

### 3.3.3 Landkreis Kusel



Abb. 3-212: Übersichtskarte zur Lage der Fallstudie Landkreis Kusel



Abb. 3-211: Scheunengebäude in Oberalben

### Regionalprofil

Räumliche Einordnung	
naturräumlich <sup>7</sup>	Pfälzer Bergland zwischen Hunsrück und Nahebergland und Westlicher Hochflächen im N-NW und Pfälzer Wald im SO-S
administrativ	Land Rheinland-Pfalz; Regionen Pfalz und Saar-Nahe-Bergland; westliche Grenze ans Saarland mit den Kreisen Neunkirchen, Sankt Wendel und Saar-Pfalz-Kreis, nordöstliche Grenze an Kreis Birkenfeld, nördliche Grenze an Kreis Bad Kreuznach, westliche Grenze an Donnersbergkreis, süd-südöstliche Grenze an Kreis Kaiserslautern
Flächengröße des Fallstudienraumes in ha <sup>2</sup>	573.000

kurze geschichtliche Entwicklung <sup>3/4</sup>	<p>Die Besiedlung der Gegend um Kusel erfolgte durch Kelten und Römer. Im Zuge der Völkerwanderung kam der Raum um Kusel unter fränkische Herrschaft und war ein Teil des Reichslandes um Kaiserslautern. Um 1214 Erbauung der Burg Lichtenberg. Erste urkundliche Erwähnung 1350. 1444 wird Kusel zweibrückisch, da die Veldenzer im Mannesstamm aussterben. Burg Lichtenberg wird Sitz eines Oberamtes, des Oberamtes Lichtenberg. In der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts herrscht dreimal die Pest im Kuseler Land. 1635 geht Kusel im Kroatiensturm unter. Nach über 40jährigem Aufbau brennen dann 1677 die Truppen Ludwigs XIV. einen großen Teil der Stadt nieder. Die Neubesiedelung der Region erfolgte durch Zuzug von Menschen hauptsächlich aus der Schweiz und Tirol. Kusel wird zu einer Handwerker- und Tuchmacherstadt. 1758 wird der Sitz des Oberamtes Lichtenberg von Burg Lichtenberg nach Kusel verlegt. 1798 kommt Kusel unter französische Verwaltung und wird zum Departement Sarre geschlagen.</p> <p>Nach den Befreiungskriegen ist Kusel wieder deutsch und wird am 1. April 1818 Sitz eines Landkommissariats im bayerischen Rheinkreis. In der Zeit von 1850 bis 1880 erfolgt die Gründung der Kuseler Tuchfabriken. Zu Beginn des 20. Jh. wanderten aus der Region Musikanten in die ganze Welt aus. 1965 wird Kusel Garnisonsstadt. Im Zuge der Verwaltungsreform wird die Stadt 1972 Sitz der Verbandsgemeinde Kusel.</p>
<b>Bevölkerungsstruktur</b>	
Einwohner in Tausend <sup>2</sup>	78.111
Einwohnerdichte [EW je km <sup>2</sup> ] <sup>2</sup>	136
<b>Siedlungsstruktur</b>	
Dorfformen, Hoflagen <sup>8</sup>	Straßendörfer und Haufendörfer; Einfirsthöfe, Winkelhöfe, Zweibau-Höfe
Anzahl der Gemeinden	7 (Kusel, Waldmohr, Wolfstein, Glan-Münchweiler, Schönberg-Kübelberg, Lauterecken, Altenglan), 18 Städte
Infrastruktur	A 62 als Nord-Süd-Verbindung, A 6 als Ost-West-Verbindung, zwei Regionalbahnlinien, nächster ICE-Halt in Kaiserslautern
<b>Landnutzung und Agrarstruktur</b>	
Landwirtschaftliche Nutzfläche <sup>6</sup>	24.168 ha (42,2 %)
Siedlungs- und Verkehrsfläche <sup>5</sup>	11,7 % (Siedlungsdichte von 1.173 Einwohnern pro km <sup>2</sup> )
Bodenwertzahlen <sup>1</sup>	30-<40
Landwirtschaftliche Ausrichtung <sup>6</sup>	Dauergrünland, Dauerkulturen (v.a. Obstanlagen Rebland, Baumschulen), Ackerland mit überwiegend Getreideanbau (Weizen, Roggen), Rinder- und Schweinehaltung, Schafzucht
Betriebsgrößen (2001) <sup>6</sup>	Betriebe insgesamt 641, davon 43 unter 2 ha, 166 mit 2-5 ha, 89 mit 5-10 ha, 89 mit 10-20 ha, 31 mit 20-30 ha, 53 mit 30-50 ha, 170 mit 50 und mehr
Erbrecht <sup>8</sup>	Realteilung
<b>Wirtschaft</b>	
Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur <sup>5</sup>	primärer Sektor: 1,2 %; sekundärer Sektor: 44,5 %; tertiärer Sektor: 54,3 % Beschäftigte

Wirtschaftsdynamik <sup>5</sup>	Das monatliche Industrieinkommen liegt bei 2.409 Euro. Das entspricht 82 Prozent des Bundesdurchschnitts von 2.917 Euro und 76 Prozent des Landesmittels (Rheinland-Pfalz) von 3.157 Euro. Positive Beschäftigtenentwicklung seit Anfang der 90er Jahre. Die Beschäftigtenquote lag 1999 bei 16,7% (Bundesdurchschnitt: 33,8 %, Landesdurchschnitt Rheinland-Pfalz 29,5 %). Die Arbeitslosenquote betrug im November 2003 7,5 %. Damit liegt der Kreis über dem Landesdurchschnitt Rheinland-Pfalz von 7,3 % und unter dem Bundesdurchschnitt von 10 %.
Pendlersaldo <sup>5</sup>	Das Verhältnis von beruflichen Einpendlern zu Auspendlern im Kreis Kusel ist kleiner eins (<1). Zieht man die Anzahl der Auspendler aus dem Kreis von der Anzahl der Einpendler in den Kreis ab, kommt man auf ein Pendlersaldo von -959 je 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.
<b>Einordnung in das Landesplanungssystem</b>	
Ober- Mittel-, Unterzentren; Raumkategorie nach Landesplanung <sup>9</sup>	Raumkategorie: im Norden dünn besiedelte ländliche Räume in ungünstiger Lage, im Süden ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen, sonst dünn besiedelte ländliche Räume
<b>Teilnahme an Programmen der EU, BRD, des Bundeslandes</b>	
	förderfähiges Gebiet INTERREG III A
<b>Landschaftliche Attraktivität</b>	
Oberflächengestalt	hoher Waldanteil
Touristische Infrastruktur <sup>4</sup>	"Kuseler Musikantenland"; stetig steigende Übernachtungszahlen (2001: 124.739), Sehenswürdigkeiten: Burg Lichtenberg, Ruine Michelsburg, Ruine Alt-Neuwolfstein, Wasserburg Reipoltskirchen; Handwerksmuseen, Kulturdenkmäler, Kirchen

<sup>1</sup> Henkel, G., 2004

<sup>2</sup> Kreisverwaltung Kusel, online unter: [www.wsb-landkreis-kusel.de](http://www.wsb-landkreis-kusel.de), abgerufen am 1.12.04

<sup>3</sup> [www.kusel.de](http://www.kusel.de), abgerufen am 1.12.2004

<sup>4</sup> [www.landkreis-kusel.de](http://www.landkreis-kusel.de), abgerufen am 1.12.2004

<sup>5</sup> [www.meinestadt.de](http://www.meinestadt.de), abgerufen am 17.12.2004

<sup>6</sup> Statistisches Landesamt (2002): Die Landwirtschaft 2001, Bd. 381

<sup>7</sup> Geiger, M.

<sup>8</sup> Ellenberg, H. 1990

<sup>9</sup> [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de), abgerufen am 28.01.2004

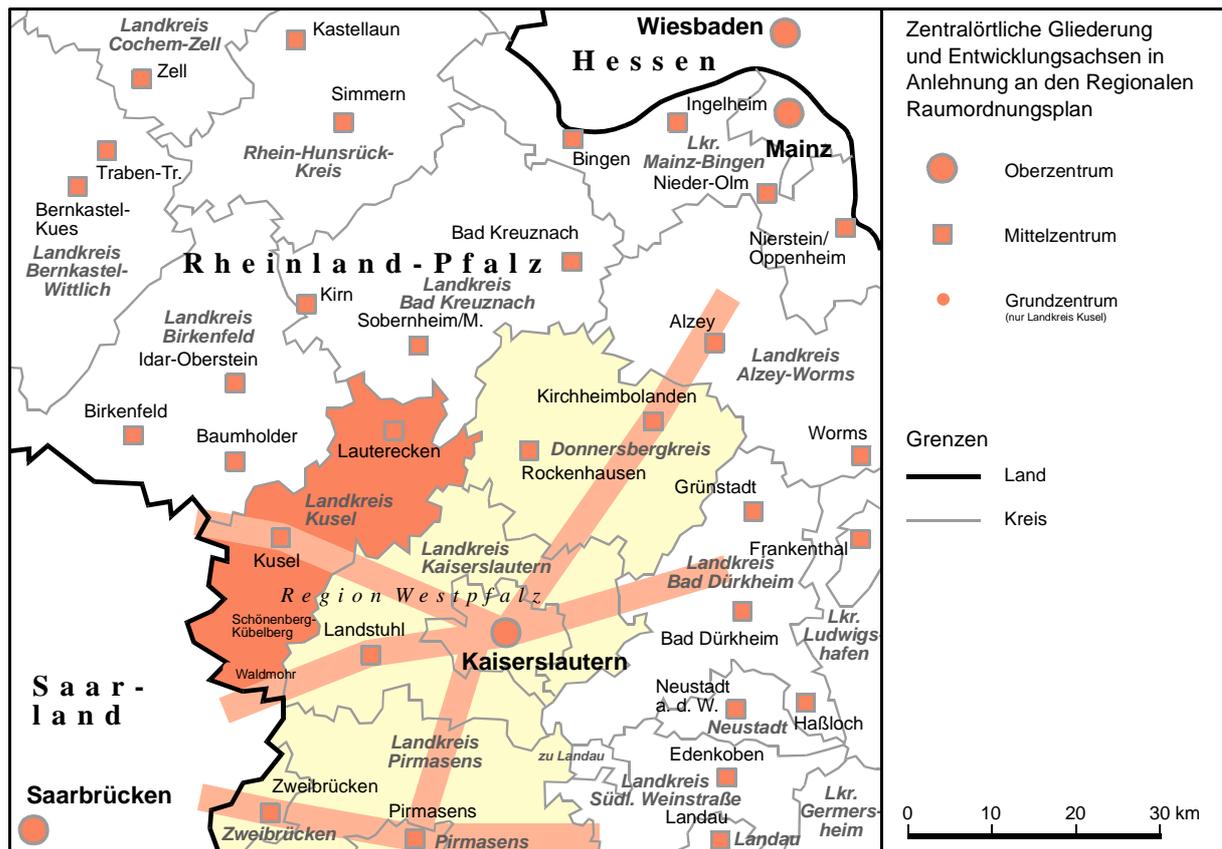


Abb. 3-213: Die Fallstudie „Landkreis Kusel“ im Netz von Entwicklungsachsen und zentralen Orten

### 3.3.3.1 Befragung landwirtschaftlicher Betriebe im Landkreis Kusel

#### Angaben zur Repräsentativität

Anzahl der versandten Fragebögen: 125 (abs.)

Rücklaufquote: 29 %

#### Betriebsstruktur

Die im Landkreis Kusel vorherrschende Betriebsform ist der Nebenerwerb, aber auch Haupterwerbsbetriebe sind ebenfalls häufig vorzufinden (42,9 %).

Die Betriebe im Landkreis Kusel sind verhältnismäßig klein, denn selbst der obersten Betriebsgrößenklasse sind Betriebe mit einer Fläche von nur 50 ha und mehr zuzuordnen. Anhand der jeweiligen Prozentanteile ist erkennbar, dass die meisten Betriebe entweder der obersten oder der untersten Betriebsgrößenklasse angehören. Mit 42 % am häufigsten genannt wurden Betriebe mit einer Größe von 50 ha und mehr, gefolgt von Betrieben mit einer Größe von unter 10 ha (30 %) (vgl. auch Strukturdatenübersicht in Kap. 7.2 Anhang 7F).

Etwa 40 % der Befragten gibt an, dass es sich hinsichtlich der Art ihres Betriebes um einen Gemischtbetrieb handelt (d.h. Betriebe, die sich zwei oder mehreren Betriebsarten zuordnen lassen). Am zweithäufigsten werden die Sparten Marktfruchtanbau und Futterbau genannt (je 14 %).

## **Besitzform**

Außergewöhnlicher Weise ist die am häufigsten auftretende Besitzform das Eigentum mit einem Wert von knapp über 37 % der Nennungen, dicht gefolgt von einer Mischform aus Eigentums- und Pachtbetrieb. Der Anteil der Befragten, die keine Angaben machen, ist mit 17,1 % vergleichsweise hoch.

Im Landkreis Kusel haben die meisten Betriebe ein sehr geringes Einkommen von unter 15.000 Euro (60 % der Nennungen). Dieser hohe Wert ist hierbei allerdings auch darauf zurückzuführen, dass etwas mehr als die Hälfte aller Betriebe im Nebenerwerb geführt werden. Am zweithäufigsten wurde von den Befragten mit nur noch 17 % die Einkommensklasse von 15.000 bis 30.000 Euro genannt. Wie auch in den meisten der übrigen Untersuchungsgebiete ist also hinsichtlich des Einkommens ein deutlicher Schwerpunkt in den ersten beiden Einkommensklassen zu erkennen, dennoch fallen die Werte in den oberen Einkommensklassen verhältnismäßig sehr gering aus. So haben nur noch knapp 9 % der Betriebe ein Einkommen von 45.001 bis 60.000 Euro, eine noch geringere Anzahl von Betrieben hat Einkünfte von über 60.000 Euro.

## **Mittel- und langfristige Betriebsentwicklung**

Besonders in den nächsten fünf Jahren ist es für etwa die Hälfte aller Betriebsleiter wichtig, ihren Betrieb zu erweitern. Genauer erwägen 28 % der Befragten eine Erweiterung durch Zupacht von Flächen, ein vergleichsweise hoher Anteil möchte diese Erweiterung durch einen Kauf von Flächen vornehmen (21 %). Langfristig kommen diese Maßnahmen aber für weit weniger Betriebe in Frage. Die Werte fallen jeweils um knapp 10 % auf 14,8 % bei der Erweiterung durch Zupacht und auf 11,1 % bei der Erweiterung durch Kauf von Flächen, sie verlieren also deutlich an Stärke. Der Neubau von Gebäuden zu Zwecken der Erweiterung gewinnt im Gegensatz dazu an Bedeutung (knapp 15 % der Nennungen).

Darüber hinaus steigt auf langfristige Sicht die Anzahl von Betrieben, die durch einen Hofnachfolger übernommen werden sollen (etwa 11 %). Die Betriebsaufgabe steht 16,2 %, und damit etwa einem Sechstel der Befragten, bereits in den kommenden fünf Jahren bevor, dieser Anteil steigt über diesen Zeitraum hinaus sogar noch auf etwas über ein Viertel an.

**Damit werden im Landkreis Kusel langfristig im Verhältnis zu den übrigen Fallstudienregionen sehr viele Betriebsaufgaben erwartet. Folglich ist mit einer erheblichen Zuspitzung der Leerstandsproblematik bereits in den kommenden Jahren zu rechnen und somit wird das zur Umnutzung zur Verfügung stehende Gebäudeangebot steigen. Zugleich nimmt der Bedarf an Gebäuden zur Betriebserweiterung zu.**

## **Alter der Betriebsleiter**

Im Hinblick auf das Alter der Betriebsleiter stellt der Landkreis Kusel eine Ausnahme dar, denn diese sind im Vergleich zu den anderen Landkreisen deutlich höheren Alters, denn etwas mehr als die Hälfte aller Betriebsleiter ist zwischen 51 und 65 Jahren alt (vgl. Abb. 3-214).

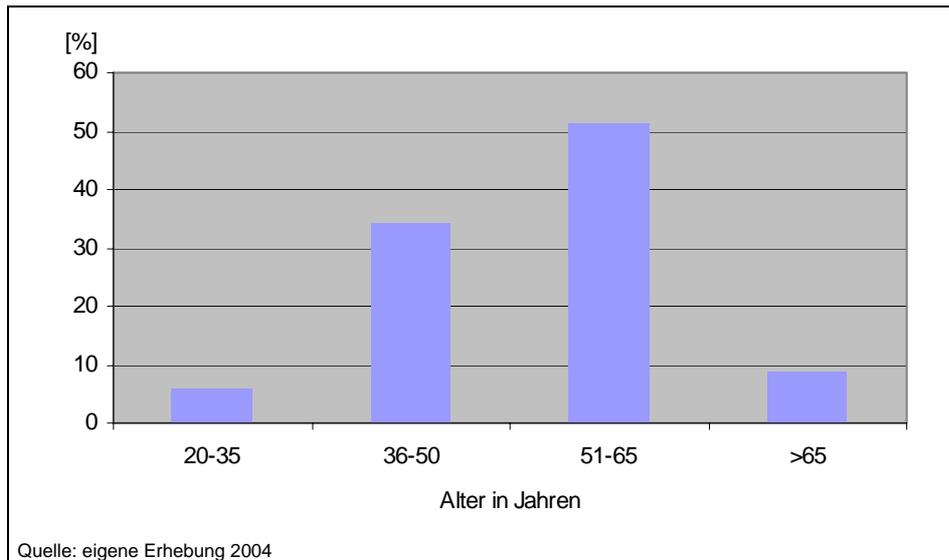


Abb. 3-214: Alter der Betriebsleiter im Landkreis Kusel

### Lage des Betriebs

Die Lage des Betriebes betreffend ist eine verstärkte Ansässigkeit der Betriebe im Innenbereich zu erkennen, denn über 60 % Hofstellen befinden sich in Ortlagen.

### Nutzung der Gebäude

Wie auch in den anderen Fallstudienregionen haben über die Hälfte aller Befragten keine Leerstände zu verzeichnen, genauer geben 56 % an, dass auf ihrer Hofstelle keine Gebäude leer stehen (vgl. Abb. 3-215). Werden Gebäude nicht mehr genutzt, dann handelt es sich vorwiegend um Ställe (19 % des Leerstandes). Auffällig ist indes der ungewöhnlich hohe Anteil der Wohngebäude am Leerstand. **Der vorliegende Wert von 10 % ist in keiner anderen Untersuchungsregion so hoch, so dass es sich hierbei um eine spezifische Problematik im Landkreis Kusel handelt.** Die Bedeutung der weiter genannten leer stehenden Gebäudetypen „Scheune“ und „Sonstige“ liegt mit 10 % bzw. 5 % im Rahmen der Werte der anderen Landkreise.

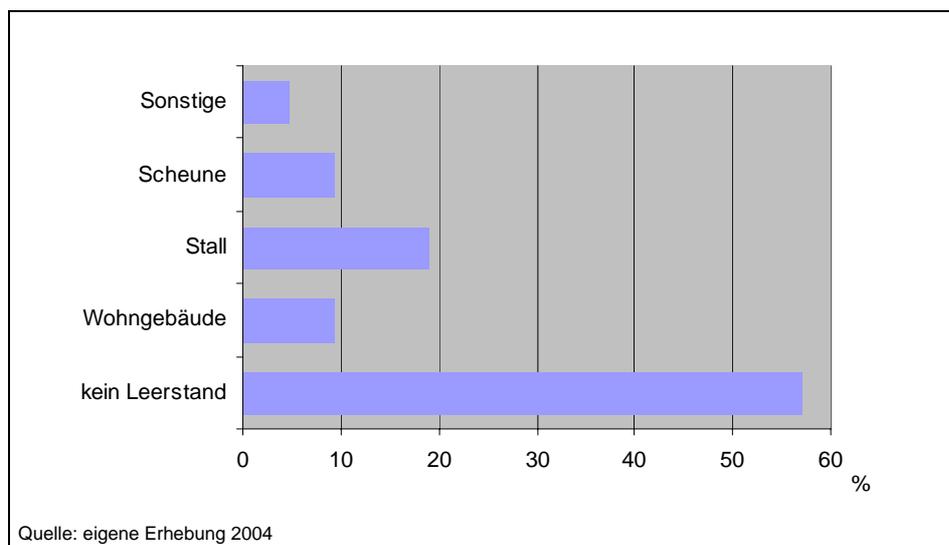


Abb. 3-215: Leer stehende Gebäude im Landkreis Kusel

Im Landkreis Kusel wurden knapp unter einem Drittel aller leer stehenden Gebäude bisher umgenutzt. Für etwas mehr als zwei Drittel des bestehenden Leerstandes ist dies bislang noch nicht geschehen (vgl. Abb. 3-216). **Man kann also durchaus von einer recht hohen Umnutzungsfreundlichkeit sprechen**, überdurchschnittliche Werte wie in den Landkreisen Märkisch-Oderland (54 %) und Wetterau (48 %) werden jedoch nicht erreicht.

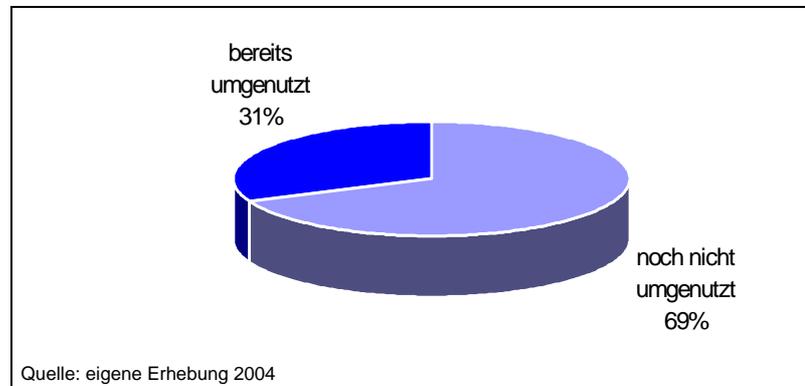


Abb. 3-216: Verhältnis von umgenutzten und ungenutzten Gebäuden im Landkreis Kusel

Im Hinblick auf den Leerstand von Gebäuden nach Größenklassen können keine repräsentativen Aussagen getroffen werden, da absolut insgesamt nur acht Nennungen zu verzeichnen sind. (Häufigste Nennungen in den Klassen unter 200 m<sup>2</sup>, von 200 bis 300 m<sup>2</sup> und von über 800 m<sup>2</sup>, welche bisher als Scheune oder Stall genutzt wurden; vgl. Abb. 3-217).

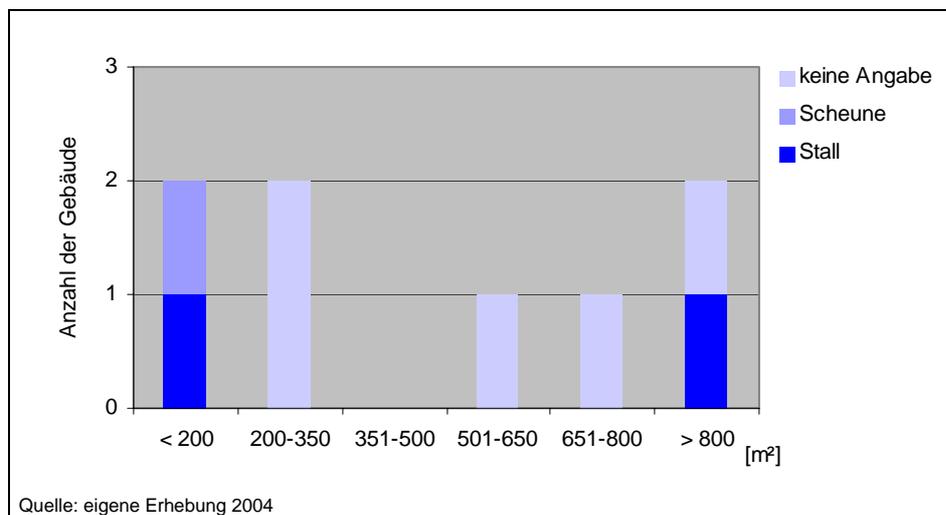


Abb. 3-217: Größe (Grundfläche) der leer stehenden Gebäude im Landkreis Kusel

### Arten der Umnutzung

Bei der Art der Umnutzung dominiert im Landkreis Kusel klar die weitere Nutzung der Gebäude im landwirtschaftlichen Bereich (53 %). Als zweitwichtigste Umnutzungsart nennen die Befragten die Umnutzung zu Wohnzwecken mit 22 %, gefolgt von der Umnutzung in Gewerbe mit einem fünfzehnprozentigen Anteil und der Umnutzung zu Dienstleistungszwecken mit einem Wert von etwa 8 % (vgl. Abb. 3-218).

Grundsätzlich kommen alle Arten der Umnutzung entweder einhundertprozentig oder zumindest mit den jeweils höchsten Werten der jeweiligen Umnutzungsart den Betriebsbetreibern selbst zugute, was im Vergleich zu den anderen Fallstudienregionen

durchaus auffällig ist. Zu beachten ist Des Weiteren, dass es sich bei den Aussagen, die die Umnutzungsart betreffen, lediglich um Tendenzen handelt, da die Zahl der absoluten Nennungen für genauere Aussagen oder gar Hochrechnungen als nicht genügend repräsentativ angesehen werden kann.

Bei der landwirtschaftlichen Umnutzung wurden die leer stehenden Gebäude zum großen Teil zur Schaffung von Lagern/ Abstellräumen/ Werkstätten genutzt (28,6 %), weiterhin diente die freigewordene Gebäudesubstanz der Einrichtung von Wohnraum/ Ferienwohnungen, zum Zwecke der Viehhaltung und der Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte (alle 14,3 %). Gewerblich umgenutzt wurde ausschließlich zur weiteren Verarbeitung von Holz zugunsten der Umnutzenden. Die zu Dienstleistungszwecken umnutzenden Betriebe versprechen sich neue Möglichkeiten im Garten- und Landschaftsbau.

### Mittel- und langfristig aus der LWS-Nutzung gehende Gebäude

Bei der Frage nach mittelfristig aus der Landwirtschaft gehenden Gebäuden antwortete eine deutliche Mehrheit von Befragten, dass sie nicht mit Leerständen rechne (fast 70 % der Antworten; vgl. Abb. 3-218). Jeweils rund 14 % erwarten freiwerdende Gebäudekapazitäten bei Ställen und Scheunen. Auf langfristige Sicht hin zeichnet sich dahingegen ein anderes Bild. Der Leerstand von Ställen und Scheunen steigt je um 10 Prozentpunkte auf je etwa 24 % an, zudem wird der Anteil der Wohngebäude am Leerstand mit fast 12 % an Bedeutung gewinnen. Die Zahl der Befragten, welche auch über die kommenden fünf Jahre hinaus keinen Leerstand erwartet, fällt im Gegensatz dazu auf nur noch knapp 43 %. **Es ist also im Hinblick auf das rasante Ansteigen der Werte bei den Ställen und Scheunen mit einer drastischen Verschärfung der Leerstandsproblematik zu rechnen.**

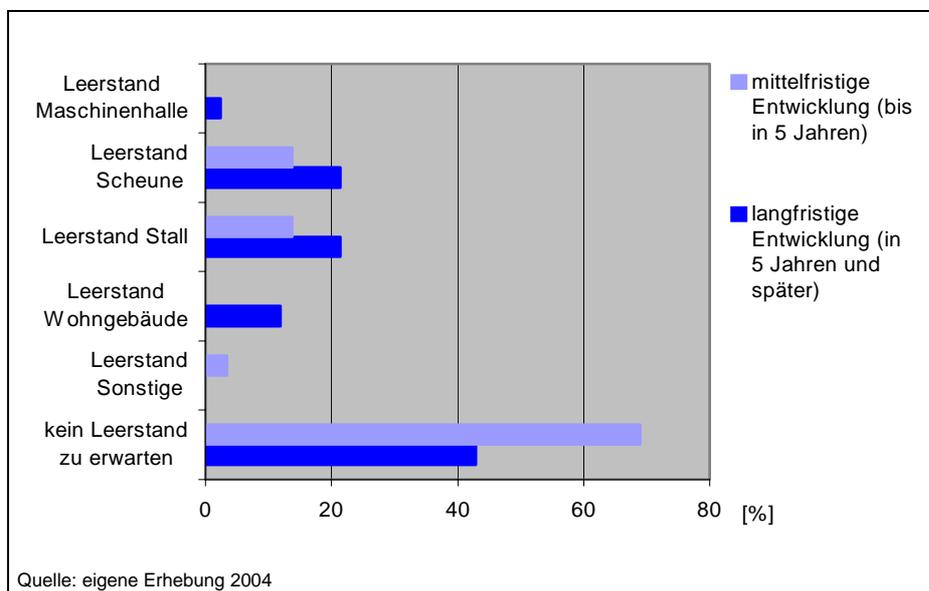


Abb. 3-218: Mittel- und langfristige Entwicklung der Gebäudenutzung und der Leerstandsproblematik im Landkreis Kusel

### Umnutzung – Beweggründe

Von besonders großer Bedeutung für die Umnutzung eines leer stehenden Gebäudes ist für die Befragten im Landkreis Kusel die Einkommenssicherung bzw. die Erschließung von Einkommensalternativen (vgl. Abb. 3-219). Etwa 37 % der Betriebsleiter, und damit der höchste Anteil im Vergleich aller Regionen, gaben an, dass dies der vornehmliche Grund für ihr Handeln gewesen sei. An zweiter Position folgt die Umnutzung zum Zwecke der

wirtschaftlichen Nutzung bzw. dem Erhalt der Gebäude mit 27 % aller Nennungen. Weiterhin war für 18 % der Befragten der Agrarstrukturwandel im Allgemeinen die Motivation für die Umnutzung.

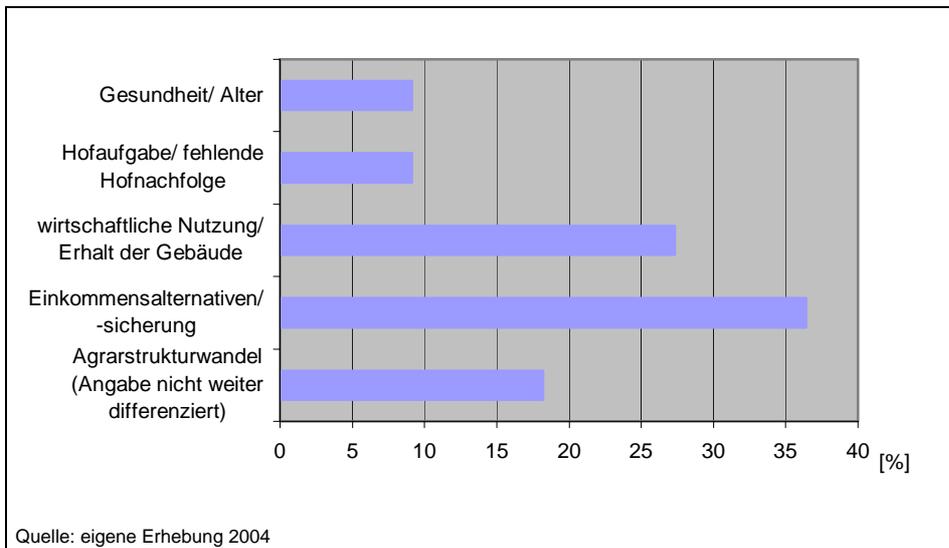


Abb. 3-219: Beweggründe für Umnutzung im Landkreis Kusel

### Umnutzung - Ideen und Wünsche

Ähnlich wie in den anderen Untersuchungsregionen wünschen sich die meisten der Befragten, genauer 42 %, die leer stehenden Gebäude in Wohnraum bzw. Ferienwohnungen umzunutzen (vgl. Abb. 3-220). Außerdem können sich 28 % der Betriebsleiter vorstellen, die bestehende Gebäudesubstanz durch die Einrichtung von Gewerbe weiterhin zu nutzen. In keiner der anderen Fallstudienregionen ist dieser Wert so hoch wie hier, nur im Landkreis Traunstein kommt der gewerblichen Nutzung als Umnutzungsidee mit knapp 20 % der Nennungen ansatzweise die gleiche Bedeutung zu. Weiter kommen für je rund 15 % der potenziellen Umnutzer die Vermietung / Verpachtung und sonstige Umnutzungen in Frage.

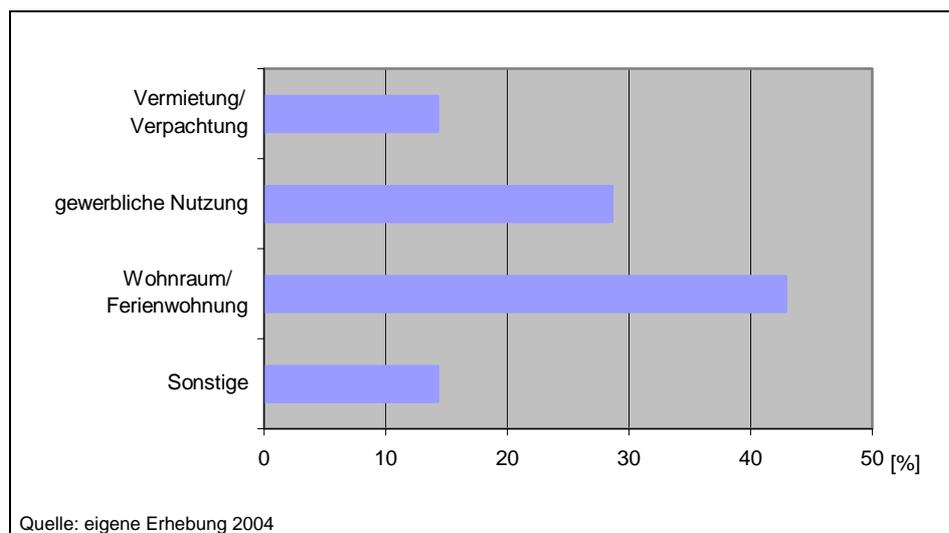


Abb. 3-220: Umnutzungsideen und –wünsche im Landkreis Kusel

## Umnutzung - Hindernisse

Als gravierendster Hinderungsgrund für eine Umnutzung werden im Landkreis Kusel die Finanzierung bzw. die Kosten angesehen (30 % aller Antworten; vgl. Abb. 3-221). Die übrigen Hindernisse werden gleichsam von 10 % der Betriebsleiter genannt und sind sehr variabel.

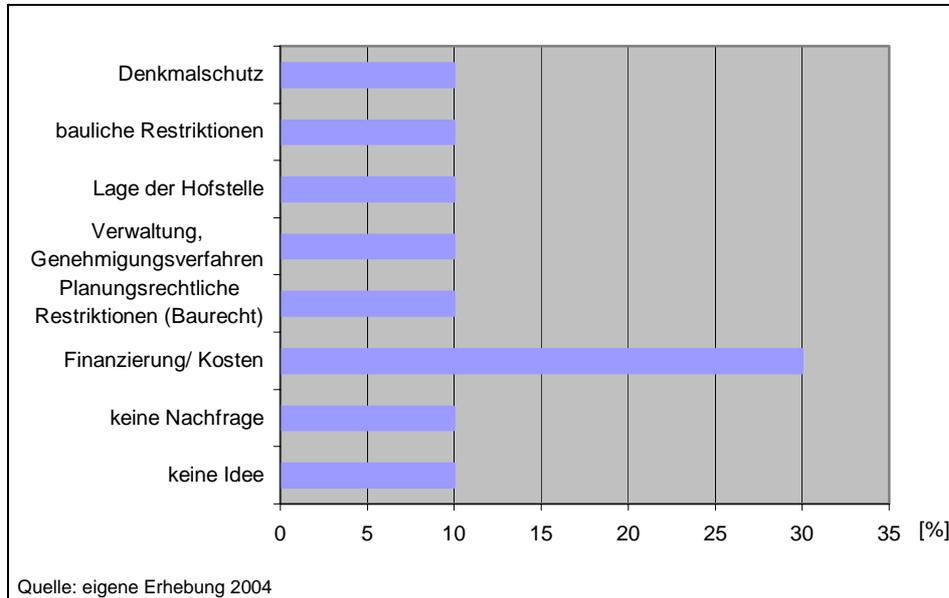


Abb. 3-221: Umnutzungshindernisse im Landkreis Kusel

### Fazit – Befragung Landkreis Kusel

#### **Besitzform:**

Dominanz einer Mischform aus Eigentum und Pacht

#### **Mittel- und langfristige Betriebsentwicklung:**

Ein hoher Anteil von 21 % möchte eine Erweiterung durch einen Kauf von Flächen vollziehen

#### **Leerstand von Gebäuden:**

Vergleichsweise hoher Anteil der Wohngebäude am Leerstand

#### **Art der Umnutzung:**

Fast ausschließlich Umnutzung „für sich selbst“ bei allen Arten

#### **Mittel- u. langfristig aus der LWS gehende Gebäude:**

Der Leerstand von Ställen und Scheunen steigt je um 10 Prozentpunkte auf je etwa 24 % an → dramatisch

#### **Beweggründe für die Umnutzung:**

37 % nennen die Einkommenssicherung bzw. die Erschließung von Einkommensalternativen → höchster Anteil aller Regionen

#### **Umnutzung – Ideen und Wünsche:**

28 % Betriebsleiter können sich vorstellen, die bestehende Gebäudesubstanz durch die Einrichtung von Gewerbe weiterhin zu nutzen → höchster Anteil aller Regionen

### 3.3.3.2 Kartierung Dorf- und Hofstellenkartierung Landkreis Kusel

Der Landkreis Kusel ist geprägt durch seine Lage im Pfälzer Wald, der seinen Bauern von jeher eine nur sehr geringe Existenzmöglichkeit bot, und gehört zur Einfirsthof-Region im westlichen Mittelgebirgsbereich (vgl. Ellenberg 1990). Schon früh musste hier auf Nebenerwerbslandwirtschaft umgestellt und andere Einkommensquellen gesucht werden. Begannen die Bauern im Landkreis Hof in Nordbayern mit der Handweberei um des Zuverdiensts willen, aus der später die Textilindustrie entstand, wurde in dieser Region musiziert, um ein Auskommen zu sichern. Besonders typisch waren die Wandermusiker, die schließlich z. T. auch nach Amerika auswanderten, um dort ihr Glück zu versuchen. So ist der Landkreis Kusel auch als „Musikantenland“ bekannt. Aus dieser Perspektive hat der Landkreis Kusel eine sehr lange „Pendler“- und Auswanderertradition.

Kartiert wurden die Orte: Kappeln, Nerzweiler, Relsberg, Ehweiler, Oberalben und Oberstauenbach (vgl. Abb.3-219). Die Orte Nerzweiler und Ehweiler sind kartographisch dargestellt (vgl. Abb. 3-226 und Abb. 3-227).

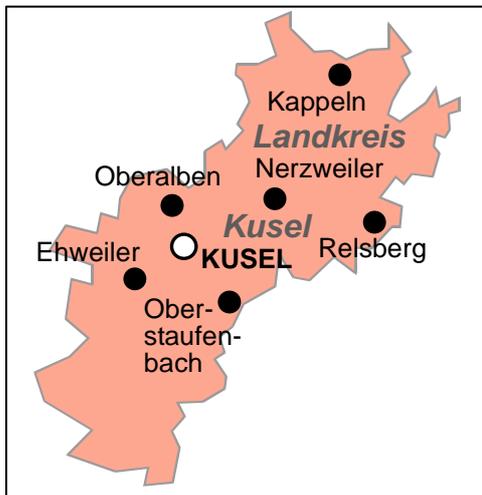


Abb. 3-222: Kartierübersicht Landkreis Kusel

Wie in Hessen sind Haufendörfer, aber auch enge Straßendörfer typisch. Auch hier in Rheinland-Pfalz war die Realerbteilung gängige Praxis, so dass es nur sehr kleine Höfe gibt. Die vorherrschende Hofform ist der traufständige kleine Einfirsthof aus Bruchstein, der meist glatt verputzt ist und dessen Fenster und Türen oft mit anstehendem Sandstein umrahmt sind (vgl. Abb. 3-222). Daneben existieren noch Streck- und Winkelhöfe und wenige Mehrseithöfe (vgl. Ellenberg 1990). 70% der Hofstellen sind als deutlich bzw. noch (mit leichten Veränderungen) ortsbildprägend einzustufen und fügen sich in die Umgebung ein.

Die erfassten Dörfer weisen Einwohnerzahlen zwischen 132 (Nerzweiler) und 267 EW (Oberstauenbach) auf. Die Hofstellen liegen - z. T. mit geringer Hofgrundfläche und beengt - in den Ortslagen.

Der Landkreis Kusel hat im Vergleich zu den übrigen Fallstudienregionen zusammen mit dem Landkreis Märkisch Oderland die höchste Leerstandsquote (vgl. Abb. 3-223). Auffällig ist weiterhin, dass viele Gebäude eine sehr schlechte Bausubstanz aufweisen (vgl. Abb. 3-221). Der Verfall ist sichtbarer Ausdruck des bereits lang andauernden Strukturwandels und spiegelt sicher auch die begrenzten Investitionsmöglichkeiten, ggf. auch geringe Investitionsmotivationen infolge unsicherer Zukunftsaussichten in der Region wider.

Es wurden insgesamt 191 Hofstellen innerhalb der Ortslagen kartiert. Diese Hofstellen werden nur noch zu 12 % landwirtschaftlich genutzt, 5 % davon entfallen auf Vollerwerbsbetriebe. So findet sich im Landkreis neben den Hofbrachen auch eine relativ hohe Anzahl an Gebäuden, die nicht mehr oder nur unterwertig genutzt werden. Die meisten der leer stehenden Gebäude sind Scheunen und Nebengebäude, wie in der Ortschaft Relsberg, wo in fast jeder Hofstelle auch ein Leerstrand zu verzeichnen ist. In Ehweiler (s. Karte), wo von 36 Höfen zur Zeit noch 9 bei ungewisser Hofnachfolge bewirtschaftet werden (3 davon VE), stehen 40 Gebäude leer. Anders als im übrigen Kreis Kusel, zählt ein Drittel der leer stehenden Gebäude hier zu den landwirtschaftlichen Wohngebäuden (durchschnittl. Grundfläche: 96 m<sup>2</sup>). Darin spiegelt sich das regional schwerwiegende Problem der Überalterung wider, denn wie in Ehweiler werden viele der Hofstellen nur noch von älteren Menschen bewohnt, oft nur noch von einzelnen. Der ausgeprägte Leerstand der Wohnhäuser hat zur Folge, dass in Ehweiler von 36 kartierten Höfen acht komplett leer stehen und einer Umnutzung zur Verfügung stünden, wenn auch geringe Grundflächenzahlen und der oft schlechte Gebäudezustand dem entgegenstehen.

Landkreis Kusel	Anzahl Hofstellen gesamt	Landwirtschaftlich genutzt		Nicht mehr landw. genutzt	Umnutzung		Hofbrachen	
		insgesamt	VE		Wohnen	Gewerbe		
Ehweiler	36	9	25 %	3	31	4	2	8
Kappeln	50	5	10 %	2	45	9	1	7
Nerzweiler	13	4	30 %	4	9	1	0	2
Oberalben	34	2	5 %	0	32	8	0	3
Oberstaufebach	19	3	15 %	1	16	2	1	1
Relsberg	39	1	2,5 %	1	38	4	0	4
<b>Gesamt</b>	<b>191</b>	<b>24</b>		<b>11</b>	<b>171</b>	<b>28</b>	<b>4</b>	<b>25</b>
in Prozent	100 %	12 %		5 %	88 %	14 %	2 %	19 %

Landkreis Kusel	Leer-stehende Gebäude gesamt	davon um-nutzungs-geeignet		Gebäudetyp				Hofstelle		
		ja	bedingt	WH	St	Sch	NG	fügt sich ein	offen	ge-schlossen
Ehweiler	40	38	9	9	9	17	3	27	30	4
Kappeln	47	47	6	5	13	18	11	34	36	3
Nerzweiler	8	6	1	1	1	4	2	9	11	1
Oberalben	22	20	2	1	3	15	1	24	25	2
Oberstaufebach	15	12	7	1	3	5	3	14	14	5
Relsberg	34	33	11	2	10	18	3	24	31	0
<b>Gesamt</b>	<b>166</b>	<b>156</b>	<b>36</b>	<b>19</b>	<b>39</b>	<b>77</b>	<b>23</b>	<b>132</b>	<b>147</b>	<b>15</b>

Abb. 3-223: Synthese der Kartiererergebnisse im Landkreis Kusel

Von den Wirtschaftsgebäuden sind in allen Orten die meisten Leerstände bei den Scheunengebäuden mit einer durchschnittlichen Größe von knapp 90 m<sup>2</sup> zu finden. Die meisten Gebäude wurden als zweigeschossig kartiert. Die leer stehenden Stallgebäude, die auch eine durchschnittliche Grundfläche von etwa 90 m<sup>2</sup> aufweisen, sind ebenfalls zweigeschossig. Auch diese Gebäudetypen befinden sich i. d. R. nur in einem mittleren bis schlechten Zustand.

Hinter der Leerstandsproblematik treten die durchgeführten Umnutzungen zahlenmäßig deutlich zurück, obwohl es auch dafür vielfältige Beispiele (z. B. Relsberg: Kinderheim auf ehemaliger Hofstelle, Ehweiler: Bauunternehmen, Oberstaufenbach: Pferdehaltung und Wohnen, in Aussiedlerhof: Busunternehmen, Kappeln: Ferienwohnung und Schreinerei; hier mit Hilfe der Dorferneuerung) gibt. Wie in anderen Fallstudien dominiert das Wohnen als neue Nutzung, wobei dann auch hin und wieder Zuzügler in die Orte kommen, die zu ihren Arbeitsplätzen pendeln. Perspektiven für solche dörflichen Entwicklungen ergeben sich insbesondere für solche Ortslagen, die in der Nähe der Autobahn, im Umland von Kaiserslautern oder in der Nähe zur US-Airbase Rammstein liegen (z.B. Oberstaufenbach). Von der US-Airbase gehen durchaus auch Impulse für eine regionale Wohnungsnachfrage im ländlichen Raum aus, da viele amerikanische Familien ein Haus „im Grünen“ suchen. Dem willkommenen Zuzug stehen jedoch eine geringe Integration in das Dorfleben und auch die Fluktuation entgegen.

Die Kartierungen veranschaulichen exemplarisch, wie gravierend das Leerstandsproblem in der Region ist. Sie lassen jedoch auch erkennen, dass eine Nachfrage nicht nur in den verkehrslagegünstigen Ortschaften, sondern auch in denjenigen mit noch attraktiven Ortsbildern aufgrund der insgesamt attraktiven kleinteiligen Kulturlandschaft mit Streuobstwiesen etc. v. a im Bereich des landschaftsgebundenen Erholungswesens stimuliert werden könnte (z.B. Oberalben, Kappeln). Dem Dorferneuerungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz kommt in diesem Zusammenhang ein zentraler Stellenwert zu.



Abb. 3-225: Typischer Einfirsthof, umgenutzt in mehrere Wohneinheiten



Abb. 3-224: Leer stehendes Wirtschaftsgebäude in schlechtem Zustand in Ehweiler

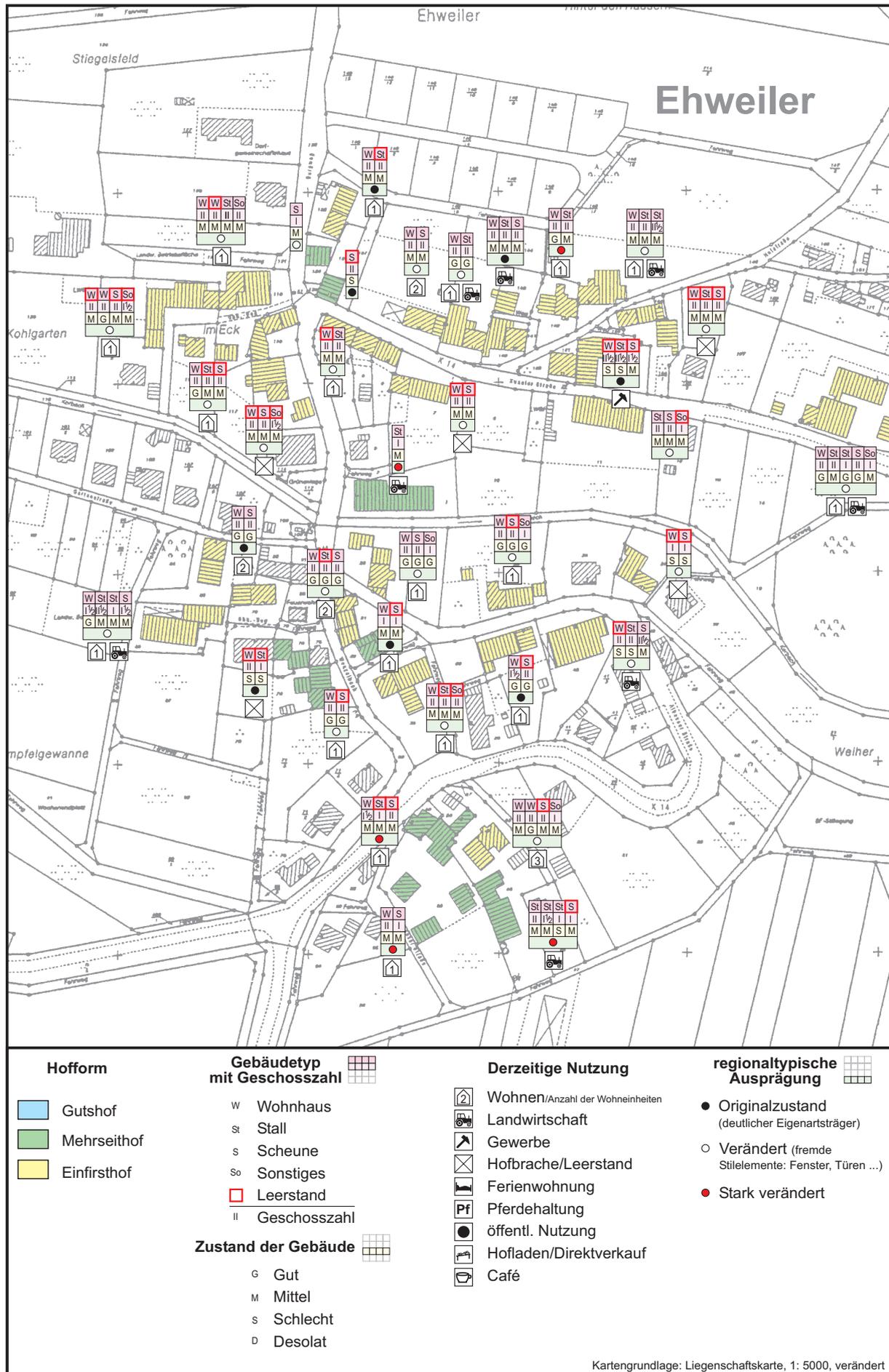
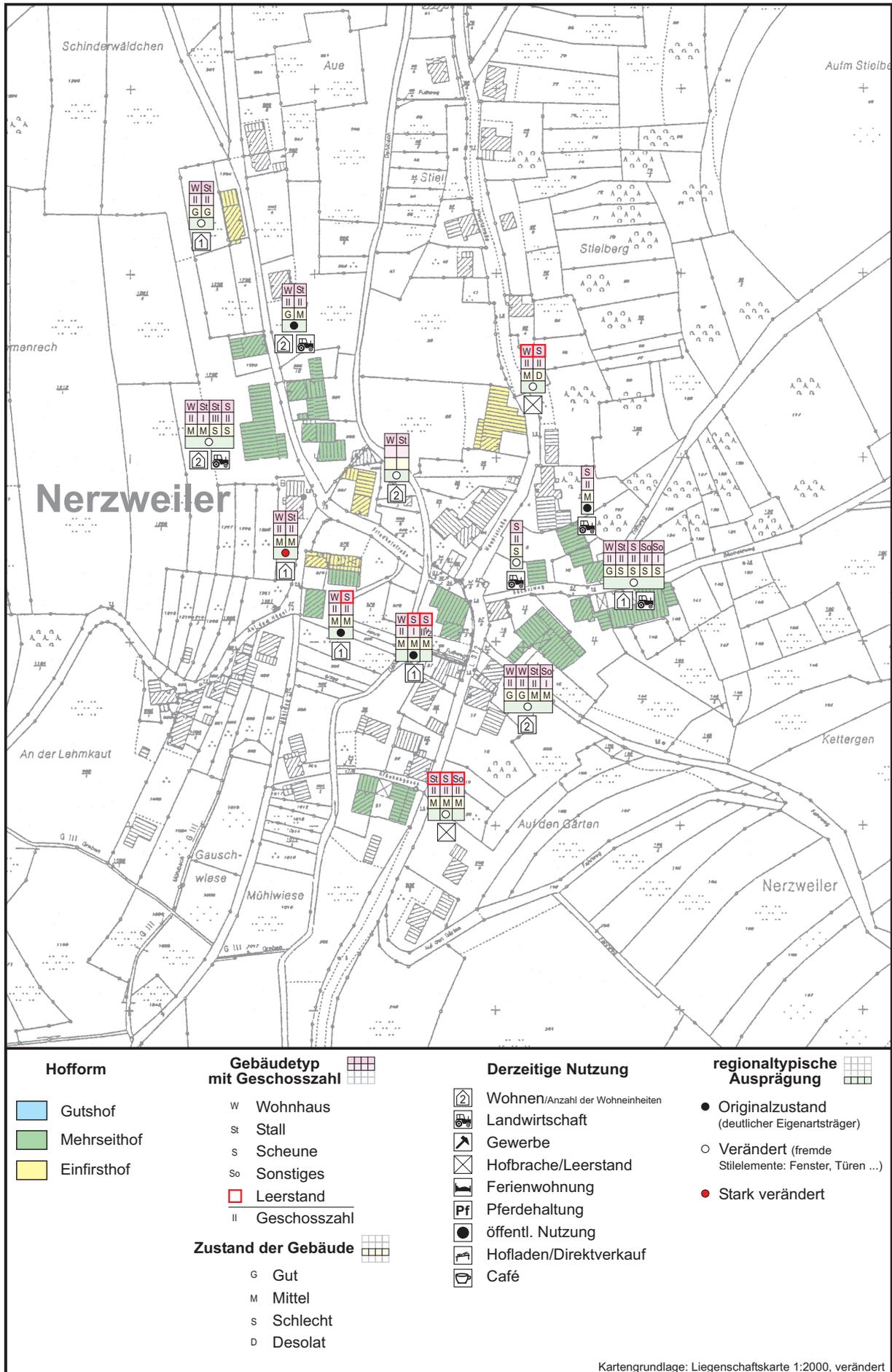


Abb. 3-326: Kartierbeispiel Ehweiler



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:2000, verändert

Abb. 3-227: Kartierbeispiel Nerzweiler

### **3.3.3.3 Experteninterviews Landkreis Kusel**

#### **Die allgemeine Situation**

Im Landkreis gibt es ein starkes Nord-Süd-Gefälle: der Norden ist ländlich peripher, wohingegen der Süden mit der Achse BAB 6 wesentlich entwickelter ist. Hier sind die alten Dorfstrukturen auch überformter. Die Mehrzahl der Gemeinden im Landkreis hat weniger als 500 Einwohner.

Die Vertreter der IHK und HWK bezeichnen den Landkreis als strukturschwach. Die maßgeblichen Arbeitsplätze befinden sich nicht im Landkreis. Daher pendeln sehr viele Arbeitnehmer aus. Neben dem Opelwerk in Kaiserslautern spielt für den Süden auch die Airbase Rammstein eine wichtige Rolle, denn die ca. 40.000 amerikanischen Militärangehörigen und die 5.000 deutschen Zivilangestellten stellen eine wesentliche Wirtschaftskraft dar. Das Bild der Strukturschwäche wird relativiert dadurch, dass die sonst mittelständische Wirtschaft aus Sicht der Wirtschaftsförderung als „wenig gefährdet“ eingeschätzt wird. Auch bestandskräftige Neugründungen kommen vor. Dazu stehen gut ausgebildete Arbeitskräfte auf dem regionalen Arbeitsmarkt zur Verfügung, der jedoch nicht belebt ist. Zwar liegt die Arbeitslosenquote im Landesdurchschnitt vergleichsweise niedrig (8,4 %), doch spielen hier externe Arbeitsplätze und Pendlerwesen mit hinein.

Handwerksbetriebe gibt es kaum; die existierenden Betriebe haben oft nicht mehr als zwei oder drei Beschäftigte. Eine geringe Gründungsmentalität in der Region wird angeführt.

Die Wirtschaftsförderung wird „zweigleisig gefahren“: Einerseits geht es um Standortförderung, Schaffung wohnungsnaher Arbeitsplätze bei Bestandspflege des Mittelstandes, andererseits wird in Ergänzung dazu versucht, den Tourismus zu entwickeln.

Wirtschafts- und Kommunalvertreter sehen in der schlechten Verkehrsinfrastruktur (Straße und Bahn) abseits der Autobahn ein Hemmnis für die strukturelle Entwicklung des Raumes.

Die Hofaufgabequote beziffert der Kreislandwirt mit etwa 7 %. Seiner Meinung nach trägt zu dieser negativen Entwicklung viel die GAP bei.

Zentrales Problem des Landkreises ist die prognostizierte Abnahme und Überalterung der Bevölkerung (v.a. im Nordkreis). Die Chancen für abgelegene Orte sinken, weil sie die Infrastruktur nicht mehr halten können.

Der Regionalplaner rechnet aufgrund der demografischen Entwicklung „auf jeden Fall mit partiell auftretenden Wüstungen“.

#### **Einschätzungen zum Thema „Umnutzung“ im regionalen Bezug**

Alle Befragten sind sich grundsätzlich der Bedeutung des Themas für die ländliche Raumentwicklung bewusst, viele gehen jedoch davon aus, dass auf regionaler Ebene kein markanter Handlungsdruck besteht, das Problem sich vielmehr im kommunalen Bezug entfaltet. Die einbezogenen Vertreter des Landesministeriums verweisen auf die Erfahrungen in der Dorferneuerung, auf Wettbewerbe und Ausstellungen der letzten Jahre: Umnutzung ist hier stets thematisiert worden. Im Landkreis selbst war zeitweise ein Umnutzungsberater tätig. Handlungserfordernisse, aber auch die Aussicht auf eine größere Anzahl von Leerständen in der Zukunft bestätigen in der Region fast alle, allerdings mit unterschiedlichen Gewichtungen. Laut Kreislandwirt werden perspektivisch viele Gebäude leer stehen, da die Hofnachfolgequote bei den existierenden Betrieben nur bei 10% liegt.

Die Schaffung von Einkommensalternativen steht für die Landwirtschaft, die Nutzung von Gebäudewerten für einige andere Ansprechpartner im Vordergrund ihrer Argumentation. Die IHK stellt mit Blick auf ihr Klientel sowohl die Unwirtschaftlichkeit einer Umnutzung als auch die fehlende Nachfrage heraus und sieht in Umnutzung eher eine Aufgabenstellung für Liebhaber historischer Bausubstanz. Auch die übrigen Akteure sehen in der nur gering ausgeprägten Nachfrageseite vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und des traditionellen Auspendlertums das größte Problem zur Belegung eines Umnutzungspotenzials. Selbst neue Wohnimmobilien stehen noch auf dem regionalen Markt zur Verfügung.

### **Beeinflussende Rahmenbedingungen für Umnutzung**

Das Spektrum der Antworten gleicht auch im Landkreis Kusel den Hinweisen aus den anderen Fallstudienregionen. Angesprochen werden die folgenden Aspekte:

- die sehr begrenzten finanziellen Spielräume der Landwirte, die neue Investitionen, auch in Umnutzungen, verhindern, und die sich vor dem Hintergrund der agrarpolitischen Rahmenbedingungen weiter verringern werden (Kreislandwirt),
- die angespannten kommunalen Haushalte, die z. T. Kofinanzierungen von Programmen nicht mehr zulassen,
- zu komplizierte Verfahren der Mittelvergabe und die langen Wartezeiten der Mittelausschüttung in der Dorferneuerung,
- erhebliche Restriktion auf Seiten der Banken aufgrund des auf der Grundlage von Basel II vorgeschriebenen Ratings der Unternehmen sowie bei der Bewertung der Gebäude,
- fehlende Hofnachfolgen und geringe Risikobereitschaft der Eigentümer,
- mangelnde Sensibilisierung bei Architekten in der Region für den Umgang mit traditioneller Bausubstanz und bei Handwerkern für den Umgang mit den alten Baumaterialien,
- der überwiegend schlechte Gebäudezustand und Gebäudealtlasten (Feuchtschäden, Ausblühungen),
- die fehlende Kaufkraft im Landkreis (Ausnahme: amerikanische Bevölkerung),
- mangelnde infrastrukturelle Erschließung.

Auch die planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen werden, wie überall, problematisiert: Flächenkonkurrenzen und die gängige Praxis der gemeindlichen Flächenbevorratung, zu enge Auslegungen des Denkmalschutzrechts, Erschwernisse durch die baurechtlichen Vorschriften des BauGB und ihre Handhabung im Innen- und besonders im Außenbereich und die Notwendigkeiten des Nachbarschaftsschutzes in den Innenortslagen zählen dazu. Als erhebliches Problem werden zugezogene Dorfbewohner wahrgenommen, die sich beschweren (neo-rurale Bevölkerung). Daneben tragen auch fehlende Versorgungsstrukturen in den Dörfern zur lokalen Problemlage bei. Vor Ort wird vor dem Hintergrund der infrastrukturellen und wirtschaftlichen Probleme der in die Dorferneuerung integrierte gestalterische Anspruch dörflicher Entwicklung nicht immer mitgetragen. Eine zentrale Vermarktungsplattform für die Altgebäude fehlt (Vertreter der Wirtschaftsförderung).

## **Perspektiven der Umnutzung**

Obwohl viele Ansprechpartner Schwierigkeiten bei der Finanzierung sehen und dem Thema Geld ein hoher Stellenwert beizumessen ist, weist lediglich der Immobilienberater der Sparkasse Kusel auf eine direkte finanzielle Chance für Umnutzung hin: Gerade bezogen auf ältere Gebäude wurde ein neues Förderprogramm des Landes Rheinland-Pfalz aufgelegt, das den Bestand an Gebäuden im Ortskern deutlich stärker fördert als den Neubau.

Der Kreislandwirt sieht in der wirtschaftlich schwierigen Situation des Mittelstandes durchaus eine Perspektive für die (Nebenerwerbs)Landwirtschaft. Darüberhinaus schreibt er ein gewisses Potenzial der Diversifizierung zu, die möglichst mit Direktvermarktung und einem Angebot von Ferienwohnungen verbunden sein sollte. Die Direktvermarktung sollte auf die Nische „Obstwirtschaft“ ausgerichtet werden (Vertreter der Landwirtschaft und gewerblichen Wirtschaft, Wirtschaftsförderer). Dazu könnten auch v. a. im relativ strukturschwachen Nordkreis von der mittelständischen Wirtschaft Impulse ausgehen (z.B. Niehoff/Vaihinger/Merzinger), aus denen sich langfristig ein Nahrungsmittel- bzw. Obstcluster (Obstsäfte, Obstbrände und Konfitüren) bilden könnte. Ein Schlüsselprojekt zur Ausschöpfung der regionalen Wirtschaftskraft ist der eingerichtete und mittlerweile gut besuchte regionale Bauernmarkt, bei dem z. T. bis zu 100 Aussteller und 15.000 bis 20.000 Besucher zugegen waren.

Während der IHK-Vertreter die Ansiedlung von Betrieben im ländlichen Raum kategorisch ausschließt, nennt der Wirtschaftsförderer als mögliche gewerbliche Umnutzung die Bereiche „Handwerk, Dienstleistung, Tourismus und Beherbergung“. Die Einrichtung von Heimarbeitsplätzen wird vom Kreislandwirt als Möglichkeit ins Kalkül gezogen.

Für den HWK-Vertreter bieten sich gerade neuere Aussiedlerhöfe im Landkreis für handwerkliche Umnutzung an, besonders für lärm-emittierende Betriebe. Die Aussiedlerhöfe verfügen über relativ funktionale Gebäude und sind noch nicht so alt. Eine andere Idee für die Nutzung der Aussiedlerhöfe bringen die Vertreter des Ministeriums in Spiel. So könnten solche Höfe genutzt werden, um Wanderreiten zu ermöglichen, wie dies in der Vorderpfalz bereits geschieht.

Anders als für den IHK-Vertreter, für den Tourismus keine wirkliche Lösung für den nur mäßig attraktiven Landkreis ist, sehen andere Akteure in der zukünftigen Tourismusentwicklung Chancen für Umnutzung. Das Tourismuspotenzial ist längst noch nicht ausgeschöpft. Besonders für günstige Familienurlaubsangebote will sich die Region „rüsten“. Auch der Markt für „Ferien auf dem Bauernhof“ ist noch nicht gesättigt. Aber auch Gastronomie und Beherbergung unabhängig von landwirtschaftlichen Betrieben könnten weiter ausgebaut werden (vgl. Pilotprojekt „Haus der kulinarischen Landstraße“). Besonders entlang des äußerst erfolgreichen Draisinenprojekts gilt es, die Ausbaumöglichkeiten auszuschöpfen. Der Wirtschaftsförderer betont, dass in der touristischen Entwicklung die Verbindung der Region mit dem alten Status als „Musikantenland“ wieder inwertgesetzt werden müsste.

Positiv wird die Nähe zur Fachhochschule Kaiserslautern gewertet, weil von ihr bereits Impulse für die Bildung von Netzwerken, für Existenzgründungen, für Tourismusprojekte (z. B. Draisinenprojekt) etc. zu beobachten sind. Ähnlich positiv werden auch Kooperationen mit dem Institut für den ländlichen Raum in Saarbrücken und mit dem Europäischen Informationszentrum in Trier (Unterstützung von Unternehmen in Europa-Angelegenheiten) beurteilt. Es gilt, diese Kontakte weiter zu stärken.

Mehrere Ansprechpartner thematisieren, dass es notwendig ist, zukünftig die Wohnfunktion in den Innerortslagen gemeinsam mit der Arbeitsplatzentwicklung voranzutreiben. Die Heimatverbundenheit der Bevölkerung (auch die der Pendler und jungen Leute) wird dazu durchaus als Chance gesehen. Als besonderer Vorteil von Umnutzung könnte dann die Möglichkeit vermarktet werden, Wohnen und Arbeiten in einem Gebäude zu gewährleisten.

Laut den Aussagen des Kreislandwirts gibt es eine geringe Anzahl von Zuwanderern, die Interesse am Kauf alter Hofstellen haben. Auch die in der Region lebenden Amerikaner fragen immer wieder Wohnraum bzw. große Häuser, v. a. im Südkreis, nach. Die Fluktuation sowie Eingliederungsprobleme in den Dörfern lassen hier jedoch keine Impulse für das Umnutzungsgeschehen erkennen.

Eine weitere Chance für Umnutzung sind schwindende Flächenpotenziale: Aufgrund der Topografie des Landkreises steht laut Wirtschaftsförderer kaum noch Brachland zur Ausweisung von Gewerbegebieten zur Verfügung. Außerdem können die Gemeinden keine Vorleistungen mehr finanzieren. Die meisten kleinen Dörfer, so ergänzt der HWK-Vertreter, haben keine Gewerbegebiete, so dass hier „Umnutzung“ eine gute Alternative darstellen kann. Die Erwartungen dürfen jedoch nicht zu hoch gesteckt werden. Aus Sicht der Kreis- und Bauleitplanung wird eine steigende Anzahl von Leerständen wahrgenommen.

### **Stimulierung der Nachfrage**

Finanzielle Anreize für Umnutzungswillige werden von vielen Akteuren als vorrangig angesehen, um das Thema zu beleben. Möglichkeiten dazu liegen nicht nur in Fördermitteln der Dorferneuerung begründet, sondern auch in steuerlicher Begünstigung von Umnutzungsvorhaben oder einer Umwidmung der Eigenheimzulage. Die Neuorientierung der GAK-Förderung hin zur integrierten Entwicklung und mit Einbeziehung von Gebäudeumnutzungen wird von den Vertretern der Kommunen und des Kreises in diesem Zusammenhang begrüßt. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung könnten Impulse wirksam werden, wenn die Banken ihre stringente Praxis der Gebäudebewertung lockern würden.

Was die Verbesserung der gesetzlichen Rahmenbedingungen angeht, sprechen sich der Wirtschaftsförderer als auch der Vertreter der HWK für eine Änderung des Baurechts aus, die Reformen bei der Landesbauordnung, der Baunutzungsverordnung und dem Bundesbaurecht erfordert.

Ein weiterer wichtiger Punkt sind Kooperationen und die Bildung von Netzwerken. Für den Wirtschaftsförderer sind die Bestandserfassung der Gebäude und Betriebsbörsen bei den Kammern sehr wichtig. Multiplikatoren wie Immobilienmakler, Bürgermeister, Steuerberater und Betriebsentwickler sollten einbezogen werden. Gerade in der Altbausanierung bieten innovative Konzepte neue Nischen und damit Chancen für die Baubranche. Es gilt, die genannten Akteure zu sensibilisieren und gezielt in Richtung „Umnutzung“ Beratungsleistungen aufzubauen. Auch die übergeordnete Ebene der Regionalplanung ist gefordert, dem Thema „politischen Druck“ zu verleihen.

Eine andere Möglichkeit, um auf Umnutzung aufmerksam zu machen, kann eine sog. „Best Practice“-Fibel sein. Viele gute Beispiele, auch in der Region, sind nicht bekannt (HWK, Wirtschaftsförderung). Auf Existenzgründertagen sollte für Umnutzung geworben werden.

Hinsichtlich gewerblicher Umnutzungen wird darauf hingewiesen, dass neben infrastrukturellen Verbesserungen (z. B. Autobahnanbindung) eine gesamte Hofstelle zur Verfügung stehen sollte, weil eine Nutzungsmischung in den oft beengten Hoflagen zu problembehaftet ist. Umnutzungen wie Leerstände und ihre Rahmenbedingungen (z. B.

demographischer Wandel), aber auch die zukünftige Flächenhaushaltspolitik der ländlichen Gemeinden sollten generell in gemeindliche Entwicklungskonzepte eingebunden sein. Eine Umorientierung hin zu einer gleichberechtigten Behandlung von Neuausweisung und Bestandspflege / Umnutzung ist erforderlich.

Landschaftsplanung muss mit ihren Zielen zum Erhalt der Kulturlandschaft beitragen und ihre Eigenarten hervorheben. Gerade in Landkreisen wie Kusel ist ein Attraktivitätsgewinn, z. B. in den Ortsbildern der Pfalz, sehr wichtig. Die Information von Architekten und Handwerkern zur regionalen Baukultur, ein stärkeres Bewusstmachen von regionalen Traditionen in Baustilen und in der Verwendung von Baumaterialien wird eingefordert.

### **Bedeutung der Umnutzung für die Entwicklung des Landkreises**

Für den Kreislandwirt und den Wirtschaftsförderer übernimmt die Landwirtschaft die Aufgabe der Kulturlandschaftspflege und sollte deshalb flächendeckend bestehen bleiben. Die Ortskerne sind aus Gründen der Landschaftspflege und als Potenziale des ländlichen Tourismus zu erhalten. Fast alle Akteure bestätigen, dass Umnutzung für Einkommensdiversifizierung wie auch für die Revitalisierung der ländlichen Siedlungen bedeutsam ist. Aus Sicht des kommunalen Vertreters ist sie mit dem Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft und auch mit der Integration von neuen Dorfbewohnern verknüpft. Umnutzungswillige können im Dorf weiterhin leben und Arbeitsplätze im Ort sichern (Heimatbezogenheit). Allerdings werden die Chancen für den Gewerbe- und Dienstleistungssektor eher verhalten eingeschätzt.

### **3.3.3.4 Gutachterliches Fazit Landkreis Kusel**

#### **Angebotsstruktur**

<b>Aspekt</b>	<b>Bedeutung des Aspektes für die Umnutzung*</b>
• Regionale Differenzierung zwischen Nord und Süd (BAB)	++
• Große Leerstandsproblematik (höchste ermittelte Leerstandsquote zusammen mit MOL), Trendfortsetzung bzw. Verschärfung wahrscheinlich	+++
• Hofnachfolgeproblem, hohe Hofaufgabequote pro Jahr, Dynamik des landwirtschaftlichen Strukturwandels bezüglich der Betriebsformen (zwei Drittel der Betriebe bereits im NE tätig)	+++
• Kleine Höfe zumeist in Innerortslage	++
• Sehr schlechte Bausubstanz	+++
• Ausgeprägte soziale und demographische Problemlagen (Überalterung, Abwanderung, Wohnunternutzung, Sozialgruppenproblematik)	+++
• Hohes Pendleraufkommen bei starker regionaler Bindung	+++
• Aufgeschlossene Haltung der Landwirte auch bezüglich nicht-landwirtschaftlich ausgerichteter Umnutzungen	++
• Motivation: Einkommenssicherung/-alternativen, vergleichsweise stärkste Ausprägung dieses Aspektes	++

\*) +++ hoch, ++ mittel, + gering

## Nachfragestruktur

Aspekt	Bedeutung des Aspektes für die Umnutzung*
• Konkurrenz durch die Ausweisung von Baugebieten	+++
• Fehlende Gründungsmentalität im Handwerk, darüber hinaus Betriebsbestandsentwicklung durchaus positiv	+++
• problematischer baulicher Zustand der Gebäude	+++
• Insgesamt eher unzureichende Verkehrsinfrastruktur	++
• Hoher Problemdruck im Bereich der Landwirtschaft wirkt sich positiv auf die Schaffung von Einkommensalternativen aus	+++
• Geringe Kapitaldecke in der Landwirtschaft hemmt Investitionen auch bezüglich anderer Sektoren	++
• durch angespannte kommunale Haushalte keine Kofinanzierung von Programmen möglich	+++
• Fördermechanismen weisen zielgruppenspezifische Defizite auf	++
• Wahrnehmung der Umnutzungsproblematik durch viele, nicht alle regionalen Akteure	+++
• Keine ausgesprochene Zuwanderung aufgrund der Distanz zu Zentren	+
• Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt durch hohen Wohnimmobilienleerstand	+++

\*) +++ hoch, ++ mittel, + gering

## Potenzial:

Das Thema „Umnutzung“ ist den Akteuren präsent und wird trotz der wahrgenommenen Schwierigkeiten von den meisten als „Baustein“ zukünftiger ländlicher Entwicklung in der Region (Beitrag zur regionalen Identität, Belebung und Stärkung der Dörfer als Wohn- und Arbeitsstandorte) wahrgenommen. Die bereits unternommenen Aktivitäten zur Belebung des Themas reichen allerdings bei weitem nicht aus. Handlungserfordernisse liegen gleichrangig auf sektoraler, regionaler und auf lokaler Handlungsebene. Die wachsende Leerstandsproblematik kann damit gemindert, jedoch voraussichtlich nicht aufgefangen werden. Somit kann das Umnutzungspotenzial hier weitgehend als gering beurteilt werden. Etwas besser stellen sich die Perspektiven nur entlang der BAB da (vgl. Karte 3, Legende: CD-ROM im Anhang).