DANKSAGUNG **15**
VORWORT **16**
SUMMARY **18**
1 EINLEITUNG **20**
1.1 Situationsbeschreibung 20
1.2 Forschungsstand 21
1.3 Ziel und Aufbau der Arbeit 28
2 LÄNDLICHE RÄUME UND IRE SIEDLUNGEN IM DEUTSCH-NIEDERLÄNDISCHEN GRENZRAUM – SITUATION UND HERAUSFORDERUNGEN **33**
2.1 Fassetten des Ländlichen – Stellenwert und Wahrnehmung ländlicher Räume in Deutschland und den Niederlanden 33
2.2 Typisierungsansätze als Annäherung an ‚den ländlichen Raum' 35
2.3 Entwicklungsprozesse im ländlichen Raum in ihren siedlungsbezogenen Auswirkungen 37
2.3.1 Demographische Veränderungen 37
2.3.2 Raumnutzung und Nutzungskonflikte im Außenbereich 39
2.3.3 Ländliches Siedlungswesen 41
2.3.3.1 Ländliches Wohnen als Triebfeder für Siedlungswachstum und Flächeninanspruchnahme 43
2.3.3.2 Leerstände in den Dörfern 45
3 DER EINFLUSS AGRARSTRUKTURELLER TRANSFORMATIONSPROZESSE IN DEUTSCHLAND UND DEN NIEDERLANDEN AUF RAUM UND SIEDLUNG **47**
3.1 Zugänge zum Agrarstrukturbegriff 47
3.2 Agrarstrukturelle Transformationsprozesse in Deutschland und den Niederlanden 48
3.2.1 Gemeinsame Trends der agrarstrukturellen Transformation 49
3.2.2 Unterschiede der agrarstrukturellen Transformationsprozesse 51
3.3 Diversifizierung der landwirtschaftlichen Betriebsausrichtung als Baustein der ländlichen Entwicklung 54
4 LANDWIRTSCHAFTLICHE GEBÄUDELEERSTÄNDE ALS SIEDLUNGSSTRUKTURELLES UND KULTURLANDSCHAFTLICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL **57**
4.1 Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz – Eine Definition für den deutsch-niederländischen Grenzraum 57
4.2 Landwirtschaftliche Gebäude als Bestandteil der Kulturlandschaft 58
4.3 Umnutzung als Potenzial für die Regional- und Kommunalentwicklung 62
5 DIE EUREGIO RHEIN-WAAL ALS UNTERSUCHUNGSREGION **66**
5.1 Strukturelle Merkmale der Euregio Rhein-Waal 66
5.1.1 Historische Gemeinsamkeiten des Territoriums 68
5.1.2 Naturräumliche Gegebenheiten 70
5.1.3 Kulturräumliche Gegebenheiten 71
5.1.3.1 Flächennutzung 71
5.1.3.2 Agrarstruktur 73
5.1.3.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung 76
5.1.3.4 Wirtschaftliche Ausgangslage 80
5.2 Merkmale von Siedlung, Haus und Hof in der Euregio Rhein-Waal 81
5.2.1 Kulturlandschaftliche Raumtypen und Siedlungsformen 81
5.2.2 Regionaltypische Haus- und Hofformen 84
5.2.2.1 Das Niederdeutsche Hallenhaus als grenzüberschreitende Hofform 84
5.2.2.2 Weitere regionaltypische Hofformen 85
5.3 Eignung der Euregio Rhein-Waal als deutsch-niederländische Untersuchungsregion 87
6 TYPISIERUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES UND AUSWAHL DER FALLBEISPIELE **89**
6.1 Auswahl der Indikatorensets 90
6.2 Das statistische Verfahren 92

6.2.1 Clusteranalyse zur Gruppenbildung 93
6.2.2 Diskriminanzanalyse zur Gruppencharakterisierung 93
6.3 Typen ländlicher Räume in der Euregio Rhein-Waal 94
6.4 Auswahl der Fallbeispiele auf Basis der Raumtypisierung 97
7 UNTERSUCHUNGSDESIGN UND METHODISCHE GRUNDLAGEN 99
7.1 Analysemethoden 104
7.1.1 Quantitative Erhebungsmethode: Nutzungskartierung der landwirtschaftlichen Gebäude 104
7.1.1.1 Kartierschlüssel und Bewertungskriterien 105
7.1.1.2 Ablauf und Erfolg der Kartierung 107
7.1.2 Quantitative Erhebungsmethode: Schriftliche Befragung der Landwirte 108
7.1.2.1 Fragebogendesign 109
7.1.2.2 Durchführung und Erfolg der Befragung 110
7.1.3 Qualitative Erhebungsmethoden:leitfadengestützte Experteninterviews 111
7.1.3.1 Begründete Auswahl der Interviewpartner 112
7.1.3.2 Aufbau des Leitfadens und Durchführung der Experteninterviews 113
7.1.4 Sekundärdaten- und Dokumentanalyse 113
7.2 Bewertungsgrundlagen 115
7.2.1 Konzeption der Wertsysteme und Bewertungsverfahren 115
7.2.2 Räumliche Ausgangssituation der Bewertung 116
7.3 Ansatz zur Strategieentwicklung 118
8 ANALYSE I: UMNUTZUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER ALTGEBÄUDE ALS GEGENSTAND LÄNDLICHER PLANUNG UND ENTWICKLUNG 120
8.1 Funktion und Zusammenhänge der Instrumente ländlicher Raumplanung in Deutschland und den Niederlanden 120
8.1.1 Ländliche Raumplanung in Deutschland 120
8.1.2 Ländliche Raumplanung in den Niederlanden 123
8.2 Programme zur ländlichen Entwicklung auf Basis der VO (EG) 1698/2005 126
8.2.1 VO (EG) 1698/2005 zur Entwicklung der ländlichen Räume in der EU 126
8.2.2 Nationale Strategiepläne zur Entwicklung des ländlichen Raumes gem. Art. 11 Abs. 1 VO (EG) 1698/2005 127
8.2.3 Entwicklungsprogramme für den ländlichen Raum gem. Artikel 15 Abs. 1 VO (EG) 1698/2005 129
8.2.4 Zwischenbewertung der Programme zur ländlichen Entwicklung 132
8.3 Umnutzungsbezug der nationalen Raumplanung 133
8.3.1 Raumordnungsgesetz 133
8.3.2 Baugesetzbuch 133
8.3.2.1 Priviligierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) 134
8.3.2.2 Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) 135
8.3.2.3 Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB) 135
8.3.3 Nota Ruimte 137
8.3.4 ‚Agenda Vitaal Platteland' und das Programm ‚Vitaal Gelderland' 138
8.3.5 Monumentenwet 140
8.3.6 ‚Ruimte-voor-Ruimte' (RvR) 141
8.3.7 Zwischenbewertung der nationalen Vorgaben und Regelungen 142
8.4 Umnutzungsbezogene Vorgaben und Regelungen des Landes Nordrhein-Westfalen und der Provinz Gelderland 142
8.4.1 Landesentwicklungsplan NRW und Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf 142
8.4.2 Denkmalschutzgesetz NRW 143
8.4.3 Erlasse des Landes NRW 144
8.4.4 Landesbauordnung NRW 145

8.4.5 Streekplan Gelderland und regionale Spezifizierung zur Umnutzung der Stadsregio Arnhem-Nijmegen 146
8.4.5.1 Allgemeine Anforderungen 148
8.4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung der räumlichen Qualität 148
8.4.5.3 Umnutzung zu Wohnzwecken 150
8.4.5.4 Umnutzung zu gewerblichen/dienstleistungsbezogenen Zwecken und Wohn-/Arbeitskombinationen 152
8.4.5.5 Umnutzung bei Betrieben mit Treibhausanbau 154
8.4.6 Zwischenbewertung der Vorgaben und Regelungen auf Landes- und Provinzebene 154
8.5 Zusammenfassung der Handlungserfordernisse auf Basis der gesetzlichen und programmatischen Vorgaben 156
9 ANALYSE II: ERSCHEINUNGSBILD UND NUTZUNGSSITUATION LANDWIRTSCHAFTLICHER HOFGEBÄUDE IN DEN FALLBEISPIELKOMMUNEN 158
9.1 Fallbeispiel 1: Stadt Goch 159
9.1.1 Lage und Strukturmerkmale 159
9.1.2 Landwirtschaftliche Betriebsstrukturen 160
9.1.3 Haus- und Hofformen als Bestandteil der Kulturlandschaft 161
9.1.4 Aktuelle Gebäudenutzung und betriebliche Entwicklung 165
9.1.5 Merkmale und Ausprägung des Leerstands und der unterwertigen Nutzung 167
9.1.6 Zukünftige Umnutzung aus Sicht der Landwirte 170
9.1.7 Aussagen der Kommunalplanung 170
9.1.8 Zwischenbewertung im Fallbeispiel Goch 171
9.2 Fallbeispiel 2: Gemeente Montferland 172
9.2.1 Lage und Strukturmerkmale 172
9.2.2 Landwirtschaftliche Betriebsstrukturen 173
9.2.3 Haus- und Hofformen als Bestandteil der Kulturlandschaft 174
9.2.4 Aktuelle Gebäudenutzung und betriebliche Entwicklung 179
9.2.5 Merkmale und Ausprägung des Leerstands und der unterwertigen Nutzung 180
9.2.6 Zukünftige Umnutzung aus Sicht der Landwirte 183
9.2.7 Aussagen der Kommunalplanung 184
9.2.8 Zwischenbewertung im Fallbeispiel Montferland 190
9.3 Fallbeispiel 3: Gemeinde Issum 191
9.3.1 Lage und Strukturmerkmale 191
9.3.2 Landwirtschaftliche Betriebsstrukturen 192
9.3.3 Haus- und Hofformen als Bestandteil der Kulturlandschaft 193
9.3.4 Aktuelle Gebäudenutzung und betriebliche Entwicklung 197
9.3.5 Merkmale und Ausprägung des Leerstands und der unterwertigen Nutzung 199
9.3.6 Zukünftige Umnutzung aus Sicht der Landwirte 202
9.3.7 Aussagen der Kommunalplanung 203
9.3.8 Zwischenbewertung im Fallbeispiel Issum 205
9.4 Fallbeispiel 4: Gemeente Beuningen 206
9.4.1 Lage und Strukturmerkmale 206
9.4.2 Landwirtschaftliche Betriebsstrukturen 207
9.4.3 Haus- und Hofformen als Bestandteil der Kulturlandschaft 209
9.4.4 Aktuelle Gebäudenutzung und betriebliche Entwicklung 213
9.4.5 Merkmale und Ausprägung des Leerstands und der unterwertigen Nutzung 215
9.4.6 Zukünftige Umnutzung aus Sicht der Landwirte 217
9.4.7 Aussagen der Kommunalplanung 218
9.4.8 Zwischenbewertung im Fallbeispiel Beuningen 219
9.5 Zusammenfassung der Handlungserfordernisse auf Basis der Fallbeispieluntersuchung 220

10 BEWERTENDE SYNOPSE DER LEERSTANDS- UND UMNUTZUNGSSITUATION 222
10.1 Grundlagen und Kriterien zur Bewertung der Umnutzungseignung 222
10.1.1 Ermittlung der gebäudebezogenen Umnutzungseignung 223
10.1.2 Ermittlung der hofbezogenen Umnutzungseignung 223
10.2 Bewertung der Umnutzungseignung in den Fallbeispielkommunen 226
10.2.1 Fallbeispiel 1 – Stadt Goch 227
10.2.2 Fallbeispiel 2 – Gemeente Montferland 230
10.2.3 Fallbeispiel 3 – Gemeinde Issum 234
10.2.4 Fallbeispiel 4 – Gemeente Beuningen 235
10.3 Prognose der Leerstandsentwicklung und Umnutzungseignung in der Euregio Rhein-Waal 241
10.3.1 Grundlagen und Kriterien der Prognosen 241
10.3.2 Prognosen zur mittelfristigen Leerstandsentwicklung 244
10.3.2.1 Länderbezogene Leerstandsprognose 245
10.3.2.2 Raumtypbezogene Leerstandsprognose 245
10.3.2.3 Prognosevarianten der mittelfristigen Leerstandentwicklung bei unterschiedlicher Umnutzungsaktivität 246
10.3.3 Ökonomische Potenziale landwirtschaftlicher Gebäudeleerstände 247
10.4 Handlungserfordernisse auf Basis der Eignungsbewertung und Prognosen 251
11 STRATEGIEN ZUR EINBINDUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER ALTGEBÄUDE IN DIE KOMMUNALENTWICKLUNG 252
11.1 Definition der Zielbereiche 252
11.2 Strategiefeld „Gesetzliche Rahmenbedingungen" 253
11.2.1 Dauerhaftigkeit der Nutzung und Investitionssicherheit 254
11.2.2 Abstimmung der Genehmigungsentscheidungen in Deutschland 255
11.2.3 Vorgabe der Abrissflächen und Mindesthofgröße in den Niederlanden 256
11.2.4 Kernaussagen im Strategiefeld „Gesetzliche Rahmenbedingungen" 257
11.3 Strategiefeld „Förderkulissen" 258
11.3.1 Status „landwirtschaftlicher Betrieb" für die deutsche Umnutzungsförderung 258
11.3.2 NRW-Gebietskulisse „ländlicher Raum" 259
11.3.3 ILEK-/LEADER-Gebietskulisse für den Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz 259
11.3.4 Abriss- und Rückbau als Fördertatbestand in Deutschland 260
11.3.5 Förderung von Umnutzung und Abriss in den Niederlanden 261
11.3.6 Kernaussagen im Strategiefeld „Förderkulissen" 262
11.4 Strategiefeld „Kommunale Steuerung" 263
11.4.1 Lokales Leerstands- und Entsiegelungskataster 263
11.4.2 Flexibilität bei der Erfüllung der Abrissquote und den Flächenbegrenzungen für Umnutzung in den Niederlanden 265
11.4.3 Umnutzung als Erweiterung des Flächenportfolios in Deutschland 266
11.4.4 Kernaussagen im Strategiefeld „Kommunale Steuerung" 268
11.5 Strategiefeld „Flächenmanagement" 268
11.5.1 Abrissförderung 269
11.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 270
11.5.3 Kernaussagen im Strategiefeld „Flächenmanagement" 271
11.6 Strategiefeld „Kulturlandschaft und Baukultur" 272
11.6.1 Sensibilisierung für regionaltypische Gebäude und Bauformen 272
11.6.2 Abriss als kulturlandschaftspflegende Maßnahme 273
11.6.3 Einbindung von Bauwirtschaft und Architekten 274
11.6.4 Kernaussagen im Strategiefeld „Kulturlandschaft und Baukultur" 275
11.7 Strategiefeld „Wirtschaftsakteure und Finanzen" 276
11.7.1 Kreditvergabepraxis 276

11.7.2 Steuerliche Aspekte der Umnutzung 277
11.7.3 Erwartungshaltung der Wirtschaftsförderung und Wirtschaftskammern 277
11.7.4 Kernaussagen im Strategiefeld „Wirtschaftsakteure und Finanzen" 280
11.8 Strategiefeld „Beratung, Information und Vermarktung" 280
11.8.1 Beratung der Eigentümer und Nachfrager 281
11.8.2 „Landwirtschaftliche Gebäudeleerstände" als kommunalpolitisches Themenfeld 283
11.8.3 Wettbewerbe und Informationsveranstaltungen 283
11.8.4 Hofgebäudebörse und Immobilienvermittlung 284
11.8.5 Kernaussagen im Strategiefeld „Beratung, Information und Vermarktung" 285
11.9 Länderübergreifende Übertragbarkeit der Handlungsempfehlungen 285
11.10 Vorschläge eines Evaluationsrahmens 288
12 RESÜMEE 290
LITERATURVERZEICHNIS 295
ANLAGEN 333

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Querschnittsaspekt Agrarstruktur 48
Abb. 2: Untersuchungsablauf und Methodeneinsatz 102
Abb. 3: Beziehungsgeflecht der ländlichen Raumentwicklung in Deutschland 121
Abb. 4: Beziehungsgeflecht der ländlichen Raumentwicklung in den Niederlanden 123
Abb. 5: Betriebsgrößenklassen (Goch) 160
Abb. 6: Anzahl und Anteil verschiedener Hofformen (Goch) 161
Abb. 7: Nebengebäude auf Höfen (Goch) 164
Abb. 8: Nutzung der Nebengebäude auf Höfen (Goch) 166
Abb. 9: Art der Umnutzung von Nebengebäuden auf Höfen (Goch) 166
Abb. 10: Tendenzen der mittelfristigen Betriebsentwicklung (Goch) 167
Abb. 11: Leerstandsquote auf Höfen (Goch) 167
Abb. 12: Mittelfristiger Leerstand auf Höfen (Goch) 169
Abb. 13: Betriebsgrößenklassen (Montferland) 174
Abb. 14: Anzahl und Anteil verschiedener Hofformen (Montferland) 175
Abb. 15: Nebengebäude auf Höfen (Montferland) 177
Abb. 16: Nutzung der Nebengebäude auf Höfen (Montferland) 179
Abb. 17: Art der Umnutzung von Nebengebäuden auf Höfen (Montferland) 179
Abb. 18: Tendenzen der mittelfristigen Betriebsentwicklung (Montferland) 180
Abb. 19: Leerstandsquote auf Höfen (Montferland) 182
Abb. 20: Mittelfristiger Leerstand auf Höfen (Montferland) 183
Abb. 21: Betriebsgrößenklassen (Issum) 192
Abb. 22: Anzahl und Anteil verschiedener Hofformen (Issum) 193
Abb. 23: Nebengebäude auf Höfen (Issum) 196
Abb. 24: Nutzung der Nebengebäude auf Höfen (Issum) 198
Abb. 25: Art der Umnutzung von Nebengebäuden auf Höfen (Issum) 198
Abb. 26: Tendenzen der mittelfristigen Betriebsentwicklung (Issum) 199
Abb. 27: Leerstandsquote auf Höfen (Issum) 201
Abb. 28: Mittelfristiger Leerstand auf Höfen (Issum) 202
Abb. 29: Betriebsgrößenklassen (Beuningen) 208
Abb. 30: Anzahl und Anteil verschiedener Hofformen (Beuningen) 209
Abb. 31: Nebengebäude auf Höfen (Beuningen) 212
Abb. 32: Nutzung der Nebengebäude auf Höfen (Beuningen) 214
Abb. 33: Art der Umnutzung von Nebengebäuden auf Höfen (Beuningen) 214
Abb. 34: Tendenzen der mittelfristigen Betriebsentwicklung (Beuningen) 214