



Regionalverband Ruhr, Postfach 10 32 64, 45032 Essen

Stadtverwaltung Wesel  
Postfach 10 07 60  
46467 Wesel

**Referat 15**  
**Regionalplanungsbehörde**

Regionalverband Ruhr

**Die Regionaldirektorin**  
Kronprinzenstraße 35  
D-45128 Essen  
Fon +49 (0)201 2069-0  
Fax +49 (0)201 2069-500  
www.metropoleruhr.de

Datum	06.11.2017	Name	Christiane Asche	Ihr Zeichen		Fon	0201 2069 - 6353
		E-Mail	asche@rvr-online.de	Unser Zeichen	14.61.20.05	Fax	0201 2069 - 369

### **Campingplatz Grav-Insel**

#### **Hier: Informelle Anfrage zu vorhabenbezogenem Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 7 BauGB**

Ihr Schreiben vom 02.11.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben fragen Sie an, ob ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 7 BauGB auf der Grav-Insel an die Ziele der Raumordnung angepasst wäre.

Wir teilen Ihnen hierzu in Abstimmung mit dem Dezernat 35 – Städtebau - der Bezirksregierung Düsseldorf Folgendes mit:

Der § 12 BauGB - Vorhaben- und Erschließungsplan - wurde im Rahmen der BauGB-Novelle diesen Jahres ergänzt um den Abs. 7:

„Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt.“

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

Erholungssondergebiete 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 Erholungssondergebieten planerisch auf diesem Wege auseinandersetzen zu können. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB kann eine Mög-

lichkeit sein, um in einem bisherigen Erholungssondergebiet 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.

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 gem. der DVO des Landesplanungsgesetzes um Feriendörfer, Ferien- und Wochenendhausgebiete, Dauer-campingplätze, 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.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Michael Borgartz  
- Referatsleiter Referat Regionalplanung -