

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
17/1498**

Alle Abg



**Per E-Mail**

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

40221 Düsseldorf

Bürgerinitiative Oybaum  
c/o Egbert Peters  
Wildhagen 8  
47546 Kalkar

E-Mail: [info@buengerinitiative-oybaum.de](mailto:info@buengerinitiative-oybaum.de)  
Webseite: [www.oybaum.de](http://www.oybaum.de)

Kalkar, den 13. Mai 2019

**Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan NRW (Vorlagen 17/1831 und 17/1832): Anhörung „Landesentwicklungsplan“ des Ausschusses für Wirtschaft, Energie und Landesplanung am 15. Mai 2019**

**Hier: Stellungnahme der Bürgerinitiative Oybaum**

**Bezug: Legalisierung des dauerhaften Wohnens im Wochenendhausgebiet Oybaum (Stadt Kalkar, Kreis Kleve)**

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben uns entschlossen, als Reaktion auf die Erwiderng zu unserer Stellungnahme (BI Oybaum, Kalkar, ID: 3082) zur LEP-Änderung erneut eine Stellungnahme abzugeben, da dort Behauptungen aufgestellt werden, die nicht der Realität entsprechen.

Wir bitten ausdrücklich darum, dieses Schreiben als Stellungnahme zu behandeln und entsprechend zu veröffentlichen.

**1.) Behauptung: „Es besteht keine Wohnungsnot im Kreis Kleve.“**

Entgegen Ihrer Behauptung besteht im Kreis Kleve erhebliche Wohnungsnot, auch wenn es sich um ein ländliches Gebiet handelt, wo Ihrer Meinung nach noch genügend Wohnraum vorhanden ist. Laut einer im Nachrichtenmagazin FOCUS veröffentlichten Studie der TU Darmstadt zählt der Kreis Kleve tatsächlich jedoch zu denjenigen Gebieten, in denen ein sehr großer Bedarf an Wohnungen besteht (siehe Wohnungsmarkt 2017):

([https://www.focus.de/immobilien/mieten/studie-von-tu-darmstadt-und-pestel-institut-karte-zeigt-lage-in-jedem-kreis-deutschland-braucht-millionen-neue-wohnungen\\_id\\_10383951.html](https://www.focus.de/immobilien/mieten/studie-von-tu-darmstadt-und-pestel-institut-karte-zeigt-lage-in-jedem-kreis-deutschland-braucht-millionen-neue-wohnungen_id_10383951.html)).

Dies wird ebenfalls durch die seit März 2019 vorliegende „Wohnungsmarktstudie für den Kreis Kleve“ der InWIS Forschung & Beratung GmbH (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, Bochum) bestätigt, die vom Kreis Kleve in Auftrag gegeben wurde, siehe:

[https://kkb.gmbh/wp-content/uploads/2019/05/190307-Wohnungsmarktstudie-Kreis-Kleve\\_inkl.-Steckbriefe.pdf](https://kkb.gmbh/wp-content/uploads/2019/05/190307-Wohnungsmarktstudie-Kreis-Kleve_inkl.-Steckbriefe.pdf)

Über die Ergebnisse der Studie, in der auch die Stadt Kalkar (u. a. ab Seite 71) ausführlich behandelt wird, berichtete auch die regionale Presse, z. B.:

[https://rp-online.de/nrw/staedte/kleve/studie-im-kreis-kleve-fehlen-guenstige-wohnungen\\_aid-38211311](https://rp-online.de/nrw/staedte/kleve/studie-im-kreis-kleve-fehlen-guenstige-wohnungen_aid-38211311)

Der Wohnungsmarktbericht für den Kreis Kleve weist einen Bedarf von insgesamt 20.427 Wohneinheiten bis zum Jahre 2030 aus, davon entfallen 426 auf Kalkar.

In dem Bericht wurde jedoch **nicht** der zusätzliche Bedarf für die insgesamt ca. 6.000 Einwohner von Erholungssondergebieten, davon ca. 500 Kalkarer Einwohner, berücksichtigt, die auf den Wohnungsmarkt drängen würden, sollte das dauerhafte Wohnen in Wochenend- und Ferienhausgebieten grundsätzlich untersagt werden.

Da in den Erholungssondergebieten, wie von Landes- und Bezirksregierung gefordert, mittelfristig bauplanungsrechtliche Zustände hergestellt werden sollen, erhöht sich der Bedarf allein in Kalkar um weitere rd. 250 Wohneinheiten oder ca. 60 %.

Beim führenden Immobilienportal „Immobilienscout24“ sind dagegen zurzeit nur 172 freie Wohnungen im Kreis Kleve gelistet, 7 davon in Kalkar (Stand Februar 2019, bis 700 € KM, bei qm-Preisen zwischen 5 € und 9 €).

Können Sie uns bitte erklären, wo und wie für die betroffenen Menschen geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestellt bzw. geschaffen werden kann und ob dies beim derzeit gültigen Flächennutzungsplan über den bisher prognostizierten Bedarf hinaus überhaupt möglich ist. Nach unserer Einschätzung müssten zusätzlich neue Baugebiete ausgewiesen werden.

**Die Behauptung, dass es im Kreis Kleve keine Wohnungsnot gibt, entspricht also nicht den Tatsachen. Im Gegenteil, bei Umsetzung der von der Landesregierung gemäß Erlass von 2008 geforderten Maßnahmen zur Herstellung rechtmäßiger Zustände in Wochenend- und Ferienhausgebieten, d. h. die Beendigung der dauerhaften Wohnnutzung, wird sich zwangsläufig die bereits bestehende Wohnungsnot weiter verschärfen.**

## **2.) Behauptung: „Es wird kein Wohnraum vernichtet.“**

Das Wochenendhausgebiet Oybaum ist seit mehr als 35 Jahren zu fast 100 % dauerhaft bewohnt, die rd. 250 Bürgerinnen und Bürger sind voll in die Kommune integriert. Da mittelfristig bauplanungsrechtliche Zustände hergestellt werden sollen, werden zukünftig allein im Wochenendhausgebiet Oybaum 126 hochwertige Einfamilienhäuser leer stehen, auch wenn es sich bauplanungsrechtlich nur um Wochenendhäuser handelt. Nach der Aufstellung des Bauungsplanes im Jahre 1983 wurden nur einige wenige Holzhäuser in der Nähe des Sees verkauft. Erst ab 1997 konnte das Gebiet vollständig vermarktet werden, als dort die erforderliche Infrastruktur für ein dauerhaft bewohntes Gebiet realisiert wurde und Häuser mit deutlich vergrößerter Wohnfläche als zum dauerhaften Wohnen geeignet beworben wurden. Die Stadt Kalkar hat diese Entwicklung durch die Verteilung diesbezüglicher offizieller Schreiben gefördert.

Auch heute besteht kein Bedarf an Wochenendhäusern im Raum Kalkar, erst recht nicht, wenn sie mehr als 150.000 bis 200.000 € kosten. Aktuell gibt es im Kreis Kleve über 500 Ferienwohnungen und -häuser, die von Urlaubern befristet angemietet werden können.

Wir fragen uns allen Ernstes, wie Sie behaupten können, dass es keine Wohnraumvernichtung ist, wenn 126 hochwertige Häuser, in denen seit Jahrzehnten dauerhaft gewohnt wird, von jetzt auf gleich nicht mehr dauerhaft bewohnt werden dürfen??!

Die Bewohner des Oybaum müssten sich andere Wohnungen/Häuser suchen und würden dann ebenfalls zusätzlich auf den Wohnungsmarkt drängen, wo – wie unter Punkt 1 beschrieben – schon heute viel zu wenige Wohnungen zur Verfügung stehen. Es müssten an anderer Stelle also noch mehr neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um den Bedarf zu decken.

Und wir reden jetzt nur über ein Gebiet, nicht über die insgesamt 300 existierenden Wochenend- und Ferienhausgebiete in ganz NRW!

**Wenn das Dauerwohnen in den Erholungssondergebieten (oder zumindest bei denen, die die erforderliche Infrastruktur besitzen und die Häuser zum dauerhaften Wohnen geeignet sind) erlaubt würde, bliebe dringend benötigter Wohnraum erhalten!**

**3.) Aussage: „Es ist für die Herstellung von baurechtsmäßigen Zuständen zu sorgen.“**

Sie schreiben in Ihren Ausführungen, dass die Bauaufsichtsbehörden weiterhin dafür zu sorgen haben, dass mittelfristig baurechtsmäßige Zustände hergestellt werden. Warum gewinnt das Thema erst jetzt, nach jahrzehntelanger Untätigkeit und mehr als 10 Jahre nach Inkrafttreten des Erlasses von 2008, eine solch große Bedeutung?

Im Übrigen kann durch eine Nutzungsuntersagung sehr wohl eine Obdachlosigkeit entstehen. Wenn ein Bewohner aus gesundheitlichen Gründen ins Altersheim muss, weil er sich z. B. nicht mehr selbst versorgen kann, wird er sehr große Schwierigkeiten haben, sein „Wochenendhaus“ zu verkaufen. Das Geld aus dem Verkauf wird aber benötigt, um die Kosten für die Unterbringung im Altenheim zu decken. Kann er die Kosten nicht mehr zahlen, muss er aus dem Altersheim ausziehen, kann aber auch nicht zurück in sein Haus, weil er sich dort nicht mehr anmelden darf. Dies ist jetzt übrigens keine fiktive Annahme, sondern leider schon Realität!

**4.) Aussage: „Der Schutz vor Zersiedelung muss gewährleistet sein.“**

Es ist immer wieder die Rede davon, dass eine Umwandlung von bestehenden Wochenend- und Ferienhausgebieten in Wohngebiete zu neuen Splittersiedlungen und damit zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft führen würde. Die „Zersiedelung“ fand jedoch bereits bei der Errichtung der Häuser vor mehreren Jahrzehnten statt.

**Die betreffenden Gebiete bleiben auch in Zukunft weiterhin unverändert bestehen, egal ob die Häuser als Wochenend- bzw. Ferienhäuser oder als normale Wohnhäuser genutzt werden!**

**5.) Aussage: „Die Erholungsfunktionen müssen erhalten bleiben.“**

Die Begründung führt aus, dass das Gebiet dem Erholungswohnen dient. Das Gebiet „Oybaum“ wurde ab 1997 als zum dauerhaften Wohnen geeignet (u.a. Infrastruktur, Hausgrößen)

von einem Investor in Zusammenarbeit mit der Stadt Kalkar entwickelt und wird seither auch zu fast 100 % so genutzt.

Die dem Gebiet ab 1983 ursprünglich zgedachten Erholungsfunktionen wurden nie realisiert oder aber wieder abgeschafft. So können z. B. die im Gebiet des Bebauungsplanes liegenden Gewässer von den Anwohnern nicht genutzt werden, da sie an Privatpersonen verkauft wurden. Entsprechendes gilt für einen Rundwanderweg und andere Erholungsfunktionen. Hier vermissen wir eine umfassende Auseinandersetzung zwischen Bebauungsplan und den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Lärmbelastung: Zusätzlich hat die Aufhebung der Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h auf der Appeldorner Straße (K12) zu einer deutlichen Zunahme des Verkehrslärms geführt. Ein weiterer Anstieg der Verkehrslärmbelastung ist durch die Expansion der Appeldorner Zuckerfabrik und den genehmigten Bau eines Kohlekraftwerks auf diesem Gelände, sowie dem weiteren Ausbau der Freizeit- und Messeaktivitäten des Freizeitparks „Wunderland Kalkar“ zu erwarten, das jedes Wochenende von tausenden Menschen besucht wird. Die Anreise zum Wunderland und die Zufahrt zur Zuckerfabrik für Lkw und Traktoren erfolgt über die Appeldorner Straße, die für beide Objekte die Hauptzufahrtsstrecke ist und die unmittelbar am Oybaum vorbei führt. Hinzu kommt die Lärmbelastung durch drei Windenergieanlagen, die nördlich des Oybaum-Gebietes errichtet wurden.

**Zusammengefasst kann man also sagen, dass der Oybaum die vorgesehene Erholungsfunktion seit vielen Jahren nicht mehr bietet und die Rahmenbedingungen sich aus Sicht der betroffenen Bürger weiter verschlechtern.**

## **6.) Fakt: Es ist keine Lösung für die „Altfälle“ in Sicht.**

Der LEP-Änderungsentwurf sieht vor, dass neue Erholungssondergebiete zukünftig nur in unmittelbarer Nähe von Siedlungsgebieten errichtet werden dürfen. Das Problem des dauerhaften Wohnens in Erholungssondergebieten im Freiraum wird dadurch für die Zukunft sicherlich minimiert.

Die Problematik der „Altfälle“, also der bereits seit langem dauerhaft bewohnten Ferien- und Wochenendhausgebiete im Freiraum, bleibt jedoch weiterhin bestehen. Die aktuellen, nach dem Beteiligungsverfahren geplanten LEP-Änderungen verschärfen die Problematik für bestehende, isoliert im Freiraum liegende, dauerhaft bewohnte Gebiete sogar noch. In der Vorlage MMV17-1832 vom 12. März 2019 heißt es:

*„Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn u. a.*

*- es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt.*

*Der Plangeber will die Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete effizienter weaternutzen und ihnen wirtschaftlich eine Perspektive einräumen. Mit der Ergänzung wird klargestellt, dass die bisherige Standortnutzung dabei zu erhalten ist und für diesen Zweck weiterentwickelt werden kann.*

*Die Umwandlung bislang der Erholung dienender Sondergebiete in Gebiete mit dauerhafter Wohnnutzung würde jedoch die bisherige Standortnutzung für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus ersetzen und gerade nicht für diesen Zweck weiterentwickeln.*

Der Oybaum bietet – wie oben beschrieben – jedoch derzeit keinerlei Standortnutzung für Erholung, Sport, Freizeit und / oder Tourismus. Er ist eben nicht mit dem Beispielprojekt „Ferienhausgebiet Wisseler See“ (siehe S. 72 der InWIS-Studie) zu vergleichen, das z. B. direkten Zugang zu Wassersportarten bietet.

Wir möchten zudem noch einmal auf die Ungleichbehandlung bei den dauerhaft bewohnten Wochenend- und Ferienhausgebieten, die im Freiraum liegen und solchen Gebieten, die an einen allgemeinen Siedlungsbereich angrenzen, hinweisen: Gebiete, die die Bedingungen des Erlasses von 2008 erfüllen, können umgewandelt werden. Andere Gebiete, die technisch gesehen die gleichen Voraussetzungen erfüllen (u. a. vollständige Infrastruktur, zum Dauerwohnen geeignete Häuser), aber im Freiraum liegen, leider nicht.

Warum lässt man nicht zu, dass bestehende Ferien- und Wochenendhausgebiete, die (überwiegend oder ausschließlich) mit Häusern bebaut sind, die den Ansprüchen des dauerhaften Wohnens (nach der BauNVO) gerecht werden und die erforderliche Infrastruktur eines Wohngebietes aufweisen, in Wohngebiete umgewidmet werden können?

Wie bereits ausgeführt, findet dadurch keine weitere Zersiedelung der Landschaft statt. Im Gegenteil, es müssten zusätzliche neue Baugebiete geschaffen werden, wenn die dort dauerhaft wohnenden Bürgerinnen und Bürger ihre Häuser verlassen müssen.


Warum kann nicht dringend benötigter Wohnraum erhalten bleiben, anstatt die Menschen aus ihrer Heimat zu vertreiben und „Geistersiedlungen“ entstehen zu lassen? Das wäre das Ergebnis, wenn weiterhin Nutzungsuntersagungen für Zuzugswillige ausgestellt werden oder die Häuser nach dem Verkauf oder dem Tod der Eigentümer nicht mehr zum dauerhaften Wohnen genutzt werden können.

Wir verweisen weiterhin auf die Ihnen bereits vorliegende Stellungnahme (17/1435) der IG Wohnpark Eyller See e.V. (Kerken), der wir uns voll und ganz anschließen können.

Wir bitten Sie, den aktuellen LEP-Änderungsentwurf nochmals zu überdenken. So könnte z. B. den betroffenen Kommunen mehr Handlungsspielraum im Umgang mit bestehenden dauerhaft bewohnten Wochenend- und Ferienhausgebieten im Sinne der betroffenen Bürgerinnen und Bürger eingeräumt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgerinitiative Oybaum



Egbert Peters