



Bürgerinitiative Oybaum
c/o Egbert Peters - Wildhagen 8 - 47546 Kalkar

Kalkar, 10. Juni 2018

An das
Ministerium für Wirtschaft, Innovation,
Digitalisierung und Energie
des Landes Nordrhein- Westfalen
Landesplanungsbehörde
Haroldstr. 4
40213 Düsseldorf

Mobil 0163 67 87 00 0
E-Mail info@buengerinitiative-oybaum.de

Stellungnahme zur Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bürgerinitiative (BI) Oybaum vertritt die Interessen der Bewohner des Wochenendhausgebietes Oybaum (Stadt Kalkar, Kreis Kleve). Die BI Oybaum möchte erreichen, dass das dauerhafte Wohnen in bestehenden Wochenend- und Ferienhausgebieten durch entsprechende Festsetzungen in der Neufassung des LEP NRW uneingeschränkt legalisiert werden kann. Dadurch könnte dringend benötigter, geeigneter Wohnraum für mehrere zehntausend betroffene Bürgerinnen und Bürger dort erhalten bleiben, wo er bereits vorhanden ist und teilweise bereits seit Jahrzehnten genutzt wird.

Das Wochenendhausgebiet Oybaum wurde seit 1983 im Rahmen eines Nachnutzungskonzeptes für ein Auskiesungsgewässer entwickelt und von Anfang an – mit Duldung und Unterstützung der Stadt Kalkar und des Kreises Kleve – überwiegend dauerhaft bewohnt. Das Gebiet ist vollständig ausgebaut und wie ein reines Wohngebiet voll erschlossen.

Derzeit werden die insgesamt 125 hochwertigen Häuser mit 65 bis 95 qm Grundfläche (75 % Steinhäuser und 25 % Holzhäuser) von ca. 250 Bewohnern bewohnt. Über 95 % dieser Bürgerinnen und Bürger haben ihren Erstwohnsitz bzw. ihre alleinige Wohnung im Oybaum angemeldet.

Seit dem 5. April 2017 gilt jedoch eine vom Kreis Kleve eingeführte Stichtagsregelung, die Bürgern eine Nutzungsuntersagung von Immobilien für den Fall androht, dass sie sich nach diesem Zeitpunkt mit Erstwohnsitz im Oybaum anmelden wollen / angemeldet haben. Diese Stichtagsregelung hat dazu geführt, dass die Bewohner den Verlust ihres Zuhauses befürchten müssen. Die Häuser, die in vielen Fällen als Alterswohnsitz und Alterssicherung dienen sollten, haben drastisch an Wert verloren und sind praktisch unverkäuflich geworden. Seit dem Stichtag konnten bereits vier Häuser nicht mehr verkauft werden und stehen jetzt leer.

Niemand kauft ein Haus für 150.000 bis 200.000 €, wenn er nur am Wochenende darin wohnen darf. Des Weiteren finanzieren Banken keine Wochenendhäuser. In letzter Konsequenz resultiert aus dieser Stichtagsregelung also eine Vernichtung von bereits bestehendem, hochwertigem Wohnraum.



Das Wochenendhausgebiet Oybaum

Die BI Oybaum nimmt hiermit, entsprechend der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 13 Absatz 1 Satz 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) Nordrhein-Westfalen des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie vom 17. April 2018, wie folgt Stellung zur Änderung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW):

Die Änderung des LEP NRW soll gemäß dem zugehörigen „*Erlass zur Konkretisierung des LEP NRW – Wohnen, Gewerbe und Industrie*“ u. a. dort geeigneten und bezahlbaren Wohnraum schaffen, wo er dringend benötigt wird. Dabei soll den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen und die nachfolgenden Generationen durch die Begünstigung langfristig bezahlbarer Infrastrukturen bedacht werden. Aus unserer Sicht wäre es sehr sinnvoll und wünschenswert, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum dort zu erhalten, wo er bereits vorhanden ist, d. h. in den etwa 300 Ferien- und Wochenendhausgebieten in ganz NRW! Ca. 50.000 Bürgerinnen und Bürger wohnen heute überwiegend dauerhaft in diesen Gebieten. Die Legalisierung dieser dauerhaften Wohnnutzung würde den aktuellen, nicht geplanten Belastungen des - auch in ländlichen Gebieten - sehr angespannten Wohnungsmarktes entgegenwirken.

Der aktuell geltende LEP vom Februar 2017 greift unter Punkt 6.6-2 Ziel „*Standortanforderungen der Einrichtungen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus*“ auf S. 58 zwar das Thema des dauerhaften Wohnens in Ferien- und Wochenendhausgebieten auf, ohne sich jedoch mit der Problematik umfassend und konstruktiv im Sinne der dauerhaft in den **bestehenden** Ferien- und Wochenendhausgebieten wohnenden Bürgerinnen und Bürger auseinanderzusetzen, die dort ihren Erst- bzw.

alleinigen Wohnsitz genommen haben. Auch in der Synopse vom 17. April 2018 wird der entsprechende Passus nur um das Wort „**neue**“ ergänzt.

Zitat: „In Nordrhein-Westfalen gibt es etwa 300 Ferien-/Wochenendhausgebiete in sehr unterschiedlicher Größenordnung. In der Vergangenheit hat es immer wieder Fehlentwicklungen hin zu einer Dauerwohnnutzung dieser Gebiete gegeben, verbunden mit einer langfristigen funktionalen Änderung der entsprechenden Unterkünfte und der Anforderungen an die Infrastruktur dieser Gebiete. Vor diesem Hintergrund sind **neue** Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete zukünftig unmittelbar anschließend an Allgemeinen Siedlungsbereichen zu entwickeln, um den Freiraum vor Zersiedlung zu schützen. Die Entwicklung von Wochenend- und Ferienhausgebieten soll die regionalen Eigenheiten nutzen und die landschaftliche Attraktivität als Voraussetzung für den Tourismus nachhaltig sichern.“

Entgegen der ursprünglichen Konzeption werden zahlreiche Erholungssondergebiete auch aufgrund widersprüchlicher Gesetze (Stichworte: BauGB / BauNVO vs. Melderecht NRW) seit vielen Jahren vorwiegend zum dauerhaften Wohnen genutzt. Häuser in Ferienhausgebieten sind aufgrund der Vorgaben bereits zwingend zum dauerhaften Wohnen ausgelegt. Aber auch in zahlreichen Wochenendhausgebieten wurden Häuser realisiert, die zum dauerhaften Wohnen geeignet sind. Die Größe und Ausführung der Gebäude sowie die vorhandene Infrastruktur ermöglichen ein dauerhaftes Wohnen in bezahlbarem Wohnraum, welches von den Eigentümern - teilweise seit Jahrzehnten - mit Duldung bzw. zum Teil sogar mit Unterstützung und zum Vorteil der Kommunen praktiziert wird. Siehe dazu auch die Ausführungen im neuen, in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar zum Wochenendhausgebiet Oybaum, die als Anlage 2 beigefügt sind.

Der Bundesgesetzgeber hat auf diese Situation im Mai 2017 bereits mit einer Änderung des Baugesetzbuches durch Ergänzung des § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan um den Absatz 7 reagiert:

„(7) Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt.“

In der Drucksache 18/11439 des Bundestages vom 08.03.2017 wird ergänzend ausgeführt:

„Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO sind konzeptionell für das Erholungswohnen vorgesehen. Durch § 12 Absatz 7 BauGB soll eine klarstellende Regelung geschaffen werden, um sich mit der Thematik des Dauerwohnens in bisherigen Erholungssondergebieten planerisch auf diesem Wege auseinandersetzen zu können.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB kann eine Möglichkeit sein, um in einem bisherigen Erholungssondergebiet oder einem Teil davon Wohnnutzung zuzulassen. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden (§ 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

Die bauplanungsrechtliche Zulassung der Wohnnutzung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dürfte bei den Begünstigten zu Bodenwertsteigerungen führen. Im Durchführungsvertrag (§ 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB) hat sich der Vorhabenträger ganz oder teilweise zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten."

Der vorletzte Satz verkennt jedoch die Tatsache, dass aufgrund des von den Behörden jahrzehntelang „inoffiziell“ geduldeten Dauerwohnens in den Erholungs-sondergebieten bereits entsprechende Bodenwertsteigerungen erfolgt sind. Grundstücke und Gebäude wurden aufgrund der langfristigen „Duldung“ durch die Behörden auch in Wochenendhausgebieten u. a. als Einfamilienhäuser verkauft und auch steuerlich so bewertet. Gleichzeitig stiegen die Schlüsselzuweisungen zum Vorteil der Kommunen durch die „Erhöhung“ der Einwohnerzahl.

Hinsichtlich der Anwendung des neuen § 12 Abs. 7 BauGB und auch anderer Lösungsansätze wird heute jedoch seitens der zuständigen Bauplanungs- und Bauaufsichtsbehörden auf § 1 Abs. 4 BauGB („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“) verwiesen, d. h. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB darf den gültigen Zielen des Landesentwicklungsplanes und des jeweiligen Regionalplanes nicht widersprechen.

Des Weiteren wird auf den Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen von 2008 zur „Umwandlung von Ferien- und Wochenendhausgebieten zum Dauerwohnen“ verwiesen. Damit wird die vom Bundesgesetzgeber eingeräumte Möglichkeit zur grundsätzlichen Lösung des Problems im Sinne der Bevölkerung verhindert.

Viele Erholungssondergebiete sind seit den 70er, 80er und 90er Jahren im Rahmen von Nachnutzungskonzepten von Auskiesungsgewässern entstanden, mit dem Ziel der Realisierung von Vorhaben mit einem gesellschaftlichen Mehrwert. Diese Gebiete liegen daher heute in der Regel in einem in den Regionalplänen als Freiraum überplanten Bereich, der nicht an bestehende Siedlungsbereiche angrenzt.

Die Umwandlung dieser Gebiete in Wohnbauflächen ist daher gemäß dem Erlass von 2008 oft nicht möglich, da dort als eines von drei kumulativ anzuwendenden Kriterien das „Unmittelbare Angrenzen an einen genehmigten Allgemeinen Siedlungsbereich, genehmigte Wohnbaufläche oder Baugebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 der BauNVO“ gefordert wird und zwar selbst dann, wenn das Gebiet bereits heute vollständig erschlossen ist und über eine ausreichende Infrastruktur verfügt (zweites Kriterium).

Umzuwandelnde Erholungssondergebiete sollen des Weiteren als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan ausgewiesen werden und ein entsprechender Flächentausch gemäß LEP 95-Ziel BIII.1 23/1.24 erfolgen („Die Inanspruchnahme von Freiraum ist bei bestehendem Bedarf abweichend von 1.23 auch zulässig, wenn

eine gleichwertige Fläche dem Freiraum wieder zugeführt oder in eine innerstädtische Grünfläche umgewandelt wird.).

Das letzte Kriterium verkennt die Tatsache, dass solche Gebiete in der Regel nicht die notwendige Größe zur Ausweisung als ASB erfüllen, insbesondere nicht nach den Festlegungen im aktuellen LEP von 2017. Auch ist es für die Kommunen schwierig bis unmöglich, entsprechende Flächen zum Tausch bereitzustellen, da auch neue Baugebiete angrenzend an einen ASB nur begrenzt in den (neuen) Flächennutzungsplänen ausgewiesen werden konnten und können. Diese Flächen wurden für den zukünftigen Bedarf berechnet und nicht für die möglicherweise „erzwungene“ Umsiedlung einer größeren Personengruppe innerhalb eines Gemeindegebietes.

Wie bereits ausgeführt, wird in den etwa 300 Ferien- und Wochenendhausgebieten in NRW heute bereits überwiegend dauerhaft gewohnt, so dass allein in NRW über 50.000 Einwohner von dem Erlass und den zugehörigen Regelungen betroffen sind.

Aus Sicht der betroffenen Bevölkerung stellt sich dieser zwischen dem Petitionsausschuss des Landtages und der damaligen Landesregierung ausgehandelte Kompromiss von 2008 heute als „Verhinderungserlass“ dar.

Und es kommt noch schlimmer. Hierzu sei auf die in der Niederschrift der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen über die Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im November und Dezember 2009 dargelegten Konsequenzen verwiesen, die bei den Sondererholungsgebieten zum Tragen kommen sollen, die den genannten Kriterien des Erlasses von 2008 nicht entsprechen:

Zwischen dem Petitionsausschuss des Landtags und der Landesregierung besteht Einvernehmen dahingehend, dass es in den Fällen, in denen eine Änderung der Bauleitplanung nicht in Betracht kommt, weil die im Erlass des MWME genannten Kriterien nicht erfüllt sind, Aufgabe der unteren Bauaufsichtsbehörde ist, dafür zu sorgen, dass die illegale Nutzung von Wochenendhäusern zum Dauerwohnen mittelfristig aufgegeben wird, um wieder rechtmäßige Zustände herzustellen. Es wird nicht verlangt, dass die Bauaufsichtsbehörden unveranlasst Nachforschungen anstellen, um in den Wochenendhausgebieten Dauerwohnnutzungen zu ermitteln. Erfahren sie jedoch, dass Wochenendhäuser zum Dauerwohnen genutzt werden, müssen sie ordnungsbehördlich tätig werden.

Grundsätzlich ist die unrechtmäßige Nutzung innerhalb eines Zeitraums aufzugeben, innerhalb dessen zumutbar eine andere Wohnung gefunden werden kann. Dies trifft vor allem für die Mieter von Ferien- bzw. Wochenendhäusern zu. Die Frist kann in begrenztem Umfang verlängert werden, wenn auf Rechtsbehelfe gegen die Ordnungsverfügung verzichtet wird; hier kann die durchschnittliche Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens erster Instanz zu Grunde gelegt werden.

Im Falle illegaler Nutzung durch die Eigentümer kann es darüber hinaus in Betracht kommen, noch längere Fristen bis zur Aufgabe der Wohnnutzung zuzulassen, auch um unverhältnismäßige Härten zu vermeiden. In Betracht kommen Gründe, die in der Person der Betroffenen liegen, wie z.B. hohes Alter, schlechter Gesundheitszustand o.ä., in begrenztem Umfang auch ein Vertrauen auf die Rechtmäßigkeit der

Wohnnutzung, etwa, wenn die zuständige Gemeinde zum Anmelden des Erstwohnsitzes aufgefordert hat.

Auch, wenn sich danach im Einzelfall sehr lange Duldungsfristen ergeben sollten, kommt es keinesfalls in Betracht, dass Ferien- oder Wochenendhäuser als Wohngebäude veräußert oder vererbt werden können.

Nach dem Melderecht müssen die Meldebehörden die Anmeldung eines Erstwohnsitzes in einem Ferienhausgebiet akzeptieren. Daher ist es sinnvoll, wenn die untere Bauaufsichtsbehörde dem jeweiligen Einwohnermeldeamt ein Informationsschreiben für die Personen zur Verfügung stellt, die ihren ersten Wohnsitz im Ferienhausgebiet anmelden wollen, in dem darauf hingewiesen wird, dass die Anmeldung zwar nach dem Meldegesetz NRW entgegengenommen werden muss, aber eine Nutzung aus baurechtlichen Gründen nicht zulässig ist. Die Anmeldung des Wohnsitzes sollte außerdem an die Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet werden, damit die erforderlichen ordnungsbehördlichen Maßnahmen erfolgen können.

Erst jetzt, 10 Jahre nach Inkrafttreten des Erlasses, kommt es verstärkt zur Einführung von Stichtagsregelungen durch die Bauaufsichtsbehörden, die in letzter Konsequenz die Vernichtung von bereits bestehendem Wohnraum zur Folge haben. Aber da nicht alle Kommunen gleich handeln und nicht alle Gebiete in NRW von Stichtagsregelungen betroffen sind, könnte auch ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz vorliegen.

Die derzeitige Fassung des LEP und die daraus abgeleiteten Regionalpläne führen also dazu, dass bereits bestehender Wohnraum in der Größenordnung einer mittelgroßen Stadt „vernichtet“ und entwertet wird.

Wir schlagen daher vor, dass in den LEP und in der Folge in die Regionalpläne Formulierungen aufgenommen werden, welche den Gemeinden die Umwandlung von bestehenden Ferien- und Wochenendhausgebieten in Wohngebiete bzw. jeweils die parallele Nutzung im Sinne von § 12 Abs. 7 im Rahmen der üblichen Verfahren ermöglicht. Dies soll insbesondere auch für bereits erschlossene Gebiete gelten, die nicht „unmittelbar angrenzen an einen genehmigten Allgemeinen Siedlungsbereich, genehmigte Wohnbaufläche oder Baugebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 der BauNVO“ und ohne dass ein entsprechender Flächentausch erfolgen muss.

Durch eine einfache Änderung des Textteiles der Bebauungspläne von Ferien- und Wochenendhausgebieten könnte dann das dauernde Wohnen legalisiert werden und dabei der grundsätzliche Gebietscharakter erhalten bleiben, z. B.:

„Das Erholungssondergebiet XXX dient zu Zwecken der Erholung. Neben dem Freizeitwohnen in Wochenend- und Ferienhäusern ist auch der dauerhafte Aufenthalt von Menschen und die Begründung eines Erstwohnsitzes gem. § 12 Abs. 7 BauGB in diesen Häusern zulässig.“

Auch wenn nach § 2 (2) Nr. 2 und 3 ROG von 2008 die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und die Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen ist, so bleibt doch festzuhalten, dass zahlreiche Erholungssondergebiete in NRW in der Regel in der heute genutzten Form des Dauerwohnens bereits seit Jahrzehnten in die Gemeinden „integriert“ sind. Es soll lediglich eine Legalisierung des dauerhaften Wohnens und nicht die Inanspruchnahme neuer Flächen erfolgen. Im Gegenteil,

sollten diese Wohnnutzungen aufgegeben werden müssen, so müssten an anderer Stelle neue Flächen zusätzlich in Anspruch genommen und bebaut werden, was somit in Summe zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation (Flächenverbrauch, Schutz der Umwelt usw.) führen würde.

Hier sei darauf verwiesen, dass der Wohnungsmarkt aufgrund der massiven Zuwanderung nach Deutschland und der Veränderung der Wohngewohnheiten stark angespannt ist (siehe Wohnungsmarktbericht 2017 der NRW.BANK). Für weitere über 50.000 Bürgerinnen und Bürger müsste bei Untersagung des dauerhaften Wohnens in Erholungssondergebieten zusätzlich neuer Wohnraum geschaffen werden, obwohl dieser in der Realität bereits vorhanden ist.

Aus unserer Sicht ist es sehr sinnvoll und wünschenswert, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum dort zu erhalten, wo er bereits zur Verfügung steht. Insbesondere dann, wenn die erforderliche Infrastruktur ebenfalls bereits vorhanden ist. Wir schlagen daher vor, durch entsprechende Festsetzungen in der Neufassung des LEP NRW die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen und den Kommunen die notwendigen „Werkzeuge“ an die Hand zu geben, um das dauerhafte Wohnen in bestehenden Wochenend- und Ferienhausgebieten uneingeschränkt zu legalisieren.

Wir bitten um Bestätigung des fristgerechten Eingangs unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Bürgerinitiative Oybaum



Egbert Peters

Anlage 1: Wohnhäuser im Wochenendhausgebiet Oybaum



Anlage 2: Erläuterungen zum Erholungssondergebiet Oybaum aus dem neuen, in Aufstellung befindlichen FNP der Stadt Kalkar

10.5.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) Sondergebiet „Wochenend-/Ferienhausgebiet“ (SO 1)

Zitat: „Wochenendhausgebiet „Oybaum“: Das Ferienhausgebiet Oybaum gehört zum Stadtteil Hönnepel und liegt direkt an der Appeldorner Straße nordwestlich mehrerer kleiner Seen. Die Planung für dieses Gebiet wurde bereits im Jahr 1983 rechtskräftig. Heute existieren kaum noch freie Grundstücke.“

6. Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Kalkar Altersstruktur der Zu- und Fortzüge

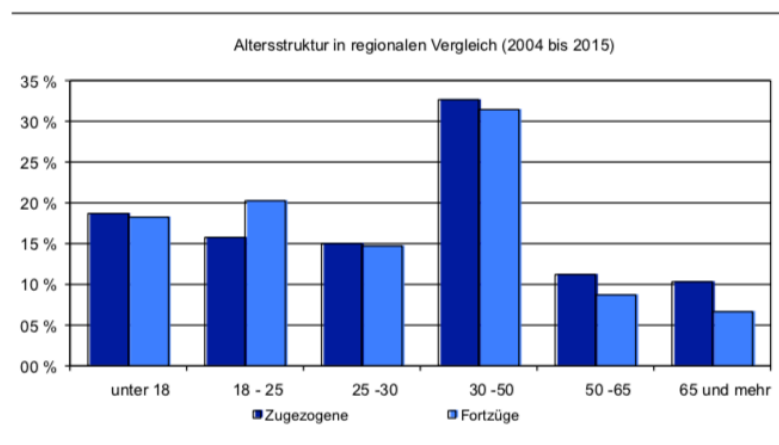


Abb. 6: Altersstruktur der Zu- und Fortzüge (2004 | 2015);

Quelle: IT.NRW, September 2016

Zitat: " Die Verteilung der Zuzüge auf das Stadtgebiet ist sehr durchmisch. Auffällig ist, dass insbesondere die 50 bis 65 Jährigen in die Ferienggebiete Wisseler See und Oybaum ziehen. Der Anteil der über 65-Jährigen Zuzüge ist speziell in Kalkar sehr hoch."

6.4 Räumliche Verteilung der Altersstruktur (2010) Räumliche Verteilung der Züge der über 50 Jährigen

Zitat: „Insgesamt verteilen sich die Zuzüge der über 50 Jährigen gleichmäßig über das Stadtgebiet. Auffällig ist, dass sich die Zuzüge teilweise auch auf die Neubaugebiete sowie die Sondergebiete Oybaum und Wissel konzentrieren, da hier die Umsetzung einer barrierearmen, altersgerechten Bauweise einfach zu realisieren ist.

Dies belegt auch der allgemein festzustellende Trend zum „Bauherrn über 50“, der den Familienwohnsitz veräußert, um möglichst barrierefrei und auf kleineren Grundstücken neu zu bauen. Dieser Trend wird stark beeinflusst durch die Wertschöpfung aus der „Altimmoblie“. Durch ein angemessenes und modernisiertes Wohnumfeld kann die Stadt hier zum Werterhalt beitragen.“

Fazit: Selbst in der Begründung zum neuen FNP wird festgestellt, dass der Oybaum nicht gemäß der Festlegung im Bebauungsplan als Erholungsgebiet genutzt wird und führt auch die Gründe dafür an.