

Die Bürgermeisterin

**Grav-Insel - Änderung des § 12 Abs. 7 BauGB  
- Antrag der SPD-Fraktion vom 09.10.2017**

---

**Beratungsfolge:**

**Ausschuss für Stadtentwicklung  
Berichterstattung**

**29.11.2017 (Kenntnisnahme, öffentlich)  
Bürgermeisterin Ulrike Westkamp**

---

**Sachdarstellung/Begründung zur Kenntnis:**

Mit Schreiben vom 09.10.2017 beantragt die SPD-Fraktion, für den Bereich des Campingplatzes Grav-Insel einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

**Gesetzliche Grundlagen**

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.2017 wurde mit § 12 Abs. 7 BauGB die Möglichkeit geschaffen, in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch Wohnnutzung zuzulassen. Hierzu kann die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesem Gebiet regelt.

Gem. § 10 Abs. 1 BauNVO kommen Campingplatzgebiete als Sondergebiete, die der Erholung dienen, in Betracht. Gem. § 10 Abs. 2 BauNVO sind für diese Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

In der Begründung zur Änderung des BauGB durch den Deutschen Bundestag (Drucksache 18/11439) heißt es dazu:

Erholungs-sondergebiete nach § 10 BauNVO sind konzeptionell für das Erholungswohnen vorgesehen. Durch § 12 Absatz 7 BauGB soll eine klarstellende Regelung geschaffen werden, um sich mit der Thematik des Dauerwohnens in bisherigen Erholungs-sondergebieten planerisch auf diesem Wege auseinandersetzen zu können. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB kann eine Möglichkeit sein, um in einem bisherigen Erholungs-sondergebiet oder einem Teil davon Wohnnutzung zuzulassen. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der

Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden (§ 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

Die bauplanungsrechtliche Zulassung der Wohnnutzung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dürfte bei den Begünstigten zu Bodenwertsteigerungen führen. Im Durchführungsvertrag (§ 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB) hat sich der Vorhabenträger ganz oder teilweise zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.

Der Gesetzgeber stellt klar, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden ist. Es lässt sich somit neben dem Freizeitwohnen auch das dauerhafte Wohnen parallel festsetzen, sofern denn alle Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S. des § 12 BauGB vorliegen.

### **Ziele der Raumordnung**

Entscheidend ist, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst sein muss. Dies betrifft sowohl die landes- als auch die regionalplanerischen Vorgaben.

Eine Siedlungsentwicklung hat sich gemäß Ziel 2.3. des Landesentwicklungsplanes nur in regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen zu vollziehen.

Im GEP99 für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist die Grav-Insel als Allgemeiner Siedlungsbereich für die zweckgebundene Nutzung "Ferien- und Freizeitanlagen" festgelegt. Dabei handelt es sich gemäß der Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes um Feriendörfer, Ferien- und Wochenendhausgebiete, Dauercampingplätze, Einrichtungen für Ferien- und Fremdbeherbergung, Ferien-, Freizeit- und Erlebnisparks, Freizeit- und Sportgroßeinrichtungen.

Regionalplanerisch wird insofern über die Ausweisung eines Vorranggebietes planerisch festgelegt, dass hier Freizeitnutzung stattfindet. Dauerwohnen ist mit dieser Nutzung nicht vereinbar. Eine Planung im Sinne des § 12 Abs. 7 BauGB wäre nicht angepasst an die Ziele der Raumordnung. (siehe Anlage 2).

### **Fazit der Verwaltung**

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Bisher liegt der Verwaltung kein formeller Antrag eines Vorhabenträgers vor.

Grundsätzlich muss der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein. Zudem muss er sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Durchführung und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) vor dem Satzungsbeschluss gem.

§ 10 Abs. 1 verpflichten (Durchführungsvertrag). Unstreitig bedingt dies ein hinreichend gesichertes Zugriffsrecht auf die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dieses Zugriffsrecht liegt z.B. vor, wenn der Vorhabenträger zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Eigentümer der Grundstücke ist.

Ebenso ist die finanzielle Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Wege der Prognose zu überprüfen.

Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Campingplatzgebiet Grav-Insel im Sinne des § 12 Abs. 7 BauGB laut RVR nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, sieht die Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt einer Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kritisch. Weitere zu prüfende Punkte wären die o.g. Voraussetzungen des § 12 BauGB sowie die Wohnbauflächenkontingente für das Stadtgebiet Wesel.

Sollte ein Vorhabenträger einen Antrag im Sinne des § 12 Abs. 7 BauGB stellen, wird die Verwaltung den Antrag prüfen und dem Rat zur Entscheidung vorlegen.

Nach heutiger Einschätzung ist eine Planung im Rahmen des § 12 Abs. 7 BauGB kaum zu realisieren.

### **Information zur Wohnsitznahme**

Derzeit (Stand 02.11.2017) sind insgesamt 323 Personen mit Hauptwohnsitz und 20 Personen mit Nebenwohnsitz auf dem Campingplatzgebiet gemeldet. Der Stand der Gesamtanmeldungen ist im Vergleich zum Jahr 2013 (401 Hauptwohnsitz) zurückgegangen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

### **Anlagen:**

Anlage 01: Antrag der SPD-Fraktion vom 09.10.2017

Anlage 02: Stellungnahme des RVR vom 06.11.2017