

Gabriele Rössel | 1. Vorsitzende | Pappelweg 37 | 47647 Kerken

per E-Mail an:

Der Präsident des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Herrn
André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/1435

Alle Abg

Kerken, 17.04.2019

Kommentar zur Erwidernng des LEP NRW ID: 3084
Beteiligter: IG Eyller See (Kerken)

Sehr geehrter Herr Kuper,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die Erwidernng zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, inhaltlich mit einem großem Unverständnis, so zunächst zur Kenntnis genommen und erlauben uns, einige der von Ihnen angeführten Punkte zu kommentieren.

Wir wollen dazu mit Ihnen zurückgehen, in die Mitte der 1980er- /Anfang der 1990er Jahre, an den Eyller See, in die Gemeinde Kerken in den Kreis Kleve.

Diese Region war immer von Ortschaften mit dörflichem Charakter und mit dem Schwerpunkt der Landwirtschaft geprägt.

In den Jahren 1978/1979 wurde von der Gemeinde Kerken, hier am Eyller See, ein großes Freizeitzentrum mit Schwimmbad, Reit- und Tennishallen, Reit- und Tennisplätzen, Sport- und Spielflächenplätze, ein Hotelbetrieb und Restaurant und das heutige Wochenendhausgebiet, in die vorhandenen Strukturen hinein, geplant.

Aufgrund des fehlenden Bedarfes, fand man für dieses Projekt – Freizeitzentrum keine Investoren.

Seite 1

Lediglich die Realisierung der Wochenendhaussiedlung konnte die Gemeinde mit einem Investor durchführen.

Wir haben es wiederholt beschrieben, dass bereits die ersten gebauten Wochenendhäuser, in den Jahren 1983 bis 1986, nicht zu vermarkten waren und dies auch wieder aufgrund des einfach nicht vorhandenen Bedarfes.

Und wir werden an dieser Stelle auch nicht müde, aufzuzeigen, dass in dieser Situation der Investor in Absprache und Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kerken, die Planung der Wochenendhäuser in Ausführung und Größe, in geradezu dubioser Weise hin zum Einfamilienhaus und als Erstwohnsitz geändert, neu geplant, beworben und verkauft hat.

So entstand in zwei Bauabschnitten eine Siedlung am Eyller See mit insgesamt 103 Wohnobjekten!

Dies alles, dazu noch detaillierter, wurde durch unsere Interessengemeinschaft und durch die, von uns beauftragte Rechtsanwaltskanzlei Gatermann Simons & Partner, in den Ihnen vorliegenden Stellungnahmen ausgeführt.

Wir wollen jetzt, an dieser Stelle, unsere Zeitreise hier, am linken Niederrhein, in der Gemeinde Kerken und im Kreis Kleve, fortführen.

In den Folgejahren, seit Planung und Realisierung der Eyller See-Siedlung, änderte sich das einstmalige Bild hier.

Der Anteil an Landwirtschaft ging zurück, neue Gewerbegebiete wurden erschlossen, viele kleine und mittelständische Unternehmen siedelten sich an, auch in den Freiflächen. Mit den Arbeitsplätzen kamen auch die Menschen in die Region und mit den Menschen wuchs der Bedarf an Dienstleistung und Versorgung und zog somit weitere Unternehmen an.

Letztlich aber wuchs damit auch der Bedarf an Wohnraum. Zusätzlich setzte in den 90er Jahren das Phänomen der Stadtflucht ein. Zu der Zeit, wegen der noch bezahlbaren Immobilien, hier in der Region. Vorzugsweise aus den Ballungsgebieten im Ruhrgebiet und bis heute anhaltend. Wobei aktuell noch gesellschaftspolitische Gründe hinzukommen.

Ergänzend: Vieles hat sich in der Region historisch entwickelt. Manches auch in den vergangenen 30-40 Jahren, damit nicht unbedingt historisch, dennoch gleichermaßen verfestigt. Und heute:

Jetzt kommen wir zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen:

Der erste Landesentwicklungsplan in NRW ist vom 11.05.1995. Somit setzte dieser erst Jahre später, nach der Planung und Realisierung der Wochenend- und Ferienhausgebiete im Kreis Kleve in NRW, auf.

Zu der Zeit stand die Bedeutung der Region, hier aufgrund ihrer damaligen strukturellen Ausrichtung, wohl eher nicht im Fokus.

Somit gab es für den Kreis, Städte und Gemeinden hier nicht die Möglichkeiten zur Erweiterung und Entwicklung.

Wir sind immer noch im Kreis Kleve, und auch noch in den 80er Jahren. Damals entstanden, so nach und nach, in 11 Kommunen des Kreises Kleve, die heutigen Wochenend- und Ferienhaussiedlungen. Von Anfang an waren es ganz eindeutig Kommunale – Mogelpackungen, die zum Verkauf standen. Zeitzeugen (aus 1982) berichten hier, zu Aussagen der Gemeinde Kerken: „Kauft, wohnt hier, um den Bebauungsplan kümmern wir uns später“.

Heute – im Jahr 2019 - wird jetzt der aktuelle Landesentwicklungsplan NRW, einer riesigen Schablone gleich, über die Region gelegt.

Dieser LEP NRW ist nach Ihren Ausführungen „in Stein gemeißelt“ und „unumkehrbar“. Tatsächlich ist er aber eher abstrakt und in seinen Auswirkungen hinsichtlich der Wochenend-Ferienhausgebiete praxisfremd und realitätsfern.

Sie erwähnen zwar hier den (neuen) §12 Abs. 7 BauGB, auch, das Ihnen die Erwägungen des Bundesgesetzgebers bekannt sind. Gerade dadurch sollte doch das „alte“ Grundverständnis im Baurecht aufgegeben werden, wonach die Wohnnutzung und die Wochenend- und Ferienhausnutzung „grundverschieden“ seien.

Erfreulicherweise ist zumindest der Bundesgesetzgeber in 2017 in der Realität des 21. Jahrhunderts angekommen und sieht daher eine Verschmelzung von Wohnen, Arbeit und Erholung.

Die Erwägungen des Bundesgesetzgebers blenden Sie aber aus und beziehen sich wieder auf die Ziele des LEP NRW, auszugsweise mit den folgenden Argumenten:

Die uneingeschränkte Umwandlung auch isoliert im Freiraum liegender Ferien- und Wochenendhausgebiete würde:

„In besonderem Maße der Zielsetzung des LEP einer kompakten, auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche bzw. infrastrukturell angemessen ausgestattete Standorte ausgerichteten Siedlungsentwicklung zuwiderlaufen“ und würde

„den Freiraum nicht vor einer weiteren Zersiedelung schützen.“

„Die gegenüber den Ferien- und Wochenendhausgebieten - deutlich größeren und Einwohnerstärkeren, im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen kleineren Ortsteile nach Ziel 2-4 in ihrer Entwicklung beschränkt sind.“

„Auch würde dies zu neuen Splittersiedlungen im Freiraum führen.“

„Hätte Nachteile für die Auslastung und Tragfähigkeit der vorhandenen und der neu zu planenden technischen und sozialen Infrastrukturen.“

und

„würde zu einer höheren Verkehrsbelastung führen und kann die Erforderlichkeit von Freirauminanspruchnahmen erhöhen.“

Wie nun diese, sich bei Ihnen scheinbar verfestigte Apokalypse, von wild zerpflogten Landschaften, in ihrer Entwicklung ausgebremsten Ortschaften, in sich zusammenbrechender Dienstleistung und Versorgung, einem drohenden Verkehrskollaps und völlig isoliert lebender Menschen, die ihr Dasein in nach Behördendeutsch „Unterbringungen“ fristen, mit der hier, seit über 35 Jahren vorhandenen Siedlung in Bezug gebracht werden kann, wird wohl „Ihr“ Geheimnis bleiben.

Für unsere Siedlung gilt, wir sind komplett erschlossen bis hin zum Breitband und wir sind über eine ca. 300 m lange asphaltierte Straße, sowohl fußläufig wie auch motorisiert, ab der - Ortsgrenze Kerken Eyll - erreichbar. Eyll, als einer der vier Ortsteile von Kerken und Mischgebiet, ist übrigens auch nur im gemeindlichen Flächennutzungsplan (wie auch wir) nicht aber im Regionalplan Düsseldorf (wie auch wir) ausgewiesen.

Wenn wir nun behördlich angewiesen werden, nach über 35 Jahren praktizierter Dauerbewohnung, hier in der Eyller See Siedlung, unseren Lebensmittelpunkt aufzugeben, werden wir zusätzlichen Wohnraum hier in der Gemeinde belegen. Dies für zusätzlich 103 Wohneinheiten und zu dem bereits schon jetzt vorhandenen Bedarf.

Ihre Aussage: Dass der LEP keinen Wohnraum entzieht, ist damit mathematisch widerlegt. Mithin auch Ihre Schlussfolgerung, dass die Umwandlung bestehender Erholungsgebiete in Wohngebiete ein entsprechendes Tourismus- und Freizeitangebot vorhandener Flächen verringert und zu neuen Flächenbedarfen führt. Wir haben das bereits ausgeführt, es gibt keine Nachfrage für die hier stehenden „103“ Objekte als Urlaubsdomizile. Das war schon vor über 35 Jahren nicht der Fall und hat sich bis heute auch nicht geändert. Zudem ist Ihnen der Unterschied zwischen einem Wochenendhaus und einem Ferienhaus ja bekannt.

Sie gehen ja auch nicht davon aus, dass eine Legalisierung des Dauerwohnens in Ferien- und Wochenendhausgebieten einem angespannten Wohnungsmarkt entgegenwirken würde.

Den Begriff „angespannt“ würden wir generell schon für sehr optimistisch ansehen und die Analyse, dass in weniger dicht besiedelten Gebieten des Landes eine Überdeckung an Wohnraum besteht, kann sich, sofern sie stimmt, nur auf die Quantität, nicht aber auf die bedarfsgerechte Qualität und Bezahlbarkeit beziehen und soll uns wohl vorgaukeln, dass jeder, bei Aufgabe des jetzigen Wohnsitzes, sofort im Umkreis passenden Wohnraum finden würde.

Ihrer Analyse entgegen hier die statistischen Zahlen in Kerken: 9,1 % Zuwachs am Wohnungsbestand im Zeitraum 2010-2017.

Anstieg des Bestandes - um 497 Wohnungen, damit ca. 70 Wohnungen pro Jahr.

Auch hier keine Aussage zur bedarfsgerechten Qualität und Bezahlbarkeit.

Dazu sind die Zahlen für den ansässigen Kerkener quantitativ eher nicht nachvollziehbar.

Erkennbar, hier in Kerken, ist wohl, dass sich mit Schwerpunkt bei den Ortsteilen Nieukerk und Aldekerk die Bebauung mit hochpreisigen Einfamilienhäusern massiv in die ehemaligen Freiflächen nach nahezu allen Seiten ausdehnt.

Und wohl auch hier die Zahlen getreu dem Motto: „Glaube nur der Statistik, die Du selbst gefälscht hast“!

Abseits aller Statistiken bleibt im Ergebnis, dass kaum einer der hier betroffenen Anwohner überhaupt finanziell in der Lage ist, sich neben seinem Dauerwohnsitz - hier in der Siedlung, dann reduziert, auf ein Wochenendhaus, andernorts eine Wohnung anzumieten. Zu den bereits erwähnten Kaufpreisen in den 1990er Jahren bis zu 350.000,00 DM bzw. bis zum Jahr 2017, zu annähernd 230.000,00 – 250.000,00 Euro, z.T. jetzt noch in der Finanzierung, bleibt für zusätzliche Mietzahlungen, Nebenkosten sowie Reparatur- und Instandhaltungskosten, kein Spielraum mehr.

Für alle, die es sich leisten können, gilt dann die Anmietung einer preiswerten Wohnung, als Alibi für den geforderten Hauptwohnsitz. Damit eine Doppelbelegung und genau der Wohnraum, der anderen dann fehlt.

Bei den genannten Preisen und dem hinlänglich beschriebenen Zustandekommen der Wohnsituation, ist wohl klar erkennbar, dass der Normalverdiener eben nicht bewusst und mit Vorsatz ein Wochenendhaus erworben hat, um es dann, in den folgenden Jahren, illegal und damit rechtswidrig, zu bewohnen.

Viele der hier Zugezogenen haben in den umliegenden Städten der Ballungsgebiete ihre Wohnungen oder Eigentums-Wohnungen und Häuser aufgegeben und haben sich bewusst dieses „Fleckchen ausgesucht“ um mit und in der Natur hier zu leben.

Das Ihnen als Plangeber keine Erkenntnisse vorliegen, das die Gemeinde und/oder der Kreis das dauerhafte Wohnen hier gefördert haben, dass Sie keinen Verstoß der Bauaufsichtsbehörden gegen den Gleichheitsgrundsatz sehen und Ihnen ein willkürliches Handeln der Bauordnungsbehörden nicht bekannt ist, die Stichtagsregelung und deren Handhabung keinen Verstoß gegen Artikel 3 GG darstellt, verwundert uns natürlich nicht.

Wir haben die Mitwirkung der Gemeinde, des Kreises bis hin zur Bezirksregierung in zahlreichen Schreiben, nicht zuletzt durch die von uns beauftragte Anwaltskanzlei beschrieben, hier - auch eingangs unserer Stellungnahme.

Dazu gehört die Schlüsselzuweisung und die Grundsteuer bis hin zur Hundesteuer. Das fällt ja nicht in Ihre Zuständigkeit.

In die Zuständigkeit des MWME, gemäß des Erlasses vom 17.11.2008, fällt aber der Hinweis und die regelmäßigen Dienstbesprechungen mit den Gemeinden und Kreise, die Bauaufsichtsbehörden anzuhalten gegen die baurechtmäßigen Zustände vorzugehen.

Das in den zurückliegenden 10 Jahren ohne jede Reaktion der Behörden. Damit ließ man seit 2008 die Türen sperrangelweit auf, für alle die Menschen, die dann noch in diese Siedlungen zogen und jetzt ebenso in ihrer Existenz bedroht sind.

Vielen anderen hat man damit die Überschreitung der Verjährungsfrist beschert, damit jede Form der Klagemöglichkeit.

Beispielsweise zu der Aussage des Bürgermeisters in Kerken auf Anfrage vom März 2018: „Wir wissen von nichts, es liegt uns nichts vor. Sie haben aber allen Grund sich große Sorgen zu machen“.

Jetzt plötzlich werden die Bauaufsichtsbehörden aktiv. Und hier sei doch die Frage nach einem möglichen Rechtsmissbrauch wegen widersprüchlichen Verhaltens erlaubt.

(„Eine Rechtsausübung ist ausgeschlossen,
wenn sie im Widerspruch zu einer vormaligen Handlung steht.“)

Die Stichtagsregelung, für das eine Sondergebiet in 2017, für das andere Sondergebiet in 2018, nach Aussage des Kreises Kleve, Technik, Bauen und Umwelt, Verwaltung. Nach Aussage der Bauaufsicht / Kleve sind einige Sondergebiete und deren Bewohner noch nicht identifiziert, werden dann wohl noch andere Stichtagsregelungen gelten.

Ferner gibt es hierzu Schriftwechsel bzw. ein Gespräch im Bauplanungsamt, dass die Stichtagsregelung vor dem Hintergrund begrenzter Personalkapazitäten eingeführt wurde. Man könne sich nicht um „Alle“ gleichzeitig kümmern. Das heißt, hier werden die Betroffenen separiert in „Alt-Illegale“ und „Neu-Illegale“.

Auch hier wieder vor dem von Ihnen erwähnten Erlass aus 2008.

Frage nun: Liegt hier ein Verstoß gegen Artikel 3 GG eventuell doch vor?

Die jetzt aktuelle Situation hat bekanntlich Fahrt aufgenommen, mit dem Ereignis in 2017 in Kalkar Oybaum, auch eine Wochenendhaussiedlung. Hier hatte sich ein Bewohner gegen die Aufstellung eines Windrades gewehrt.

Wie wird das wohl rechtlich und auch in der Öffentlichkeit bewertet, dass die Bezirksregierung – persönlich - an den Bewohner appelliert haben, die Aussage: „geradezu flehentlich“, seinen öffentlichen Widerstand aufzugeben um hier „keinen Stein in Rollen zu bringen“ und alle Beteiligte hätten mehr davon, wenn der jetzige Zustand noch weitere 40 Jahre andauere! So auch die Meinung im Regionalrat.

Auch dazu werden dem Plangeber keine Erkenntnisse vorliegen und wie Sie mehrfach anführen, liegt das nicht in der Zuständigkeit des Plangebers.

Der Plangeber wird aber hoffentlich dafür Verständnis haben, dass wir hier, Tausende im Kreis Kleve, mehrere Zehntausende in NRW, uns gegen dieses fragwürdige Verhalten und die Vorgehensweise der Behörden wehren müssen.

Das alles zusätzlich zu Ihrer, aus unserer Sicht, nicht mehr zeitgemäßen Auslegung und Anwendung des LEP`s NRW.

Immer wieder auch über alle Behördenebenen der Satz „nur keinen Präzedenzfall schaffen, angesichts der zur Rede stehenden 300, ähnlich aufgestellten Siedlungen. Ja, wenn es denn ein Einzelfall wäre“.

Nein, es ist kein Einzelfall, gerade hier im Kreis Kleve, in den Städten und Gemeinden, wurde diese Entwicklung, diese „Mogelpackungen“ in den frühen 1980er Jahren ja geradezu systematisch und mit klar erkennbarer Methodik geplant und realisiert und das wird wohl in den weiteren Sondergebieten mit Wochenend-Ferienhaussiedlungen, nicht anders zugegangen sein.

Und dann lesen wir in Ihrer Erwiderung, dass Sie zur Kenntnis nehmen, dass unter Umständen gegenüber den getätigten Kaufpreisen und Investitionen heute geminderte Verkaufspreise und -chancen von Ferien- und Wochenendhäusern bestehen können.

Dann nehmen Sie jetzt bitte auch zur Kenntnis, dass dem so ist. Und das heißt, in Zahlen ausgedrückt, hier für uns am Eyller See einen Wertverfall bis zu annähernd 120.000,00 Euro bis hin zu ca. 230.000,00 Euro, bei Unverkäuflichkeit der Objekte. Und von letzterem ist auszugehen. Es gibt keinen Markt für Wochenendhäuser. Für die ganze Siedlung hier würden wir dann über 23.000.000,00 Euro Kapitalvernichtung reden. Kapital, das für nahezu alle Menschen hier der Altersvorsorge dienen sollte.

Ihre Kenntnisnahme betrifft dann wohl - noch weitere 60.000 Menschen, in den 300 betroffenen Siedlungen in NRW.

Wer auch immer diesen Satz in Ihrer Erwiderung formuliert hat, er ist in seiner sozialen Kälte und Menschenverachtung geradezu unerträglich.

Das gilt gleichermaßen für die Aussage: „Eine Nutzungsuntersagung wird das Entstehen von Obdachlosigkeit zu vermeiden haben“.

Das ist nicht, wir zitieren: „Das Land, in dem wir gut und gerne leben.“

Dieses Land macht uns Angst!

Wir bitten höflich, dieses Schreiben bei der Anhörung von Sachverständigen am 15.05.2019 öffentlich zu machen und in die Debatte mit einzubeziehen. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

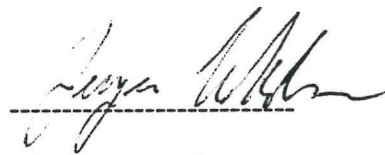
Für den Wohnpark Eyller See e.V.



Udo Schipior
2. Vorsitzender



Gabriele Rössel
1. Vorsitzende



Jürgen Ketelaars
Beisitzer