

Interessengemeinschaft Wohngebiet
Pappelweg, Birkenweg, Tannenweg
in 47647 Kerken
c/o Gabriele Rössel - Pappelweg 37 - 47647 Kerken

An den Vorsitzenden des Bauausschuss
Herrn Hufschmidt

An den Rat der Gemeinde Kerken
z. Hd. Herrn Bürgermeister Möcking

Dionysiusplatz 4
47647 Kerken

Kerken, 22.06.2018

Antrag nach § 24 GO NRW:
Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung und Werterhalt der Immobilien am
Eyller-See, 47647 Kerken, Pappelweg, Birkenweg, Tannenweg

Sehr geehrter Herr Hufschmidt,
sehr geehrter Herr Möcking,

hiermit machen wir von der Möglichkeit zur Beteiligung am Änderungsverfahren für
den LEP NRW gebrauch und geben unsere Stellungnahme ab.

Die Hauseigentümer und Anwohner des Wochenendhausgebietes am Eyller See
haben sich bereits mit Schreiben der Interessengemeinschaft Wohngebiet vom 07.
März 2018 (Eingang bei der Gemeinde Kerkern am 13. März 2018) an den
Bürgermeister der Gemeinde Kerken, Herrn Dirk Möcking, gewandt. Mit dem Antrag
die Dauerwohnnutzung der Häuser auch zukünftig für uns, unsere Erben und Käufer
dieser Immobilien möglich zu machen, in diesem Gebiet. Hier sind 103 Grundstücke
mit Häusern bebaut. Diesen Antrag haben 70 Hauseigentümer der insgesamt 103
Hauseinheiten unterschrieben. Schreiben und Unterschriften liegen vor.

Im Wochenendhausgebiet werden 99% der Häuser seit ihrer Errichtung dauerhaft
bewohnt, über 200 Anwohner haben dort ihren Erstwohnsitz angemeldet und nutzen
diesen als alleinige Wohnung gemäß Anmeldebescheinigung der Gemeinde Kerkern.
Hier möchten wir auf die Diskrepanz zwischen Einwohnermelde- und Baurecht
hinweisen. Eine Anmeldung mit Erstwohnsitz ist gemäß Einwohnermelderecht
möglich, ein dauerhaftes Wohnen jedoch ist nach Baurecht nicht zulässig. Der Eyller-
See wird seit der Fertigstellung der ersten Häuser im Jahr 1983 dauerhaft bewohnt.

Seit der Verabschiedung des Erlasses zur „Umwandlung von Ferien- und
Wochenendhausgebieten zum Dauerwohnen“ im Jahr 2008 durch das Ministerium

für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen liegen Dienstanweisungen der übergeordneten Bauaufsichtsbehörde vor, die zur Einführung einer Stichtags-Regelung zum 01. April 2018 für das Wochenendhausgebiet Eyller See geführt haben.

Zitat aus der Niederschrift der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen über die Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im Jahre 2009: „Auch, wenn sich danach im Einzelfall sehr lange Duldungsfristen ergeben sollten, kommt es keinesfalls in Betracht, dass Ferien- oder Wochenendhäuser als Wohngebäude¹ veräußert oder vererbt werden können.“

¹Es sei darauf hingewiesen, dass am Eyller See nicht gem. § 65 der BauO NRW

Wochenendhäuser auf einem genehmigten Wochenendplatz errichtet wurden, sondern gem. § 67 der BauO NRW genehmigungsfreie Wohngebäude. Voraussetzung für die Anwendung von § 67 ist, dass

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und
3. die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Trotz dieser Dienstanweisung sind auch nach 2009 diverse Verkäufe von Häusern im Eyller See-Gebiet erfolgt! Erst mit Einführung der Stichtags-Regelung im April 2018 haben sich nun massive Wertverluste für die Immobilien ergeben, die bereits heute in einigen Fällen existenzbedrohende Auswirkungen haben.

Die Häuser können nicht mehr verkauft werden. In Kerken und Umgebung gibt es keinen Markt für Wochenendhäuser in der am Eyller See realisierten, „zum Dauerwohnen geeigneten“ Qualität mit einem Wert von bis zu 250.000 €.

Die Banken finanzieren keine Wochenendhäuser! Dies betrifft ggf. auch Anschlussfinanzierungen für auslaufende Kredite.

Genau in diese Notlage sind 4 Eigentümer Anfang 2018 geraten, die ihre Objekte aus verschiedenen persönlichen Gründen verkaufen wollten, und dann von der Gemeinde erfahren haben, dass hier nur noch ein Zweitwohnsitz möglich ist. In Kürze wird der Leerstand von 2 Häusern zu verzeichnen sein.

Es werden bereits Zivilprozesse angestrebt. Ziele: Erhalt von Schadenersatz, Rückabwicklung des Hauskaufes.

Ein Teil der Häuser wird als Renditeobjekt genutzt und ist seit langem dauerhaft vermietet. Nach Auszug der Mieter ist eine erneute Vermietung nicht mehr möglich. Dieser Fall ist hier schon eingetreten.

Der von der Interessengemeinschaft Wohngebiet abgeschätzte Schaden durch den Wertverlust der Immobilien liegt im zweistelligen Millionenbereich.

Bereits am 28. Februar 2018 wurde ein Antrag an die Gemeinde Kerken gestellt, einen Bebauungsplan zu erstellen und das Wochenendhausgebiet Eyller See in ein normales Wohngebiet umzuwandeln und auszuweisen. Diese wichtige Entscheidung durch klare Argumente und Beharrlichkeit bei der Landesregierung durchzusetzen. Die Antwort der Bezirksregierung ist laut Herrn Arnolds negativ ausgefallen, wie ich es am Freitag, 22.06.2018, aufgrund meiner Nachfrage, telefonisch erfahren habe.

Die Änderung des Eyller See-Gebietes von einem Wochenendhausgebiet in ein Gebiet, das zum dauerhaften Wohnen genutzt werden kann, mag zwar den heutigen Zielen des Regionalplanes widersprechen. Es sei jedoch angemerkt, dass dieses Gebiet seit 1983 zum Dauerwohnen genutzt wird und sich bei einer Legalisierung an der gegenwärtigen Situation nichts ändern würde, d.h. auch keine nachteiligen Auswirkungen für die Gemeinde und die Umwelt zu befürchten sind – im Gegenteil! Die Häuser sind aufgrund ihrer baulichen Substanz zum Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet und dementsprechend bauordnungsrechtlich das dauernde Wohnen in diesen Gebäuden zulässig. Es handelt sich bei den am Eyller-See errichteten Häusern also gerade nicht um Wochenendhäuser, die aufgrund ihrer geringen Größe / Wohnfläche und Ausführung nur für den vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden können. Im Gegenteil, Größe und Qualität der Ausführung entsprechen einem gehobenen Standard.

Auch eine Änderung des Bebauungsplanes zur Anpassung des festgesetzten Gebietstypus zur Ermöglichung einer dauerhaften Wohnnutzung unter Anwendung des § 12 Abs. 7 BauGB² laufen Bemühungen.

²Durch § 12 Abs. 7 BauGB wollte der Bundesgesetzgeber eine klarstellende Regelung schaffen, damit sich die Kommunen mit der Thematik des Dauerwohnens in bisherigen Erholungs-sondergebieten planerisch auseinandersetzen können. Umso schwerer sind aus Sicht der Betroffenen die ablehnende Haltung und die Reaktionen der übergeordneten Regional- und Landesbehörden zu verstehen!

Der von fast 60 Hauseigentümern beauftragte Rechtsanwalt Gatermann, Xanten hat die Gemeinde Kerken angeregt, im Interesse aller Beteiligten und Bewohner des Wochenendhausgebietes Eyller See,

die Stellungnahme zur Änderung des LEP NRW innerhalb der Frist bis zum 15.07.2018 an die landesplanung@mwide.nrw.de per Mail zu schicken.

Aus Sicht des Rechtsanwaltes müsste eine Stellungnahme und ein Antrag zur Änderung durch die Gemeinde Kerken beschlossen werden. Das ist vom Datum des Bekanntwerdens bis zum 26. Juni 2018 zur aktuellen Ratssitzung durchaus machbar.

Mit Schreiben des Rechtsanwaltes Gatermann vom 20.06.2018 an den Bürgermeister der Gemeinde Kerken hat er noch einmal auf die Änderung des LEP NRW hingewiesen, und vorausgesetzt, dass ihm die Frist bekannt ist.

Unter anderem liegt uns eine Kopie des Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW vom 26. April 2018 an den Bürgermeister der Gemeinde Kerken vor, für das Änderungsverfahren für den LEP NRW.

Bis zur am Dienstag bevorstehenden Bau- Umwelt und Planungsausschuss-Sitzung am 26. Juni 2018 wurde im Rat der Gemeinde Kerken bisher kein Zwischenergebnis hinsichtlich des dauerhaften Wohnens im Erholungsgebiet Eyller See bekannt gegeben. Weder Stellungnahmen, noch im Rat der Gemeinde beraten. Lediglich, die Information, dass man auf die Antwort der Bezirksregierung Düsseldorf warte.

Uns ist die Anfrage der Verwaltung aus Kalkar vom Juni 2017 an den Städte- und Gemeindebund NRW e.V. bekannt: Einschätzung zum Sachverhalt und die Beantwortung folgender Fragestellungen.

1. Ist die Ergänzung des §12 BauGB um den Abs. 7 dazu geeignet, ein dauerhaftes Wohnen im „Erholungsgebiet Oybaum“ planungsrechtlich zu legalisieren?
2. Wäre alternativ die Aufhebung des Bebauungsplanes empfehlenswert, um dann einen Planungsstand nach § 34 Abs. 2 BauGB (Baugebiet nach § 3 oder 4 BauNVO) zu erreichen?
3. Ist der Bebauungsplan ggf. unwirksam und funktionslos geworden?

Der Städte- und Gemeindebund NRW e.V. teilt hierzu folgendes mit:

„Aufgrund der entgegenstehenden Ziele der Regionalplanung kann über § 12 Abs. 7 BauGB das Dauerwohnen im „Erholungsgebiet Oybaum“ derzeit nicht legalisiert werden. Erforderlich wäre wenigstens eine geänderte Festsetzung im Regionalplan oder ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 12 Abs. 3 LPlG NRW i. V. m. § 6 Abs. 2 ROG. Die Erfolgsaussichten dürften insoweit allerdings gering sein. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehe eine städtebauliche Situation die der Raumordnung widerspreche bzw. zuwider laufe und somit nicht zulässig sei. Zudem sei der Bebauungsplan auch nicht funktionslos geworden und stehe dem Dauerwohnen weiterhin entgegen.“

Für uns ist zumindest die Beurteilung der Frage 3 durch den Städte- und Gemeindebund fragwürdig. Ob der Bebauungsplan funktionslos ist, sollte doch wohl von den Verantwortlichen vor Ort selbst beurteilt und begründet werden können.

Nach Auffassung der Eigentümer wurde von der Gemeinde Kerken seit dem Jahr 1983 im Gebiet Eyler See abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, ein Wohngebiet entwickelt und geschaffen, in dem über 200 Bürger wohnen.

Unserer Meinung nach ergibt sich derzeit eine Reihe von möglichen Lösungsoptionen für die Gemeinde Kerken. Diese erfordern eine umfassende, öffentlich dokumentierte und für die Anwohner nachvollziehbare Prüfung der Situation vor Ort, auch durch den Kreis Kleve und die Bezirksregierung Düsseldorf.

Dies sind im Einzelnen:

1. Die vom Städte- und Gemeindebund vorgeschlagene erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und des Regionalplanes anzugehen bzw. ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren einzuleiten und dann den Bebauungsplan wie bereits vorgeschlagen gemäß § 12 Abs. 7 BauGB zu ändern.
2. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Da hier keine zusätzlichen Kosten durch die Nutzungsänderung zu erwarten sind.
3. Den Bebauungsplan wegen Funktionslosigkeit aufzuheben.
4. Als Option, aber von den Eigentümern nicht gewünschte Möglichkeit, das Gebiet zumindest in ein Ferienhausgebiet umzuwandeln. Wir wollen jedoch dort langfristig dauerhaft wohnen und nicht als Ferienhausvermieter tätig werden. Zumal das Gebiet im Regionalplan keine hervorgehobene Bedeutung besitzt. Insofern bedeutet auch der Eingriff durch die Bebauung keine Minderung einer Erholungsfunktion und die ästhetische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist geringfügig. Schutzgebietsdarstellungen existieren für das Plangebiet nicht.

Andererseits: Das vom Kreis Kleve verfasste Hinweisblatt³ zur Stichtags-Regelung rügt nur das Wohnen auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen sowie Wochenendhausgebieten, nicht jedoch in Ferienhausgebieten – also auch eine Lösung für das dauerhafte Wohnen!

5. Eyll gehört zu den 4 Ortschaften der Gemeinde, mit dem Ortsteil Ober- und Untereyll, also könnte das Eyller See-Gebiet Ortsteil „Mitteeyll“ werden.

Ergänzend sei angemerkt, dass die Rückmeldungen des Städte- und Gemeindebundes bzgl. der Änderung des Regionalplanes aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar sind. Gemäß den Plandarstellungen des (neuen) Regionalplanes sind das Oybaumgebiet sowie das Eyller See-Gebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt – eine Eigenschaft, die auch für alle anderen Stadtteile / Gemeindeteile von Kalkar oder Kerken gilt. In diesen Ortsteilen kann heute und wohl auch in Zukunft ohne Probleme dauerhaft gewohnt werden.

Quelle: Regionalplan Düsseldorf, Stand 13.04.2018

https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/rpd_plan.html.

In der Folge sollte eine Änderung des noch in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Gemeinde Kerken, z.B. im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens ausreichend sein.

Die Änderung des Eyller See-Gebietes vom Wochenendhausgebiet in ein Gebiet, das zum dauerhaften Wohnen genutzt werden kann, mag zwar den heutigen Zielen des Regionalplanes widersprechen. Es sei jedoch angemerkt, dass dieses Gebiet seit 1983 zum Dauerwohnen genutzt wird und sich bei einer Legalisierung an der gegenwärtigen Situation nichts ändern würde, d.h. auch keine nachteiligen Auswirkungen für die Gemeinde und die Umwelt zu befürchten sind – im Gegenteil!

Die Häuser sind „aufgrund ihrer baulichen Substanz zum Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet“ und „dementsprechend bauordnungsrechtlich das dauernde Wohnen in diesen Gebäuden zulässig“. Es handelt sich bei den am Eyller See errichteten Häusern also gerade nicht um Wochenendhäuser, die aufgrund ihrer geringen Größe / Wohnfläche und Ausführung nur für den vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden können. Im Gegenteil, Größe und Qualität der Ausführung entsprechen einem gehobenen Standard.

Zu der „bauordnungsrechtlichen“ Zulässigkeit führt die Stadt Kalkar aus:

„Die bauordnungsrechtliche Geeignetheit der Bauvorhaben zum dauerhaften Aufenthalt ist korrekt, man muss hier jedoch zwischen dem Bauordnungs- und dem Bauplanungsrecht unterscheiden. In dem vom Einwender genannten Dokument der Stadtverwaltung wurde dargelegt, dass sich die Gebäude gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich des Zustandes und der Beschaffenheit der Wohnräume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen eignen. Damit geht jedoch nicht einher, dass der dauerhafte Aufenthalt (dauerhaftes Wohnen) aus bauplanungsrechtlicher Sicht auch gestattet ist.“

³Es stellt sich die Frage, zu welchem Zweck diese – sehr ungewöhnlichen – „Bescheinigungen“ ausgestellt wurden. Unseres Erachtens wird hier in verfälschender Weise Käufern von Immobilien am Eyller See-Gebiet der Eindruck vermittelt, dass es mit dem „dauernden“ Wohnen seine „Ordnung“ hat. Eine umfassende Information zur Rechtssituation ist in amtspflichtverletzender Weise nicht erfolgt!

Die Entwicklung des Eyller See-Gebietes wurde durch die Gemeinde Kerken mit einer weiteren Bestätigung unterstützt, die Anmeldung zum 1. Wohnsitz (Hauptwohnsitz) war zulässig, und ermöglichte überhaupt erst die Finanzierung der Grundstücke und Häuser durch die Banken.

Man kann es auch so formulieren: Vom Investor und der Gemeinde Kerken wurde ab Ende der 70er- und Anfang der 80er-Jahre mit Wissen und Unterstützung der verantwortlichen Politiker und des Kreises Kleve „durch die Hintertüren“ ein Wohngebiet entwickelt. Dies hat System ist kein Zufall, wie die Entwicklung der anderen Wochenendhausgebiete im Kreis Kleve aufzeigt.

Wir beantragen daher, dass sich der Rat der Gemeinde Kerken kurzfristig (die Abgabefrist endet am 15. Juli 2018) und umfassend mit der Thematik auseinandersetzt und die Verwaltung der Gemeinde Kerken beauftragt, die dargelegten Optionen umfassend zu prüfen. Es ist ein geeignetes Verfahren zur Anpassung des Gebietstypus einzuleiten welches das dauerhafte Wohnen am Eyller See unbefristet legalisiert und den Werterhalt der Immobilien sicherstellt.

Mit freundlichen Grüßen

Interessengemeinschaft Wohngebiet
Pappelweg, Birkenweg, Tannenweg
in 47647 Kerken

Gabriele Rössel

per Email an:

rainer.hufschmidt@vbkrefeld.de

dirk.moecking@kerken.de

uprie@gmx.de

klaus.arnolds@kerken.de

michael@moldering.com

info@michael-heinricks.de

fraktion@bvk-kerken.de