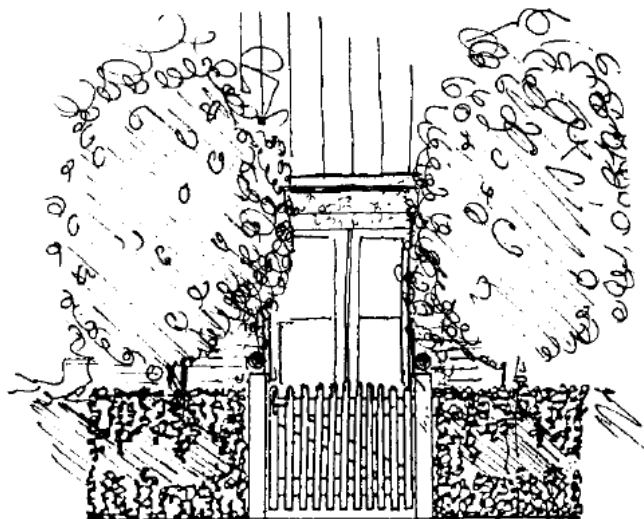
Beispiele ortsbildtypischer Tore (Groot Dör)



Gestaltungshinweise zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude

Einfriedungen, Zufahrten, Eingänge, Hofflächen

- Hofzufahrten und Grundstückseingänge sind möglichst durch Bäume zu signalisieren, z.B. zwei Bäume im Torbereich ggf. Baumalleen im Zufahrtsbereich zum Hofgebäude
- Auf dem Grundstück ist ein Hausbaum zu pflanzen
- Nur notwendige Hof- und Wegebefestigungen aus wasserdurchlässigen Materialien
- Notwendige Befestigungsbereiche sind aus ortstypischen Materialien wie z.B. Klinker, Feldstein- oder Natursteinpflaster und aufeinander abzustimmen



Beispiele ortsbildtypische Pflastermaterialien



Gestaltungshinweise zu Gärten und Hofräumen

Beispiel einer privaten Gestaltungsmaßnahme

Förderwürdige, dorftypische Umgestaltung der Hofeingangssituation



Hofsituation vor der DE-Maßnahme



Hofsituation nach der Gestaltungsmaßnahme
mit DE-Mitteln



Dorfentwicklung

Basisdienstleistung

Kleinstunternehmen

Förderung privater
Maßnahmen



Dorfentwicklung soll...

- die nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raumes sichern
- Impulse für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Dorfes geben
- Dörfer als Wohn-, Sozial- und Kulturraum bewahren
- typische Landschafts- und Ortsbilder entwickeln und bewahren
- die Grundversorgung durch entsprechende Einrichtungen und Kleinstunternehmen sichern
- den Fremdenverkehr fördern



Was wird gefördert? 35

Dorfentwicklung

- die Umnutzung, Erhaltung und Gestaltung land- und forstwirtschaftlicher, ortsbildprägender oder landschaftstypischer Gebäude
- die Anpassung von Gebäuden, einschließlich Hofräume und Nebengebäude, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens
- die Umnutzung ortsbildprägender oder landschaftstypischer Gebäude sowie von Bausubstanz hin zu einem ortsbildprägenden oder landschaftstypischen Erscheinungsbild, vor allem zur Innenentwicklung
- die Revitalisierung (Innenausbau) ungenutzter und leerstehender, ortsbildprägender oder landschaftstypischer Bausubstanz
- die Schaffung, die Erhaltung, die Verbesserung und der Ausbau von Freizeit- und Naherholungseinrichtungen
- die Schaffung, die Erhaltung und der Ausbau dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen zur Stärkung der sozialen und kulturellen Infrastruktur einschließlich Kunst und Bildung
- die Schaffung, die Erhaltung und der Ausbau von Mehrfunktionshäusern
- Umsetzung („translozieren“) ortsbildprägender oder landschaftstypischer Gebäude
- Ersatz nichtsanierungsfähiger ortsbildprägender oder landschaftstypischer Bausubstanz

Was wird gefördert?

Basisdienstleistungen

- Dorf- oder Nachbarschaftsläden
- Nah-/Grundversorgungseinrichtungen (z. B. kleine Dienstleistungs- und Versorgungszentren mit Einzelhandel, ärztliche Versorgung, Apotheke, Post, Bank, Betreuung von Senioren)
- ländliche Dienstleistungsagenturen
- Einrichtungen für einzelne Bevölkerungsgruppen wie Kinder, Jugendliche, Senioren, Frauen und Männer, auch unter Umnutzung ungenutzter Bausubstanz
- Dienstleistungen zur Mobilität (z. B. Mitfahrzentralen, Carsharing usw.)

Kleinstunternehmen

- Nah-/Grundversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (z. B. kleine Dienstleistungs- und Versorgungszentren mit Einzelhandel, Bäcker, Schlachter, Poststelle, Bank usw.), auch mobiler Art
- Investitionen in die Errichtung neuer Unternehmen bzw. in die Erweiterung vorhandener Unternehmen (Bausubstanz und/oder Maschinen), deren Zweck die Anforderungen an die Grundversorgung erfüllt
- Diversifizierung vorhandener Unternehmen (Bausubstanz und/oder Maschinen) in Produktion oder Dienstleistungen, die die Anforderungen an die Grundversorgung erfüllen
- Dienstleistungen zur Mobilität

Wie wird gefördert?

Sie überlegen sich eine passende Maßnahme.



Die Umsetzungsbegleitung (beauftragt durch die Gemeinde) berät Sie kostenlos vor Ort.



Sie holen Kostenvoranschläge ein.



Sie füllen den Antrag aus und reichen ihn ein.



Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems bewertet die Anträge nach einem Punktesystem und stellt nach positiver Bewertung einen Förderbescheid aus. **Vorher dürfen keine Aufträge erteilt werden!!!**



Nach Erhalt des Bescheides führen Sie die Maßnahme aus.



Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems prüft die Abrechnung und zahlt die Förderung aus.

Wichtig!

Stichtag 15.09.!!!

Fördersätze

25

Dorfentwicklung:

für Private 25 Prozent • für gemeinnützige Vereine 63 Prozent • zusätzlich 5 Prozent bzw. 10 Prozent für ILEK oder REK

Basisdienstleistung:

für Private 35 Prozent • für gemeinnützige Vereine 63 Prozent • zusätzlich 10 Prozent für ILEK oder REK

Kleinstunternehmen:

für Private 35 Prozent • für gemeinnützige Vereine 63 Prozent • zusätzlich 10 Prozent für ILEK oder REK

Die Höchstfördersummen liegen zwischen 50.000 € und 250.000 €.

Die Zuwendung ist eine nicht rückzahlbare Anteilfinanzierung zur Projektförderung.

Ansprechpartner



**Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldenburg**
Markt 15 / 16 26122 Oldenburg

Wiebke Pietrzik
Telefon: 0441 9215-319
E-Mail: wiebke.pietrzik@arl-we.niedersachsen.de
Website: www.arl-we.niedersachsen.de



Landwirtschaftliche Strukturen



Landwirtschaftliche Hofstellen

Teilweise **große Höfe**, Anhäufung mehrerer Hofstellen an einem Ort.
Meist noch **aktiv bewirtschaftet**.

Überwiegend **kleinteilige Struktur**, teilweise **verstreut**, teilweise **reihig** entlang der Straßen.
Häufig **weit zurückliegend** und über Privatwege zu erschließen und von der Straße **kaum einsehbar**.
Häufig **nicht** mehr **aktiv bewirtschaftet**.

Landwirtschaftliche Hofanlagen in Streulagen
-> Westerscheps, Osterscheps und Wittenberge



Landwirtschaftliche Hofstellen

Landwirtschaftliche Hofstellen in Edewecht

1995 - ca. 242 Höfe

2014 - ca. 95 Höfe

2017 – ca. 62 HE / 34 NE

Insgesamt ca. 44 landwirtschaftliche Betriebe inkl. Baumschulen im DE-Gebiet (2018)

- Wittenberge: 12
- Osterscheps: 9
- Westerscheps: 7
- Husbäke: 7
- Edewecht: 5
- Süddorf: 4
- Portsloge: 0



Zukunft von landwirtschaftlichen Hofstellen

- Hofnachfolge ist nicht überall gesichert
-> zukünftig weiterer Leerstand ortsbildprägender Gebäude möglich
- bei Aufgabe von Gartenbaubetrieben werden oft große Freiflächen siedlungsnah frei (langfristige Siedlungsentwicklung)



Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen

Umnutzung im DE-Gebiet

- Wohnen
- Beherbergungsbetriebe
- Soziale Einrichtung
- Lagerräume
- Gastronomie / Einzelhandel

Wunsch aus vorherigen AK-Sitzungen:
Gemeindearchiv oder Dorfmuseum



Ferienhof Oltmer



Gaststätte „Zur Mühle“ (Deeken)



Freilichtmuseum Tollhus upn Wurnbarg

Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen

Beispiele für Umnutzungen:

- Hauptgebäude zu **Wohnen** und **Büroräumen**, Stall zu **Läden** und **Werkstätten**, Scheune zu **Kurs- und Veranstaltungsräumen**
- Scheune und Stallgebäude zu einem **Atelier**
- Stallgebäude zu **Wohnzwecken** und **Brauerei**
- Stallgebäude zu einer gewerblich genutzten **Tischlerei**
- Scheune zu einem **Veranstaltungsraum** für gemeinschaftliche Aktivitäten, dazu gehöriger Freiraum als **Dorfplatz**
- Wohn- und Stallgebäude zu einem **Hofcafé**, **Dekoladen**, **Malermuseum** und **Gästezimmern**
- Stall zu **heilpädagogischen Kinder- und Jugendheim**
- Scheune zu **Mehrgenerationenwohnen**
- ...

Praxisbeispiel: Artland Brauerei Notrup

- Ehemalige Scheune, Wagenremise und Maschinenhalle werden heute als Brauerei genutzt, zusätzlich noch Wohnen und Landwirtschaft
- Umnutzung erfolgte durch Eigentümer. Hofstruktur sollte erhalten bleiben, emotionale Verpflichtung, da sich der Hof seit mehreren Generationen im Familienbesitz befindet.
- Umbaumaßnahmen:
 - o Erneuerung Dach, Gefache, Isolierung, Gründung und Böden
 - o Verkleidung der Decken
 - o Innenverschalung der Außenwände
 - o Anbau/Zwischenbau als Verbindung
 - o Erneuerung Strom- und Wasserleitungen sowie Türen und Fenster
 - o Technik für Brauereibetrieb
 - o Pflasterung der Hofflächen

Praxisbeispiel: Artland Brauerei Notrup

Gelungene Zusammenarbeit mit:

- o Örtlichen Handwerkern mit Qualifikation für historische Gebäude
- o Wirtschaftsagentur Artland
- o GLL

Schwierigkeiten / Verbesserungsmöglichkeiten

- o Nur die Baumaßnahme wurde gefördert, nicht die neue Nutzung
- o Bessere Vernetzung von regionalen Anbietern notwendig, um einen regionalen Anlaufpunkt zu schaffen

Folgewirkung für das Dorferneuerungsgebiet

- o Touristischer Anlaufpunkt im Dorfentwicklungsgebiet, dadurch messbarer Anstieg der Hotelbuchungen in der Region
- o Erfolgreiche Werbung für die Region
- o Umbau durch regionale Betriebe

Praxisbeispiel: Wallhecken-Umweltzentrum Leer-Logabirum

- Umnutzung eines Gulfhauses durch einen Verein, der sich aus einer Bürgerinitiative zum Erhalt der Wallheckenlandschaft gegründet hat.
- Gebäude wurde über Kontakte gefunden, Eigentümerin Privat, durch den Verein gepachtet.
- Umnutzung des Gebäudes sowie des Geländes:
 - o Seminar- und Ausstellungsräume,
 - o Aktionsraum für Umweltbildungsangebote,
 - o Werkstatt und Bastelecke,
 - o Außengelände mit verschiedenen Nutzungen

Gelungene Zusammenarbeit wegen:

- o Starkes ehrenamtliches Engagement, es wurde viel Freizeit bei der Umnutzung investiert,
- o Große finanzielle Hilfe durch Spenden und Förderungen,
- o Große Hilfe, auch organisatorisch, durch das GLL Aurich

Praxisbeispiel: Wallhecken-Umweltzentrum Leer-Logabirum

Durchgeführte Umbaumaßnahmen:

- Entrümpelung, Abriss Gebäudeauskleidung,
- Rückbau überbauter und veränderter Gebäudeteile,
- Einbau Seminarraum, Küche, Toilette, Heizungs- und Abstellraum, Erneuerung Scheunentor,
- Anlage eines Obstgartens sowie eines Bolzplatzes,
- Ausbaggerung der Gräfte,
- Abriss eines alten Schuppens,
- Befestigung der Außenflächen.

Folgewirkung für das Dorfentwicklungsgebiet:

- o Zuwachs für die örtliche Gastronomie,
- o Überregionale Strahlkraft des Projektes,
- o Veranstaltungsort für andere örtliche Vereine,
- o Einbeziehung und dadurch Stärkung der Dorfgemeinschaft,
- o Vorträge bereichern das kulturelle Angebot der Region.

Anforderungen an die Genehmigung bei Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen

§ 35 (4) Nr. 1 BauGB

Die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer **zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz**,
- b) die **äußere Gestalt des Gebäudes** bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) **die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück, (diese Frist kommt in Niedersachsen nicht zur Anwendung)**
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren **zulässigerweise errichtet** worden,
- e) das Gebäude steht im **räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle** des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisherigen nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen **höchstens drei Wohnungen je Hofstelle** und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, **keine Neubebauung als Ersatz** für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.



Testprojekt „Außenwachten“ in Wappenswil (Schweiz)

Erweiterung der Hofstellen mit räumlichen Bezug zu den Bestandsgebäuden



Handlungsempfehlungen

- Erstellung eines Leerstandskatasters für landwirtschaftliche Gebäude
- Informieren der Bürger über die Möglichkeit der Umnutzung
- Gründung von Vereinen / Genossenschaften bei Umsetzung größerer Vorhaben zur Umnutzung
- Nutzung von Synergieeffekten

---> Anregungen aus dem Arbeitskreis

... und so geht es weiter!

- ✓ Demographie/ Bevölkerungsstruktur
- ✓ Siedlungsstruktur / Ortsentwicklung / Innenentwicklung
- ✓ öffentlicher Raum
- ✓ Tourismus
- ✓ Versorgungsstruktur / Infrastruktur
- ✓ soziale und kulturelle Infrastruktur / gesellschaftliches Zusammenleben
- ✓ Mobilität
- ✓ Grünstruktur / Dorfökologie
- ✓ Umwelt / Klimaschutz
- ✓ landwirtschaftliche Struktur
- ✓ private Maßnahmen / Gebäudestruktur

✓ **geschafft**



Wie geht es weiter?





**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

Nächste Arbeitskreissitzung:

13. Arbeitskreissitzung: 17.01.2019

Thema:

Maßnahmenplan

Priorisierung der Projekte