

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Kreistagsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
Coesfelder Str. 15
48249 Dülmen

nachrichtlich an:

Vorsitzenden der im Kreistag vertretenen
Fraktionen sowie Frau Crämer-Gembal-
czyk

Hausanschrift	Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift	48651 Coesfeld
Abteilung	63 - Bauen und Wohnen
Geschäftszeichen	
Auskunft	Herr Flinkert
Raum	Nr. 12, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl	02541 / 18-6301
Telefon-Vermittlung	02541 / 18-0
Fax	02541 / 18-6399
E-Mail	Joerg.Flinkert@kreis-coesfeld.de
Internet	www.kreis-coesfeld.de
Datum	13.03.2023

**Dauerwohnen im Wochenendhausgebiet Emkum
Anfrage Ihrer Fraktion vom 23.12.2022**

Sehr geehrte Frau Raack, sehr geehrter Herr Vogelpohl,

ich bedanke mich für Ihre Anfragen zur Thematik „Emkum“ und beantworte sie wie folgt:

1. Welche Schritte plant der Kreis Coesfeld nun in Bezug auf die Siedlung Emkum in Lüdinghausen?

Antwort: Ziel ist, das Dauerwohnen in dem Gebiet sukzessive zu verringern. Dies erfolgt gemeinhin durch den Erlass von Ordnungsverfügungen, welche die Bewohnerinnen und Bewohner dazu anhalten, das Dauerwohnen zu beenden. Sollte eine solche Nutzungsuntersagung im Einzelfall aufgrund persönlicher Härten nicht ermessensgerecht sein, kann u. U. der Erlass einer Duldungsverfügung erfolgen, aus der aber erkennbar wird, dass die Duldung personen- und gebäudebezogen erfolgt und somit nach Auszug des berechtigten Personenkreises endet. Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger müssten dann ihrerseits mit einer Nutzungsuntersagung rechnen.

2. Was wäre ein „zumutbarer Zeitraum“ für die Aufgabe der Nutzung der Häuser und Wohnungen?

Antwort: Die Frage ist derzeit noch Gegenstand der Überlegungen. Nach dem Auslaufen der Frist zur Stellungnahme (31.01.2023) erfolgte durch meine Bauaufsicht zunächst die Sichtung und die erste Bewertung der Stellungnahmen. Parallel wurde recherchiert, welche Entscheidungskriterien in der jüngeren Vergangenheit anderenorts Anwendung gefunden haben oder bereits Gegenstand von Rechtsprechung geworden sind. Auf Grundlage dieser Informationen erfolgte am 02.03.2023 ein Abstimmungsgespräch mit dem Lüdinghauser Bürgermeister, in

Konten der Kreiskasse Coesfeld

Sparkasse Westmünsterland **IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70**
VR.Bank Westmünsterland eG **IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00**

Sie erreichen uns ...

Mo - Do 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Fr 8.30 - 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

dessen Verlauf noch juristische Fragestellungen aufgekommen sind, die zunächst einer Klärung bedürfen, bevor über Fragen wie „zumutbare Zeiträume“ entschieden werden kann. Zeiträume von unter einem Jahr dürften jedenfalls grundsätzlich nicht in Betracht kommen.

Gestattet sei noch der Hinweis, dass die Nutzung der Häuser nicht vollends aufgegeben werden muss; als Wochenendhäuser können sie vielmehr weiter genutzt werden.

3. Aus welchem Grunde wurde die Angelegenheit 18 Jahre lang ignoriert? Weshalb ergreift der Kreis jetzt Initiative?

Antwort: In der Zeit nach 2004 gab es mehrere Umstände, die ein Zuwarten erforderlich machten. Zunächst ließ die Stadt Lüdinghausen prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Wohngebietsausweisung in Emkum vorlägen (wurde später durch die Regionalplanungsbehörde verneint). Weiter galt es, Rechtsunsicherheiten zu beseitigen und hierzu die Rechtsprechung des OVG NRW zu vergleichbaren Verfahren in einem Ferienpark in Billerbeck abzuwarten. Zudem war wiederholt die Möglichkeit der obersten Bauaufsichtsbehörde im Gespräch, landesweite Vorgaben zur Behandlung von Wochenendhaussiedlungen und Campingplätzen zu treffen. Hierdurch erfolgte bereits eine mehrjährige Verzögerung, ohne dass damit eine geänderte Rechtsmeinung einhergegangen ist.

In der Folgezeit hätten die einzelnen Verfahren aus 2004 gegen die Bewohnerinnen und Bewohnerwiederaufgenommen werden können. Gleichwohl bestand hier Anlass zur Erwartung, dass aufgrund eines „Bewusstseinswandels“ durch das Informationsblatt bei der Neuanmeldung im Einwohnermeldeamt, durch die Aufklärung der Kaufinteressenten durch die Bauaufsicht hier im Hause (s. hierzu Antwort zu Nr. 4) sowie aufgrund einer stetigen Fluktuation in dem Gebiet eine rückläufige Dauerwohnquote eintritt. Im Übrigen war meine Bauaufsicht in dieser Zeit auch ordnungsbehördlich nicht untätig, sondern hat anlassbezogen immer wieder einzelne ungenehmigte Baumaßnahmen (die letztlich dem Dauerwohnen dienen) stillgelegt oder auch Teilrückbauten veranlasst.

Nachdem ich nun feststellen musste, dass weder die Dauerwohnquote noch die illegale Bautätigkeit signifikant abgenommen haben, habe ich mich entschieden, in enger Abstimmung mit der Stadt Lüdinghausen, die nun die Ausweisung des Wochenendhausgebietes – und damit den Ausschluss von Dauerwohnen – zum Abschluss bringen will, neue Verfahren gegen die tlw. durch Zu- und Fortzug veränderte Bewohnerschaft durchzuführen.

4. Weshalb wurden die Anwohner:innen bei Anmeldung ihres Erstwohnsitzes nicht über die Rechtslage informiert?

Antwort: Die Information über eine möglicherweise fehlende Aufklärung bei der Wohnsitzanmeldung kann von hier nicht bestätigt werden.

Aufgrund des Umstandes, dass die Anmeldung einer Wohnung bzw. einer Hauptwohnung in einem Wochenendhausgebiet von der Kommune allein nach Maßgabe der melderechtlichen Vorgaben und unter Außerachtlassung der baurechtlichen Zulässigkeit der damit einhergehenden Nutzung zu erfolgen hat, erfolgte schon damals eine zwischen den Behörden abgestimmte Vorgehensweise dergestalt, dass die Wohnsitznehmenden per Merkblatt auf die Un-

zulässigkeit des Dauerwohnens hingewiesen werden sollten. Vertreter der Stadt Lüdinghausen haben mir versichert, dass bis heute das schon vor 18 Jahren verwendete Merkblatt ausgehändigt und von den Wohnsitznehmenden unterzeichnet wird.

Soweit Interessenten für einzelne Parzellen bei der Kreisverwaltung vorstellig wurden, erfolgte eine Belehrung über die Unzulässigkeit des Dauerwohnens unmittelbar von hier.

Letztlich obliegt es in erster Linie den Betroffenen selbst, sich über die Zulässigkeit der Nutzung eines Grundstückes zu informieren. Dies hätte z. B. vor einem Parzellenerwerb durch Einsichtnahme in die zugrundeliegende Baugenehmigung erfolgen können. Die Objekte in Emkum sind allesamt als „Wochenendhäuser“ genehmigt worden. Dass einzelne Betroffene in ihrer Stellungnahme mir gegenüber angegeben haben, dass Informationsblatt nicht erhalten zu haben, führt daher zu keiner anderen Bewertung.

5. Welche Nachteile entstehen für den Kreis Coesfeld und seine Bürger:innen, wenn die Anwohner:innen Emkums dort weiterhin wohnen?

Das Dauerwohnen leistet mit seiner – im Vergleich zum Wochenendwohnen – erhöhten Nutzungsintensität und den einhergehenden baulichen Erweiterungen der Zersiedelung des Außenbereiches Vorschub. Der Regionalplan sieht in Emkum keinen Siedlungsbereich vor. Das regionalplanerische Ziel ist, die Siedlungsentwicklung dort stattfinden zu lassen, wo eine Siedlungsinfrastruktur vorhanden ist, das sind i. d. R. die Gemeindeteile mit mehr als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

In Emkum fehlt es letztlich an einer organischen Siedlungsentwicklung sowie an einer angemessenen, ja nahezu jeglicher, Infrastruktur. Bereits die Erschließung der Siedlung erfolgt über einspurige Privatwege, die größtenteils keinen Begegnungsverkehr zulassen.

Hierauf berufend möchte auch die Stadt Lüdinghausen nunmehr final die Nutzung des Gebiets auf die Nutzungsart „Wochenendwohnen“ beschränken und über einen Bebauungsplan festschreiben.

Würde das Dauerwohnen in Emkum genehmigt, entstünde ein Berufungsfall für unzählige weitere Bau- und Nutzungswünsche. Es ist festzustellen, dass es für viele Menschen attraktiv ist, im Außenbereich zu wohnen. Eine solche Zersiedelung ist aufgrund ihrer Begleiterscheinungen (Verkehr, Unruhe, Wechselwirkungen mit der Landwirtschaft und dem Naturschutz etc.) aber bauplanungsrechtlich nicht erwünscht. Schließlich ist zu bedenken, dass es im Kreis Coesfeld weitere Wochenendhausgebiete und Campingplätze gibt, deren Bewohnerinnen und Bewohner den Wunsch der dauerhaften Wohnsitznahme hegen.

Die Wochenendhaussiedlung liegt außerdem im Landschaftsschutzgebiet. Die von einigen Bewohnerinnen und Bewohnern angestrebten oder schon durchgeführten baulichen Veränderungen dürften mit dem Bauverbot der Landschaftsschutzverordnung kollidieren.

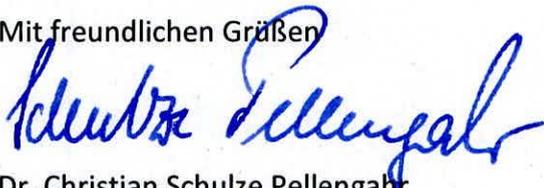
Über ganz konkrete „Begleiterscheinungen“ der Wohnsituation haben im Übrigen die Westfälischen Nachrichten in einem Artikel vom 25.11.2022 berichtet:

„[...] Anbauten unterschiedlicher Art und Größe, auf Wiesen und in Wäldern (dauerhaft) gelagerte (Grün-)Abfälle, Hundekot auf Privatgrundstücken, Trampelpfade quer

durch die Natur, menschliche wie tierische Fußspuren auf bestellten Feldern: Augenscheinlich missachten viele Anwohner so manche Regeln. Und auch das Verbot des Dauerwohnens wird offensichtlich von vielen Grundstücksbesitzern einfach ignoriert. Und das teilweise seit Jahrzehnten, berichten Nachbarn im Gespräch mit den WN. Ihre Namen möchten sie nicht in der Zeitung lesen. [...]"

Die vorstehenden Ausführungen geben den aktuellen Sachstand wieder. Die Verzögerung der Beantwortung bitte ich zu entschuldigen und hoffe, dass ich Ihre Fragen abschließend beantwortet habe.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christian Schulze Pellengahr