



MHKBG Nordrhein-Westfalen 40219 Düsseldorf

Seite 1 von 4

Claudia Michels  
Dirk Grieb  
An der Gracht 10  
47546 Kalkar

Aktenzeichen  
612 - 329.3 - Mich  
bei Antwort bitte angeben

RR'in Maciejewski  
Telefon 0211 8618-5712  
Telefax 0211 8618-54444  
poststelle@mhkgb.nrw.de

**Dauerwohnen im Erholungsgebiet „Oybaum“ in Kalkar**

Ihre Mail vom 10. Juni 2018 an Frau Ministerin Ina Scharrenbach

Y . Juli 2018

Sehr geehrte Frau Michels,  
sehr geehrter Herr Grieb,

Ihre Anfrage an Frau Ministerin Ina Scharrenbach vom 10. Juni 2018 möchte ich gerne beantworten. Sie wenden sich gegen das seitens des Kreises Kleve geplante ordnungsbehördliche Einschreiten gegen die Dauerwohnnutzung in dem Erholungsgebiet „Oybaum“ in Kalkar. Im Zuge der Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) sehen Sie eine Möglichkeit, das Sonderbaugebiet „Oybaum“ in ein legales Wohngebiet umzuwandeln.

Bei durch Bebauungsplänen festgesetzten Wochenendhaus-, Ferienhaus- oder Campingplatzgebieten handelt es sich um der Erholung dienende Sondergebiete gem. § 10 BauNVO. Diese Gebiete kommen grundsätzlich nicht für Unterbringungsmöglichkeiten in Betracht, die dem dauernden Wohnen dienen. Dies ist den Baugebieten nach §§ 2 ff BauNVO vorbehalten.

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon 0211 8618-50  
Telefax 0211 8618-54444  
poststelle@mhkgb.nrw.de

Aufgrund des immer wieder auftretenden Konflikts von ungenehmigtem „Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten“ wurde bereits in einem res-

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Straßenbahnlinien 706, 708  
und 709 bis Haltestelle  
Landtag/Kniebrücke

sortübergreifenden gemeinsamen Erlass des damaligen Bauministeriums und Wirtschaftsministeriums vom 17.11.2008 geregelt, dass nur für bestimmte Ferien- und Wochenendhausgebiete die Möglichkeit bestehen kann, in ein Wohngebiet zum Dauerwohnen umgewandelt werden zu können.

Das hier betroffene Wochenendhausgebiet „Oybaum“ erfüllt bereits nicht die grundlegende Anforderung dafür, u.a. unmittelbar an einem im Regionalplan Düsseldorf festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich anzugrenzen. Bereits deshalb hatte die Bezirksregierung Düsseldorf aus landesplanerischer Sicht einer Änderung des geltenden Planungsrechts in ein Wohngebiet nicht zugestimmt.

Sie regen nun an, dass der LEP das Sonderbaugebiet „Oybaum“ in ein legales Wohngebiet umwandeln solle. Die neue Landesregierung hat es sich zum Ziel gesetzt, den gültigen LEP punktuell zu ändern. Derzeit läuft das Beteiligungsverfahren zu den beabsichtigten Änderungen. Hierüber können Sie sich auf <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung> informieren. Ihr Einverständnis vorausgesetzt, habe ich Ihr Schreiben an die für das Änderungsverfahren zuständige Stelle, das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie NRW, weitergegeben.

Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten verstößt gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften des Bundes. Um einen einheitlichen Verwaltungsvollzug in NRW sicherzustellen, wird bereits seit dem Jahr 2009 in den regelmäßig stattfindenden Dienstbesprechungen des Ministeriums mit allen Bauaufsichtsbehörden des Landes darauf hingewiesen, dass die Bauaufsichtsbehörden die ihnen bekannten Fälle von rechtswidrigem Dauerwohnen im Rahmen der normalen Pflichten einer Ordnungsbehörde nach § 61 BauO NRW aufgreifen sollen mit dem Ziel,



mittelfristig baurechtsgemäße Zustände herzustellen. Es kommen hierbei Duldungen im Zusammenhang mit entsprechenden Ordnungsverfügungen in Betracht, denn diese Verfügungen müssen verhältnismäßig sein. Im Rahmen des auszuübenden Ermessens sind die für den Einzelfall relevanten Faktoren zu berücksichtigen. Eine Rolle spielen dabei

- die Schwere eines Verstoßes,
- die Frage, ob die Betroffenen von ihrem rechtswidrigen Verhalten wussten oder zumindest hätten wissen müssen, aber auch,
- ob möglicherweise die jeweiligen Kommunen selbst den Rechtsverstoß ausdrücklich oder stillschweigend ermöglicht haben,
- die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen (z.B., ob der persönliche Lebensmittelpunkt bereits seit sehr langer Zeit auf dem Wochenendplatz gelegen hat; auch Alter oder mögliche Krankheit).

Diese Überlegungen führen beim Dauerwohnen dazu, dass die Nutzungsuntersagungen der Bauaufsichtsbehörden in der Regel mit langen Fristen versehen werden, innerhalb derer die Bürgerinnen und Bürger sich nach einem anderen Wohnsitz umsehen können. In Ausnahmefällen ist auch denkbar, dass die Weiternutzung bis zur freiwilligen Nutzungsaufgabe durch die Betroffenen oder deren Ableben geduldet wird. Es kommt aber nicht in Betracht, die jeweiligen Gebäude als Wohngebäude zu veräußern oder zu vererben.

Der Kreis Kleve erarbeitet derzeit in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf ein an den konkreten Einzelfällen vor Ort orientiertes Konzept zum ordnungsbehördlichen Einschreiten gegen das vorhandene Dauerwohnen mit dem Ziel, mittelfristig baurechtsgemäße Zustände herzustellen.

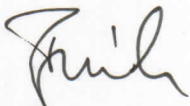
Das von Ihnen vorgetragene Interesse an der Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung im Wochenendhausgebiet „Oybaum“ in Kalkar wird nicht verkannt. Eine unbefristete Duldung nicht genehmigungsfähiger

baulicher Anlagen kann jedoch nicht in Betracht kommen, denn sie kä-  
me einer Genehmigung gleich. Seite 4 von 4

Ich bedaure, Ihnen keine günstigere Auskunft geben zu können, hoffe  
aber dennoch, zur Aufklärung des Sachverhalts beigetragen zu haben.

Der Kreis Kleve und die Bezirksregierung Düsseldorf erhalten eine  
Durchschrift des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Beule)