



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

Kalkar, 19. Juni 2018

An

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

**Aktuelle Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW
Hier: Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung in bestehenden Wochenend- und Ferienhausgebieten**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Bürgerinitiative Oybaum vertritt die Interessen der ca. 250 Bewohner des Wochenendhausgebietes Oybaum (Stadt Kalkar, Stadtteil Hönnepel). Über 95 % der Anwohner wohnen - aufgrund der Diskrepanz zwischen Bauplanungsrecht und Melderecht sowie mit Duldung und Unterstützung der Stadt Kalkar und des Kreises Kleve - zum Teil schon seit Jahrzehnten dauerhaft im Oybaum.

Seit dem 1. April 2018 gilt kreisweit die vom Kreis Kleve eingeführte Stichtagsregelung, die Bürgern eine Nutzungsuntersagung von Immobilien für den Fall androht, dass sie sich nach diesem Zeitpunkt mit Erstwohnsitz in Erholungssondergebieten anmelden. Für den Oybaum gilt die Stichtagsregelung bereits seit dem 5. April 2017. Sie hat dazu geführt, dass die Bewohner den Verlust ihres Zuhauses befürchten müssen. Die ca. 125 hochwertigen 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.

In letzter Konsequenz resultiert aus der Stichtagsregelung die Vernichtung von hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum. In NRW gibt es etwa 300 Wochenend- und Ferienhausgebiete, die überwiegend dauerhaft bewohnt werden, so dass allein in NRW mehr als 50.000 Menschen betroffen sind.

Der Bundesgesetzgeber hat dieses bundesweit vorhandene Problem erkannt und durch die Aufnahme des § 12 Abs. 7 in das BauGB die Möglichkeit geschaffen, in Ferien- und Wochenendhausgebieten das dauerhafte Wohnen zu legalisieren. Leider kann diese Änderung des BauGB von den Kommunen nicht umgesetzt werden, da gleichzeitig gemäß § 1 Abs. 4 die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen sind.

Durch die Änderung des LEP NRW soll nun gemäß dem zugehörigen „Erlass zur Konkretisierung des LEP NRW – Wohnen, Gewerbe und Industrie“ u. a. dort geeigneter Wohnraum geschaffen werden, wo er dringend benötigt wird. Aus unserer Sicht wäre es daher sehr sinnvoll

und wünschenswert, bezahlbaren Wohnraum dort zu erhalten, wo er bereits zur Verfügung steht, in den über 300 Wochenend- und Ferienhausgebieten in ganz NRW!

Wir möchten 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 Wohnraum für mehrere zehntausend betroffene Bürgerinnen und Bürger auch in Zukunft dort erhalten bleiben, wo er längst vorhanden ist und teilweise seit Jahrzehnten genutzt wird. Die Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung würde den aktuellen, nicht voraussehbaren Belastungen des – auch in ländlichen Gebieten – sehr angespannten Wohnungsmarktes entgegenwirken.

Auch in Ihrer Kommune gibt es teilweise dauerhaft bewohnte Wochenend- oder Ferienhausgebiete, deren Bewohner von der Stichtagsregelung betroffen sind. Bis zum 15. Juli 2018 haben Kommunen und Öffentlichkeit in NRW die Möglichkeit, Stellungnahmen zur aktuellen Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW abzugeben. Als Beispiel fügen wir die Stellungnahme der Stadt Kalkar als Anlage 1) an. Die Bürgerinitiative Oybaum hat bereits eine Stellungnahme abgegeben, die wir als Anlage 2) beifügen.

Wir bitten Sie hiermit, ebenfalls von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen, um eine Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung in bestehenden Wochenend- und Ferienhausgebieten zu erreichen und damit dringend benötigten wertvollen Wohnraum auch in Zukunft zu erhalten.

Für Rückfragen steht Ihnen die Bürgerinitiative Oybaum gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Egbert Peters
Bürgerinitiative Oybaum

Anlage 1): Auszug der Stellungnahme der Stadt Kalkar zur Änderung des LEP NRW

Quelle: <https://www.kalkar.de/de/ratsportal/530-10-aenderung-des-landesentwicklungsplans-nordrhein-westfalen-5261814/>

zu Ziel 6.6-2 Anforderungen für neue Standorte

Dieses Ziel nimmt Bezug auf die Standorte von Ferien- und Wochenendhausgebieten. In der Erläuterung wird ausgeführt, dass es in der Vergangenheit immer wieder Fehlentwicklungen hin zu einer Dauerwohnnutzung dieser Gebiete gegeben hat. Während im bisherigen Ziel 6.6-2 allgemein davon die Rede war, das Ferien- und Wochenendhausgebiete unmittelbar anschließend an Allgemeinen Siedlungsbereichen zu entwickeln sind, führt das geringfügig geänderte Ziel nun aus, dass bei der Entwicklung von neuen Ferien- und Wochenendhausgebiete aus Gründen des Freiraumschutzes diese Vorgabe beachtet werden muss.

Unbeschadet der grundsätzlichen Zustimmung zu den zuvor genannten Zielen, die im Zuge der kommunalen Stellungnahme gegenüber dem Landesministerium auch zum Ausdruck gebracht werden soll, besteht aber auch die Veranlassung im Zusammenhang mit dem Ziel 2-3 auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit des dauerhaften Wohnens in planungsrechtlich festgesetzten Wochenend- und Ferienhausgebieten hinzuwirken. Dabei ist bezogen auf Kalkar der Sachverhalt differenziert zu betrachten. Hierzu im Einzelnen:

Die LEP-Änderungen sollten nach Inkrafttreten zum Anlass genommen werden, den Stadtteil Kalkar-Wissel im Sinne des neuen Ziels 2-4 als ASB regionalplanerisch darzustellen; eine Ausweisung der Ferienhausgebiete südlich des Siedlungsschwerpunktes von Wissel als Wohnbauflächen/-gebiete im Zuge der kommunalen Bauleitplanung sollte damit dann möglich werden. Das Nutzung des Baugebietes "Mühlenhof" in Kalkar-Niedermörmter ist seit Beginn seiner Realisierung eindeutig und ausschließlich für die Errichtung von Ferienhäusern am Golfplatz vorgesehen. Sowohl öffentlich-rechtlich (über Baulasten) als auch privatrechtlich (im Zuge der Kaufverträge) wurde die Nutzung "Freizeitwohnen" abgesichert. Über ein Buchungssystem des Golfclubs ist die Anmietung der Häuser möglich. Demnach liegt für dieses Ferienhausgebiet keine Rechtfertigung vor, an städtebaulich nicht integrierter Lage ein Baugebiet für dauerhaftes Wohnen auszuweisen.

Hinsichtlich der vorhandenen dauerhaften Wohnnutzungen im "Erholungsgebiet Oybaum" in Kalkar-Hönnepel muss - ungeachtet sonstiger angestrebter planungsrechtlicher Verfahren - versucht werden, auch auf Ebene des LEP die Grundlagen für die landes- und regionalplanerischer Zulässigkeit zu schaffen. Aus Sicht der Verwaltung bieten die vorgesehenen Änderungen dafür gute Ansatzpunkte, die wie folgt zu konkretisieren sind:

Die im Ziel 2-3 ausnahmsweise vorgesehene "angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte (...) Ferien- und Wochenendhausgebiete" im regionalplanerisch festgelegten Freiraum ermöglicht die Erstellung einer entsprechenden Bauleitplanung für isoliert im Freiraum befindliche Gebiete. Die "angemessene Weiterentwicklung" sollte dahingehend präzisiert werden, dass darunter auch die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von dauerhaftem Wohnen fällt, wenn im Einzelfall das Ferien- und Wochenendhausgebiet aufgrund der Unstimmigkeiten von Melde- und öffentlichem Baurecht bereits überwiegend von einer dauerhaften Wohnnutzung geprägt ist, die vorhandene Siedlungsstruktur des Gebietes ein gewisses Gewicht besitzt, die vorhandenen Gebäude für einen dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind und die Erschließung gesichert ist.