

TOP 3

# **SACHSTAND DES PLANUNGSPROZESSES**

**Matthias Wenholt**

Dezernent des Landkreises Wesermarsch – Leiter Dezernat 2

Ordnung, Verkehr, Bauaufsicht, Liegenschaften, Umwelt, Eigenbetrieb Rettungsdienst

## Gliederung

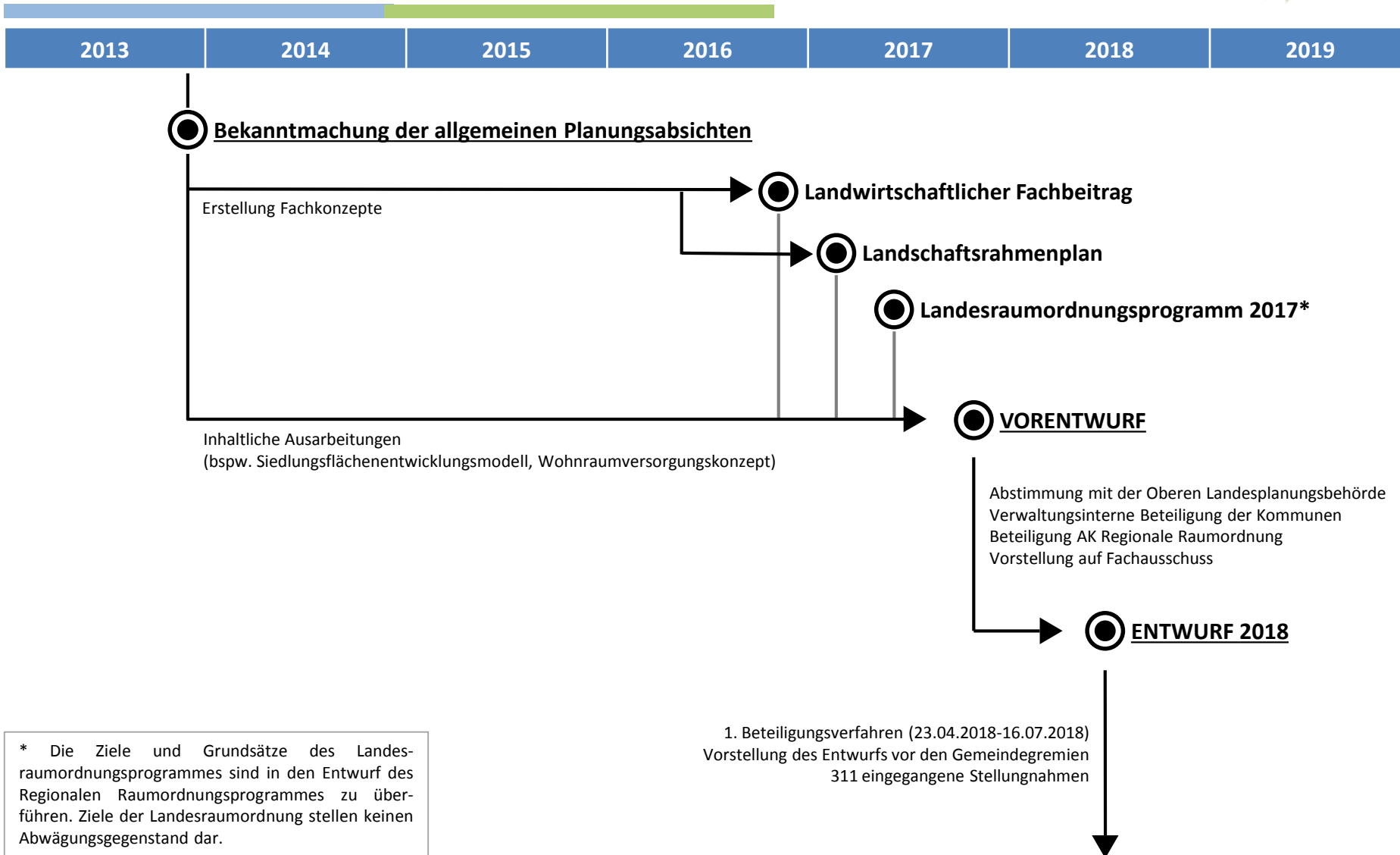
- 1. Bisheriger Verfahrensablauf des RROPs**
2. Begründung der planerischen Festlegung
3. Fallbeispiele aus planungsrechtlicher Sicht
4. Weitere Vorgehensweise zum RROP

# Einleitung: Gesetzliche Grundlagen

---

- „Die Träger der Regionalplanung haben für ihren jeweiligen Planungsraum ein RRÖP aufzustellen“ (§5 Abs.1 Satz 1 NROG)
- Beinhaltet raumordnerische **Ziele** (verbindlich abschließende planerische Vorgaben - Vorranggebiete) und **Grundsätze** (Aussagen als Vorgaben für folgende Abwägungsentscheidungen - Vorbehaltsgebiete)
- Geltungsdauer eines RRÖPs beträgt 10 Jahre  
(aktuell noch rechtskräftiges RRÖP stammt von Ende 2003)

# Bisheriger Verfahrensablauf



\* Die Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogrammes sind in den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes zu überführen. Ziele der Landesraumordnung stellen keinen Abwägungsgegenstand dar.

# Bisheriger Verfahrensablauf



Erstbewertung der eingegangenen Stellungnahmen  
**ENTWURFSANPASSUNG → ERFORDERNIS DER ERNEUTEN PLANAUSLEGUNG**

**ANPASSUNG DES ENTWURFS**

Vorabstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde  
Vorstellung auf dem Fachausschuss  
Vorstellung vor den kommunalen Bauamtsleitern

**ENTWURF 2019**

2. Beteiligungsverfahren (27.03.2019-13.05.2019)  
140 eingegangene Stellungnahmen

**ERÖRTERUNGSTERMIN**

(26./27.06.2019)

# Zusammenfassung der Beteiligungsverfahren

|                                       | Gesetzliche Vorgaben                 | ENTWURF 2018               | ENTWURF 2019               |
|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Auslegedauer                          | mind. 30 Tage   max. 90 Tage         | 70 Tage                    | 34 Tage                    |
| Äußerungsfrist                        | 14 Tage                              | 14 Tage                    | 14 Tage                    |
| <b>Summe<br/>Beteiligungszeitraum</b> | <b>44 – 104 Tage<br/>Beteiligung</b> | <b>84 Tage Beteiligung</b> | <b>48 Tage Beteiligung</b> |

|             |  |   |                        |
|-------------|--|---|------------------------|
| Auslegeorte | Beim Träger der Regionalplanung;<br>Internet | Kreishaus;<br>Rathäuser aller Kommunen;<br>Internet | Kreishaus;<br>Internet |
|             |  | Vorstellung des Entwurfs<br>in allen Gemeinden      |                        |

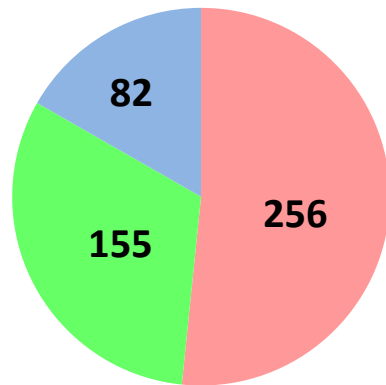
## Gliederung

1. Bisheriger Verfahrensablauf des RROPs
- 2. Begründung der planerischen Festlegung**
3. Fallbeispiele aus planungsrechtlicher Sicht
4. Weitere Vorgehensweise zum RROP

- Schaffung gleichwertiger Teilräume durch eine auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte nachhaltige Raumentwicklung (*Raumordnungsgesetz*).
- Die einzelnen niedersächsischen Teilräume (=Landkreisgebiet) sollen wirtschaftlich (auch im Hinblick auf die kommenden Generationen) wachsen (*Raumordnungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm 2017*).

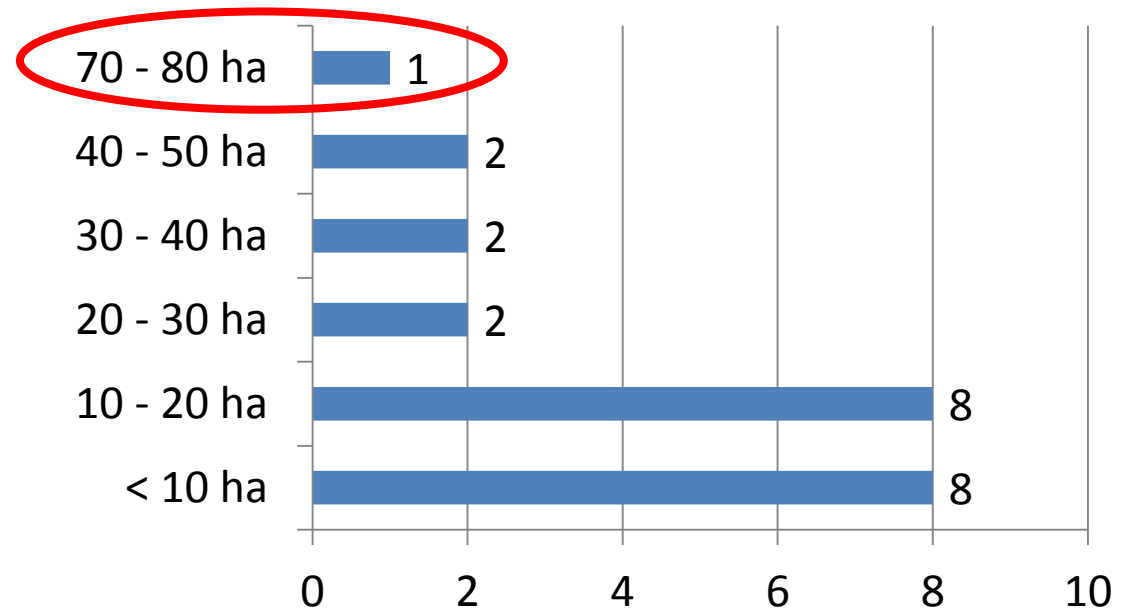
# Gewerbeflächenbestand im Landkreis Wesermarsch

## Anteil an verfügbaren/genutzten Flächen [in ha]

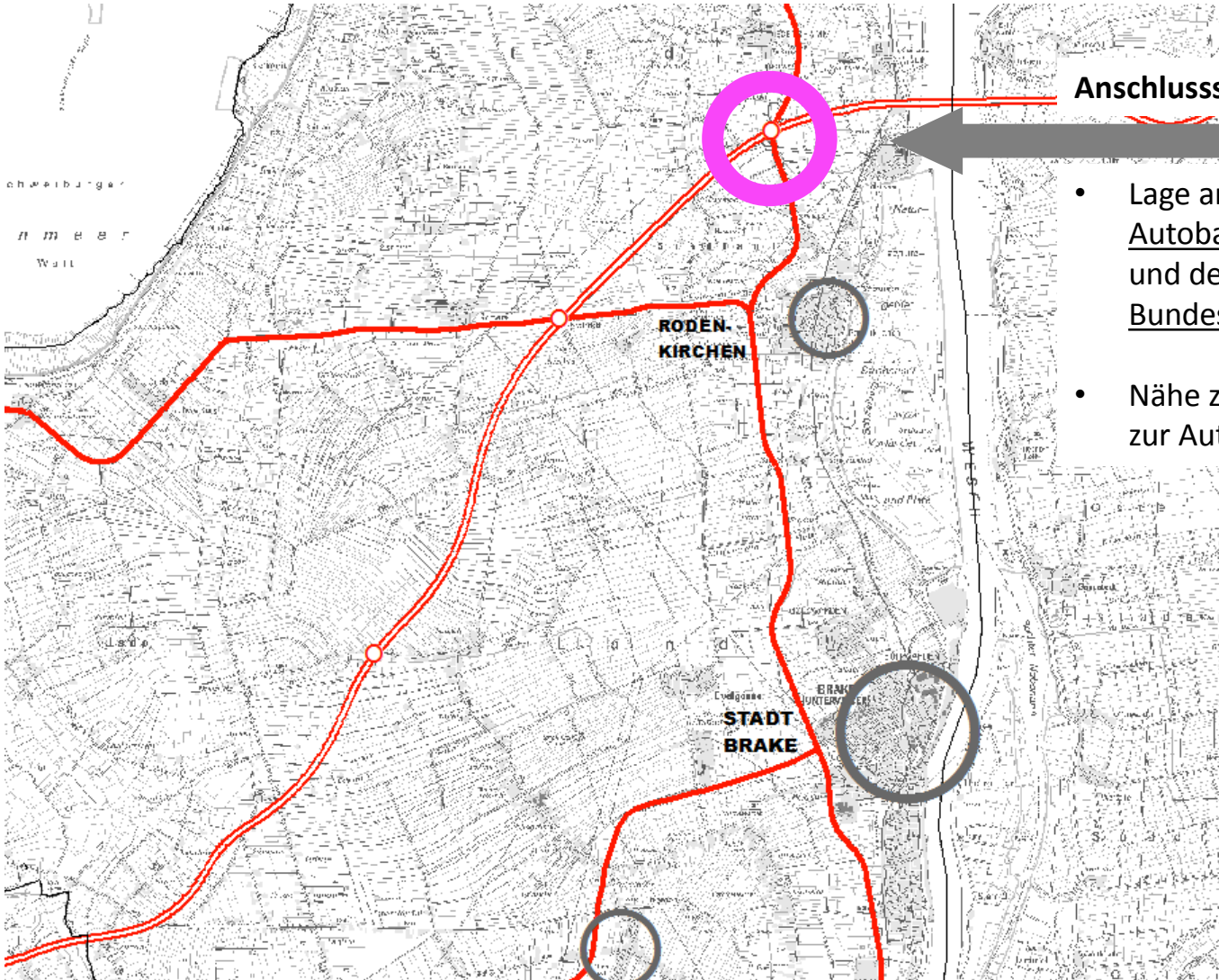


Genutzt Verfügbar In Planung

## Flächenausstattung der Gewerbeflächen



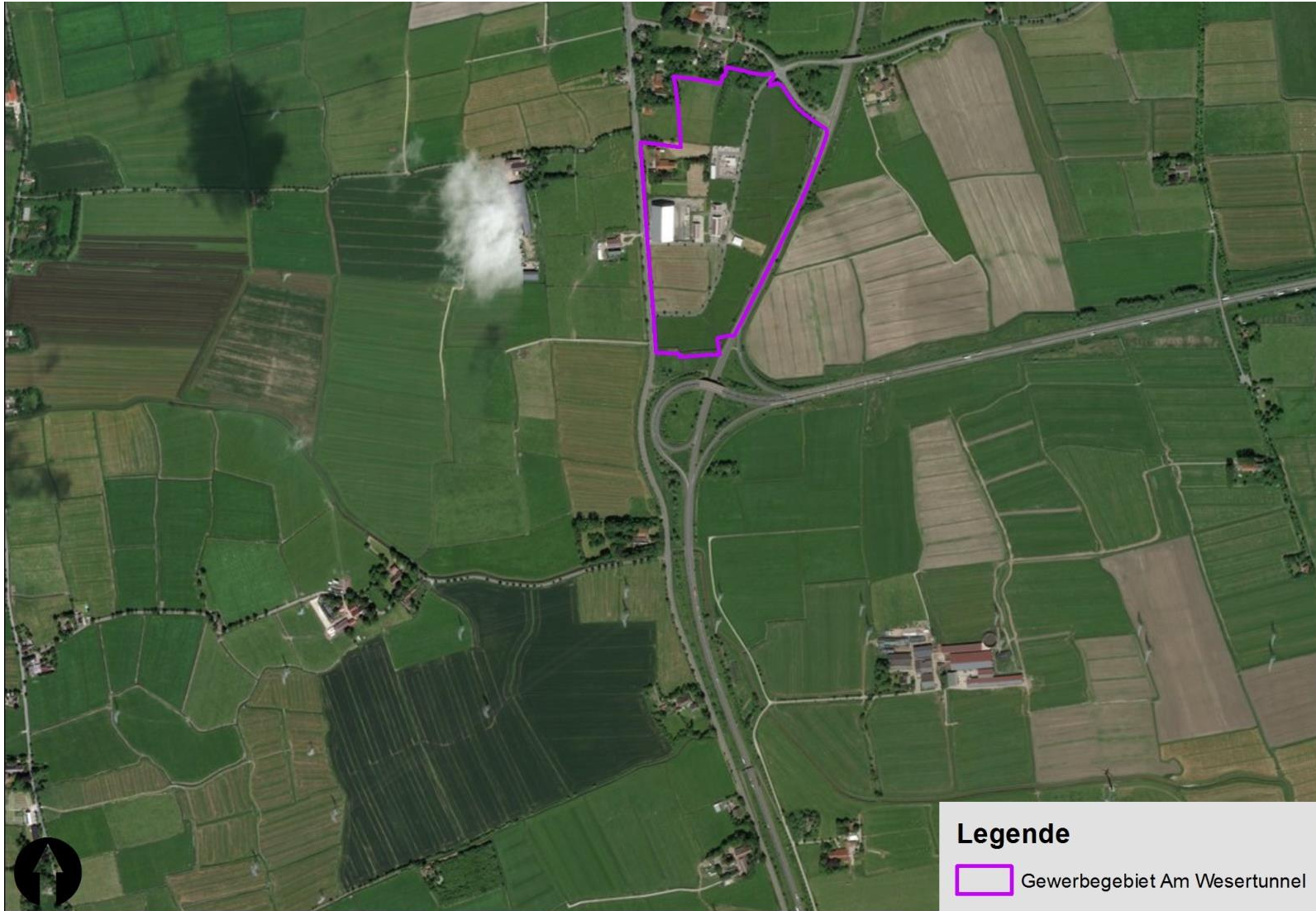
# Herleitung der Flächenabgrenzung (Suchräume mit Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz)



## Anschlussstelle Wesertunnel

- Lage an der zukünftigen Autobahn 20 (Ost-West-Achse) und der Bundesstraße 212 (Nord-Süd-Achse)
- Nähe zum Wesertunnel/ zur Autobahn 27

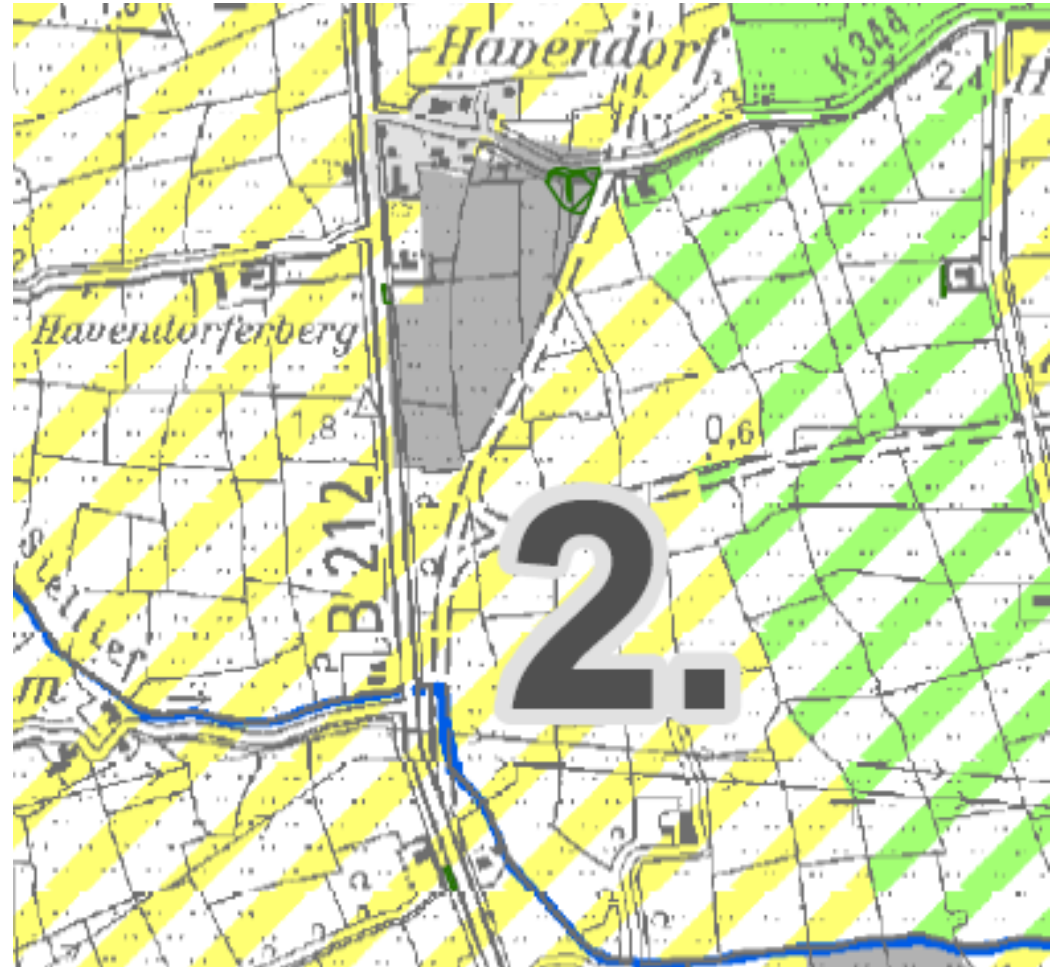
# Anschlussstelle B212 / Wesertunnel



# Herleitung der Flächenabgrenzung

(Abgleich mit naturschutzfachlichen Konzept - LRP)

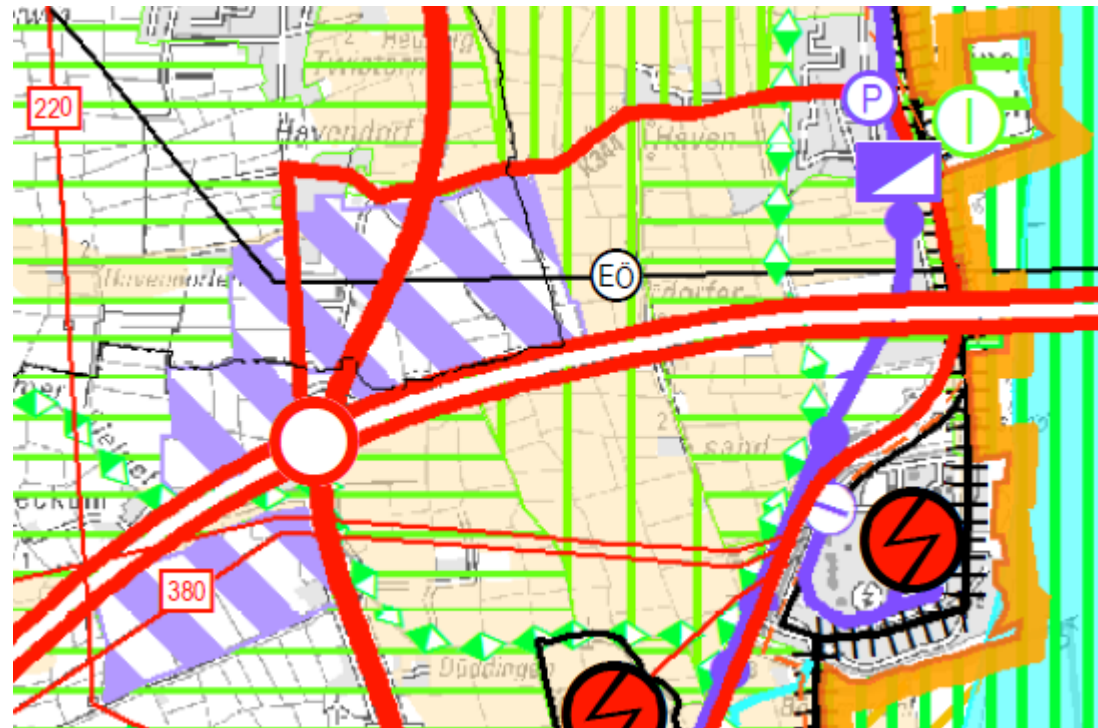
- Grüne Schraffur  
Ausweisung als **Vorbehaltsgebiet**  
Grünlandbewirtschaftung,  
-pflege und -entwicklung  
  
aufgrund regionaler bis lokaler  
avifaunistischer Bewertungen
- Gelbe Schraffur  
Ausweisung als **Vorbehaltsgebiet**  
landschaftsbezogene Erholung  
  
aufgrund der Landschaftsbild-  
bewertung
- **Keine entgegenstehenden  
naturschutzfachlichen Gründe.**



# Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe (Interkommunales Gewerbegebiet)

Das in der zeichnerischen Darstellung festgelegte Vorbehaltsgebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe im Kreuzungsbereich der geplanten A20 – Küstenautobahn und der Bundesstraße 212 soll als interkommunales Gewerbegebiet entwickelt werden.

- Festlegung als Vorbehaltsgebiet (Raumordnerischer Grundsatz).
- Verkehrsgünstige Fläche für die Angebotsplanung zur Gewerbeflächenentwicklung.
- Befriedigung des vorhandenen Bedarfs an großen gewerblichen Flächen in verkehrsgünstiger Lage.



# Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe (Interkommunales Gewerbegebiet)

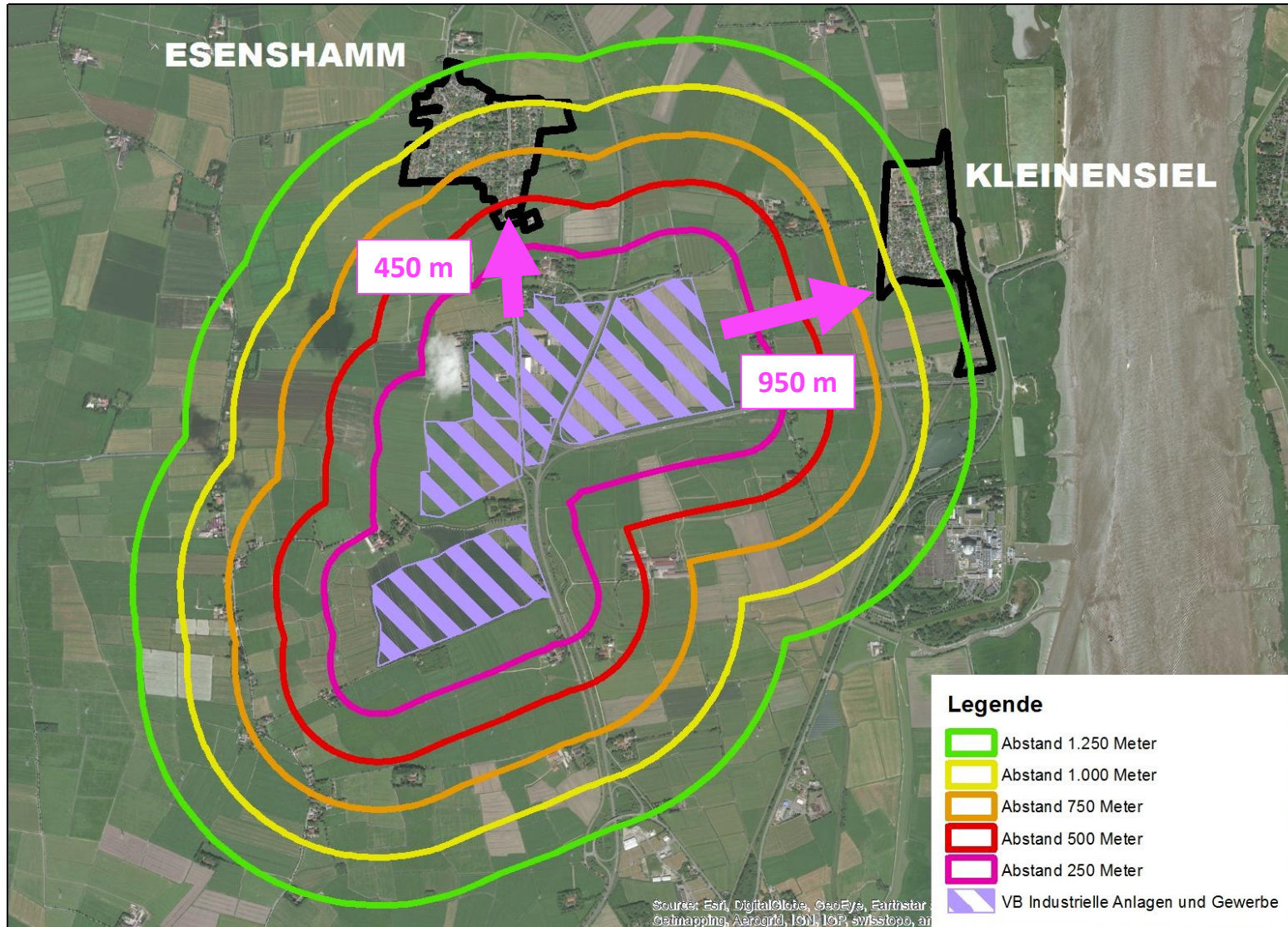


# Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe (Interkommunales Gewerbegebiet)





## Private

- Die Belastungen, die möglicherweise durch ein Gewerbe-/Industriegebiet ausgehen werden, wird die Wohn- und Lebensqualität erheblich einschränken.
  - Grundstück und Gebäude verlieren erheblich an Wert.
- 
- Raumordnung ist die *zusammenfassende, überörtliche und überfachliche Planung* des Raumes.
  - Die Bauleitplanung wiederum setzt sich mit der konkreten Ausgestaltung der Flächen auseinander.
  - Mit der Festlegung als Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe erfolgt ein 1. Schritt zur Flächensicherung.

# Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe (Interkommunales Gewerbegebiet)



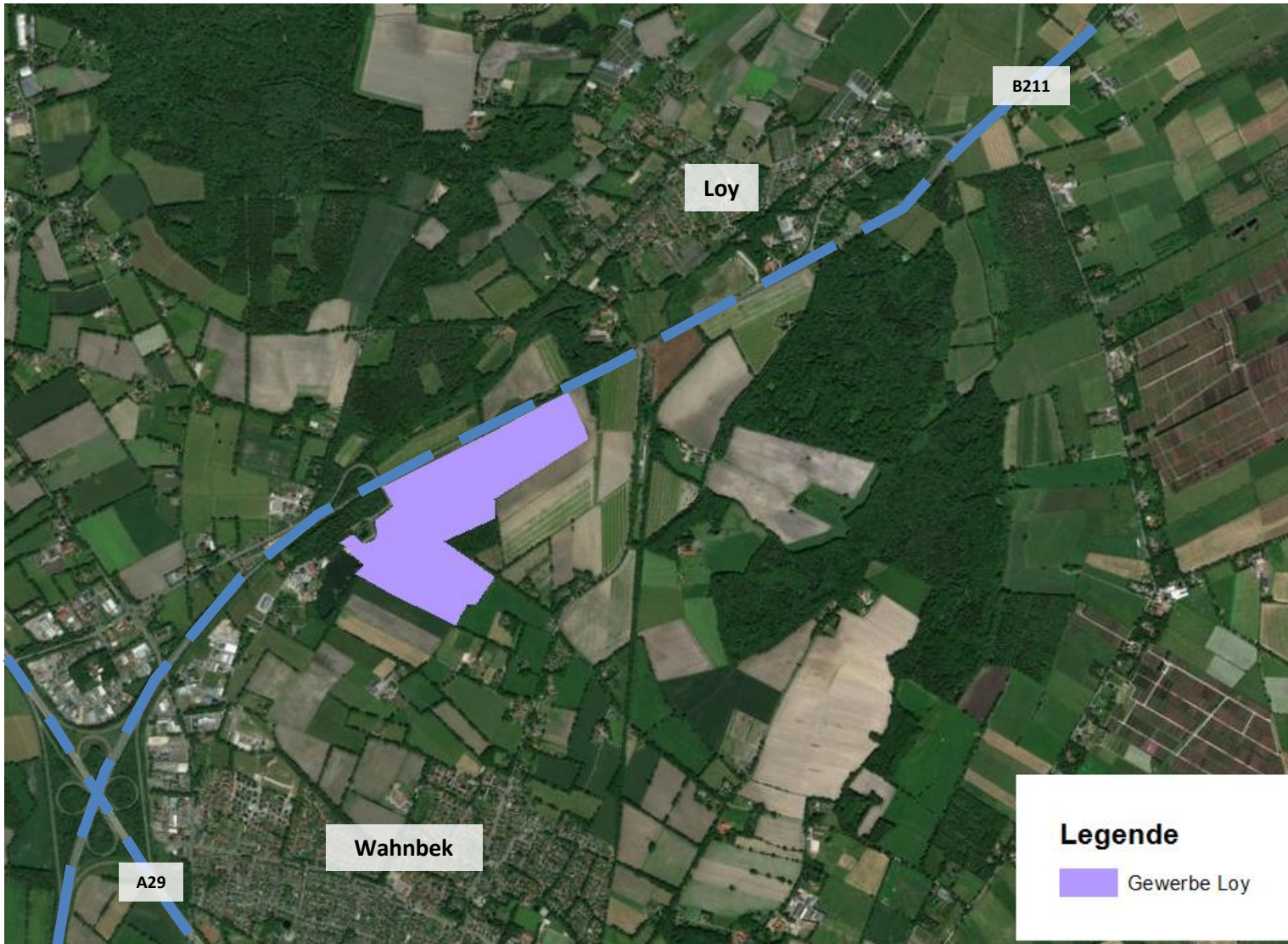
# Planungsebenen zur Entwicklung industrieller und gewerblicher Flächen

| Planungsebene   | Planfestlegungen (gem. Planzeichenverordnung)  |   |
|---|--|---|
| <p><b>RAUMORDNUNG</b></p> <p>(Regionales Raumordnungsprogramm)</p>      |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe</li> <li>&gt; Anpassungspflicht der Bauleitplanung an Ziele der RO</li> <li>&gt; Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe</li> <li>&gt; Flächensicherung vor anderweitigen Nutzungen</li> </ul> |
| <p><b>VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</b></p> <p>(Flächennutzungsplan)</p> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Gewerbliche Bauflächen (gem. §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)</li> <li>&gt; Festsetzung im Flächennutzungsplan nach der <u>allgemeinen Art der baulichen Nutzung</u></li> </ul>  |
| <p><b>VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG</b></p> <p>(Bebauungsplan)</p>        | <br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Gewerbegebiete (G E) (gem. § 8 BauNVO)</li> <li>&gt; Industriegebiete (G I) (gem. § 9 BauNVO)</li> <li>&gt; Festsetzung im Bebauungsplan nach der <u>besonderen Art ihrer baulichen Nutzung</u></li> </ul>  |

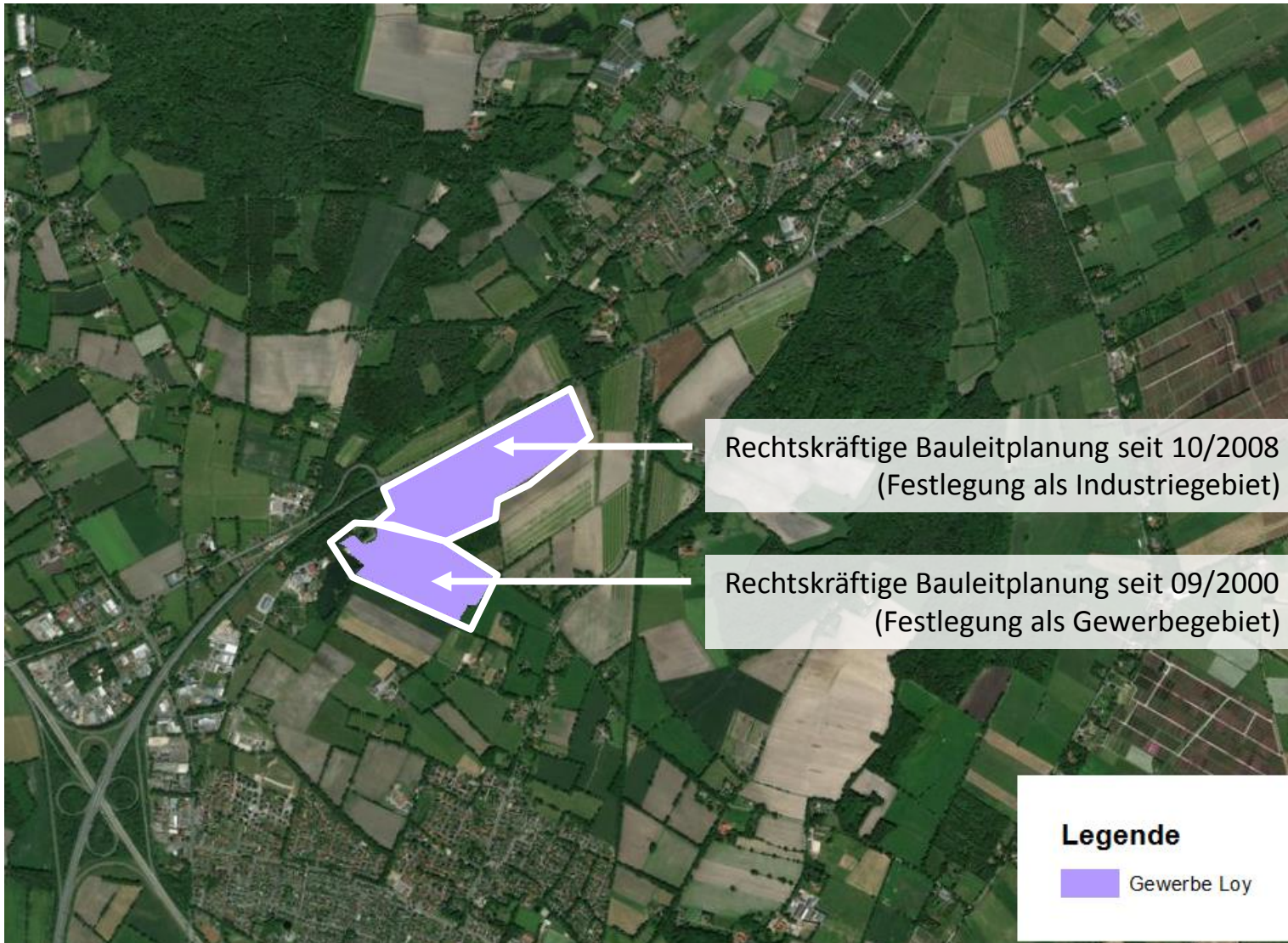
## Gliederung

1. Bisheriger Verfahrensablauf des RROPs
2. Begründung der planerischen Festlegung
- 3. Fallbeispiele aus planungsrechtlicher Sicht**
4. Weitere Vorgehensweise zum RROP

# Fallbeispiel 1: Gewerbe- und Industriegebiet Schafjückenweg (Autobahnkreuz A29 / A293)

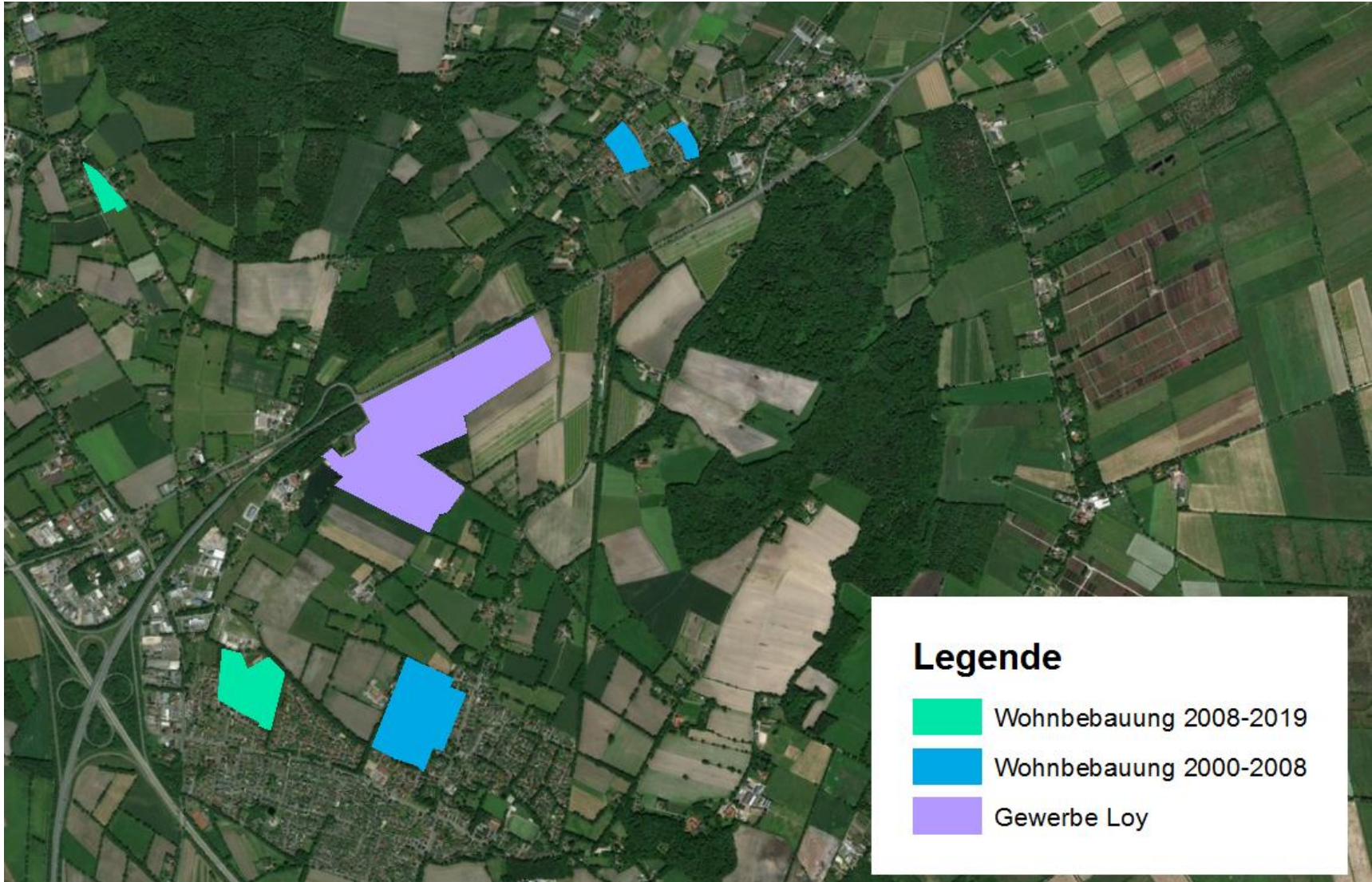


# Fallbeispiel 1: Gewerbe- und Industriegebiet Schafjückenweg (Bauleitplanerische Sicherung)



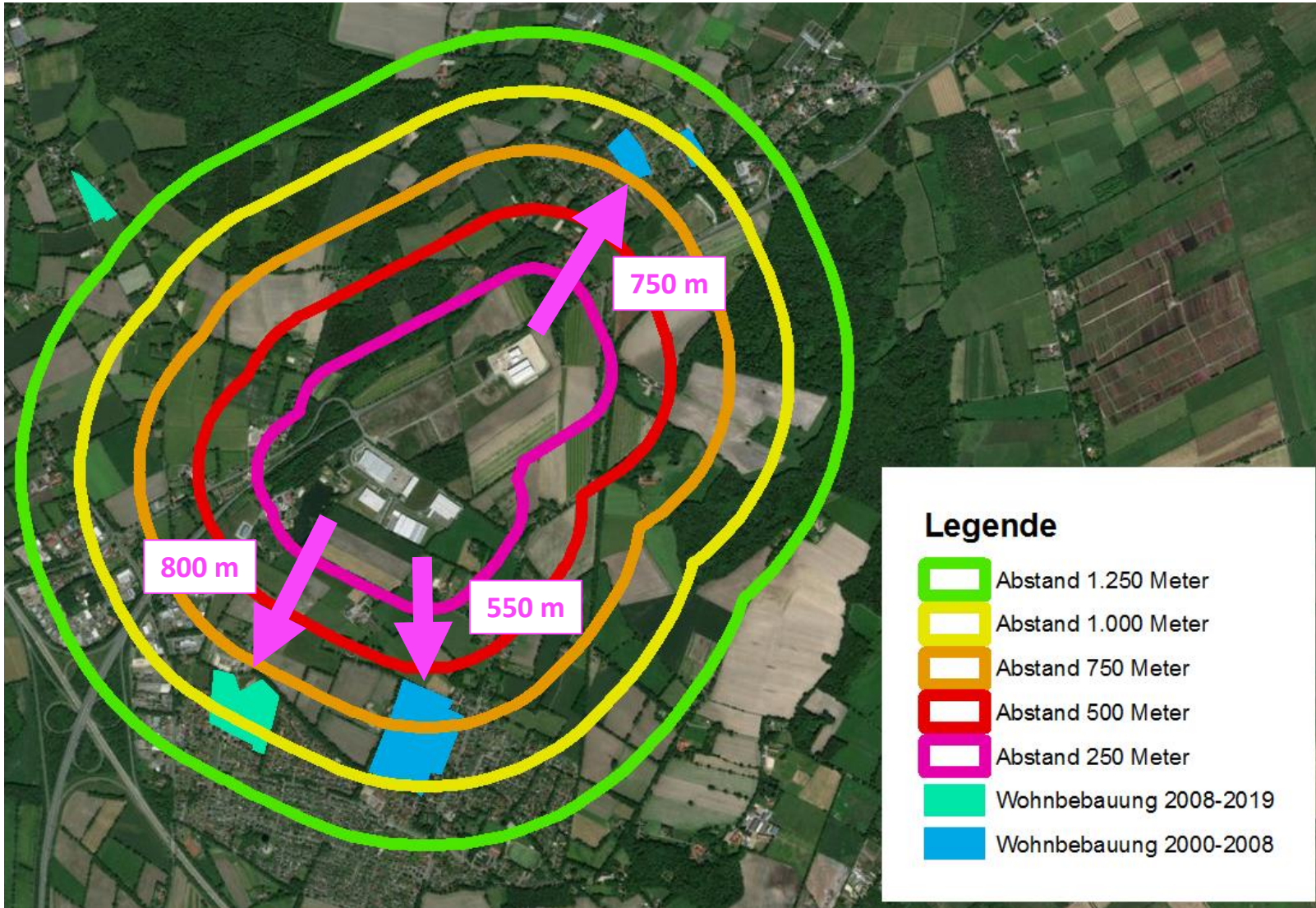
# Fallbeispiel 1: Gewerbe- und Industriegebiet Schafjückenweg

(Wohnbebauung seit 2000)



# Fallbeispiel 1: Gewerbe- und Industriegebiet Schafjückenweg

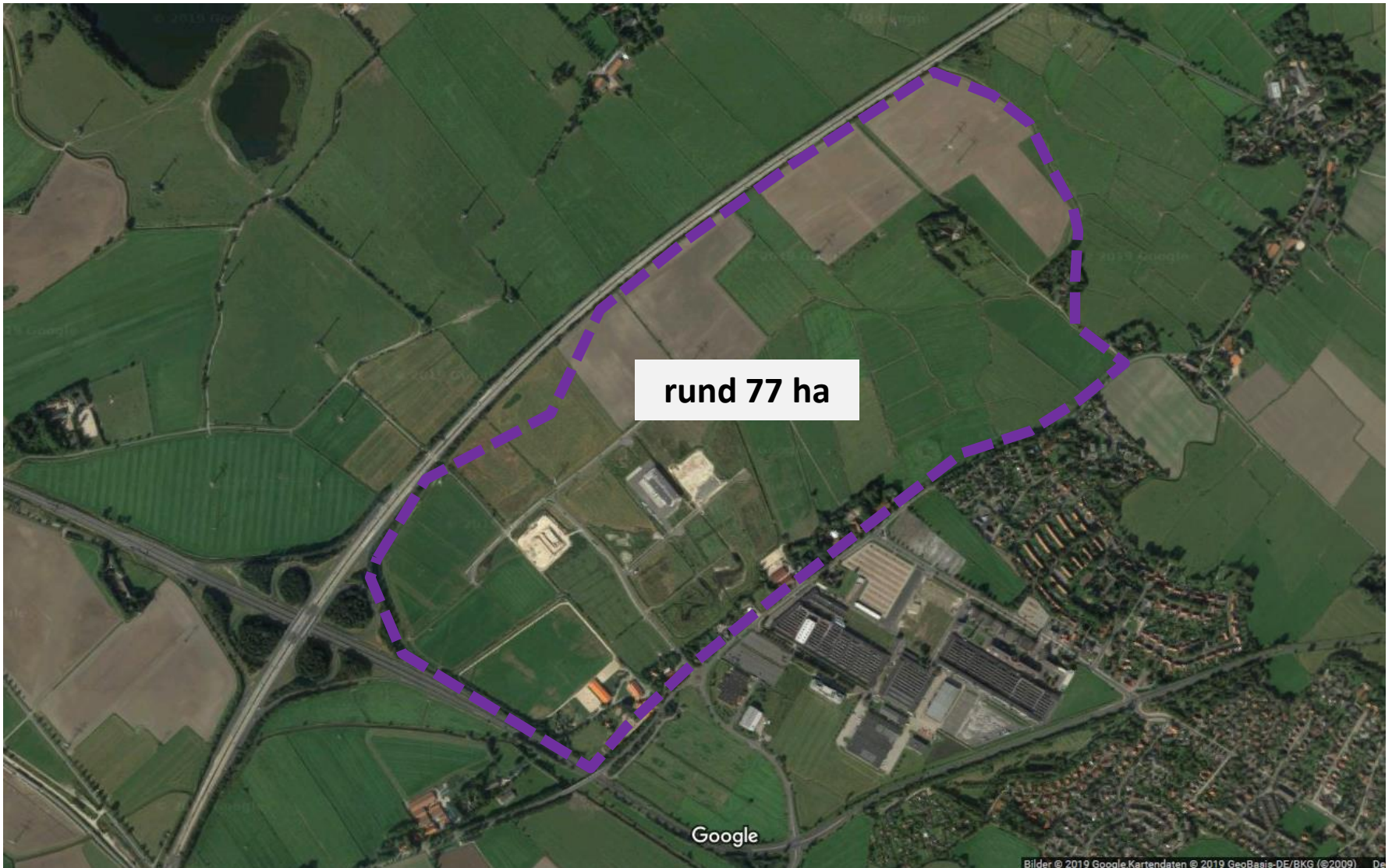
(Wohnbebauung seit 2000)



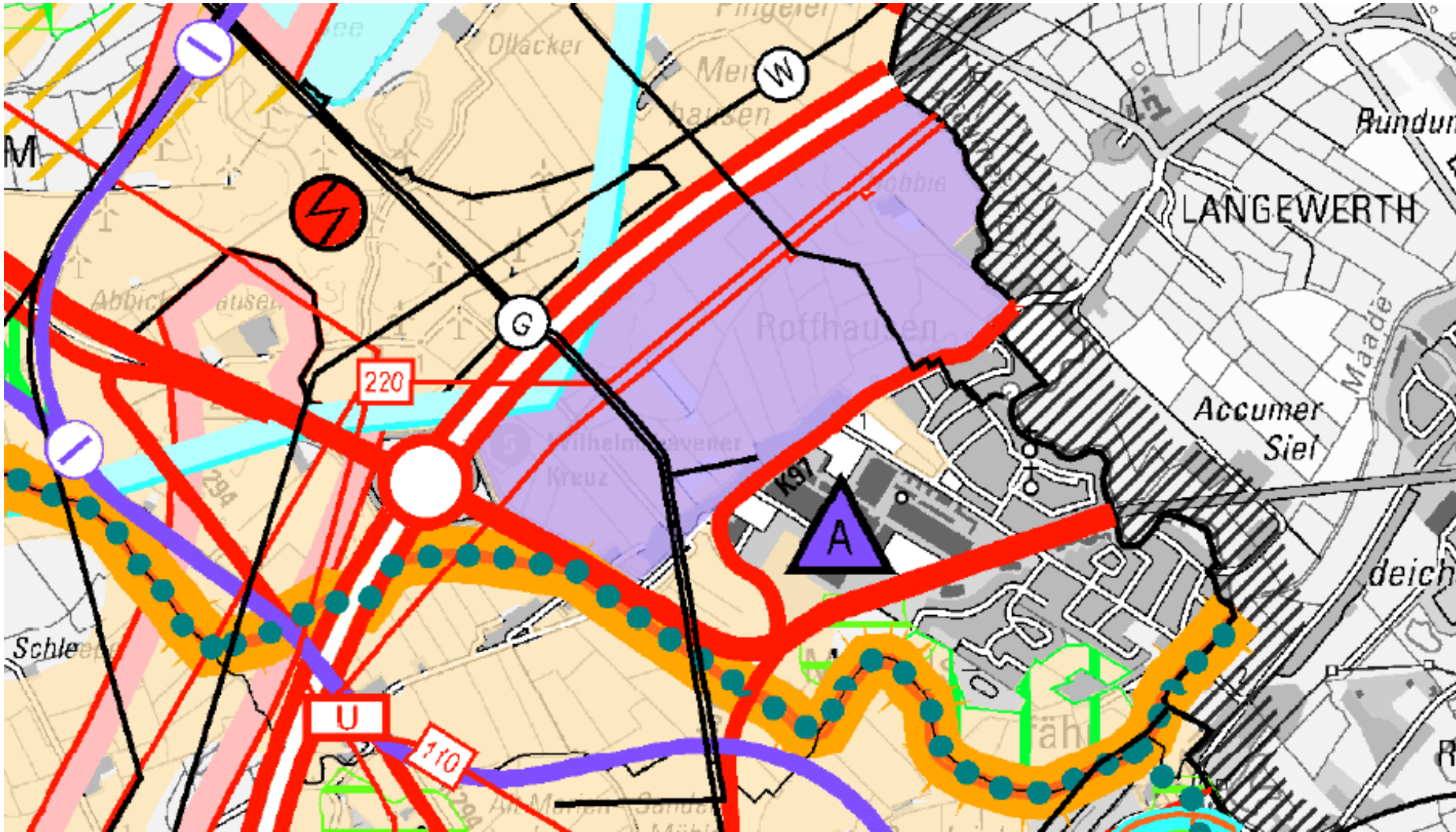
# Fallbeispiel 2: JadeWeser-Park (Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark)



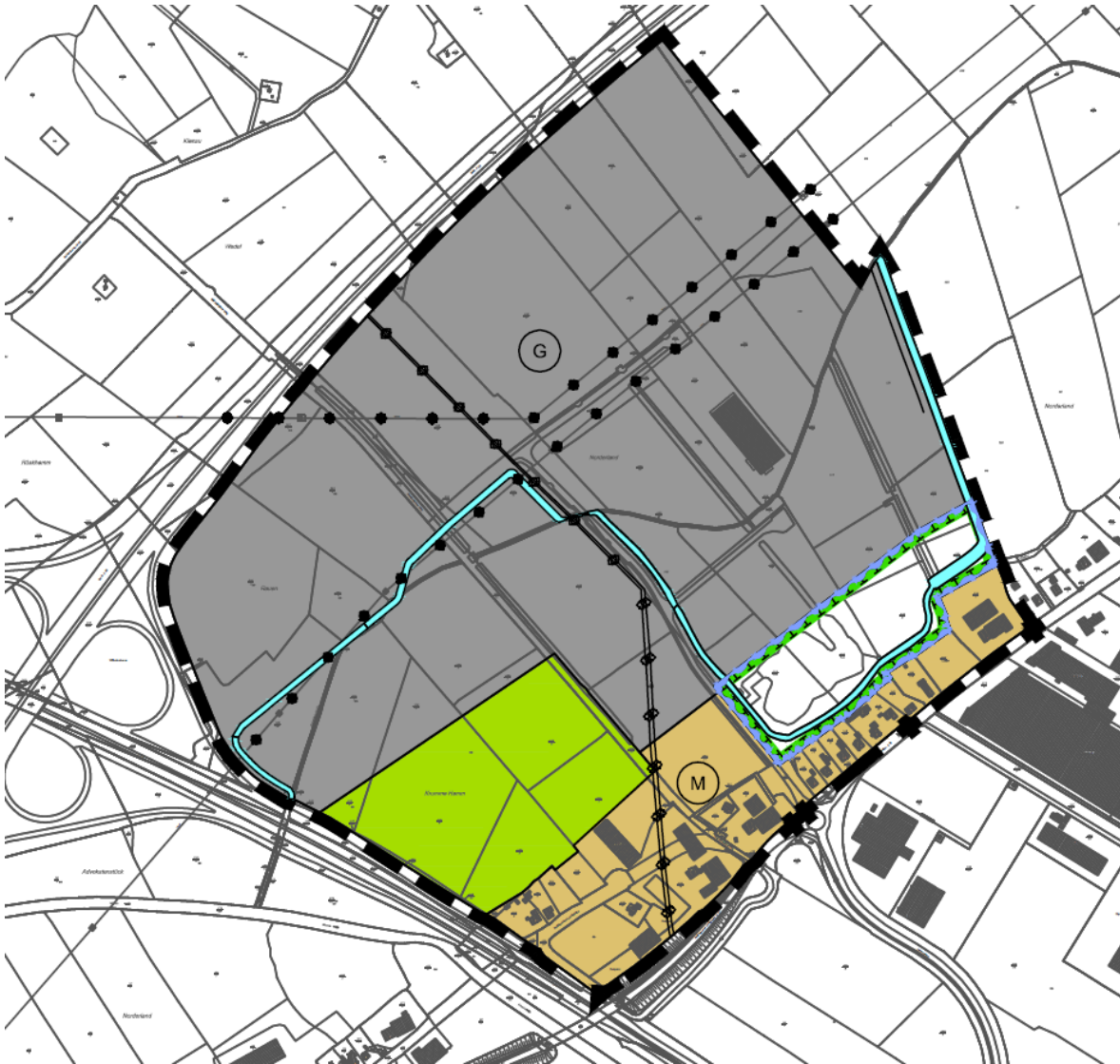
# Fallbeispiel 2: JadeWeser-Park (Luftbild)



# Festlegung RROP-Entwurf LK Friesland von 2019 (Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe)

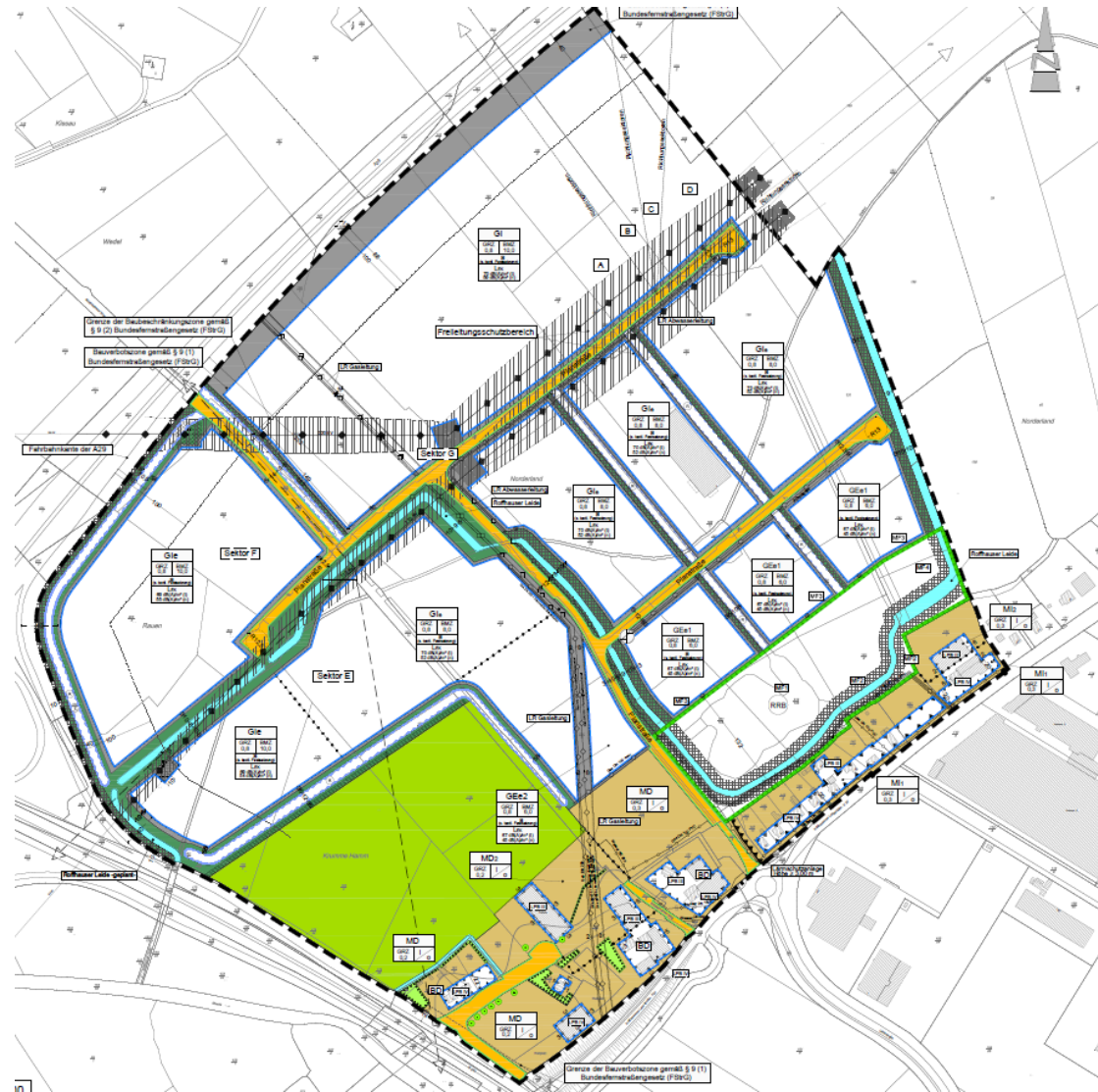


# Fallbeispiel 2: JadeWeser-Park - Flächennutzungsplan (Sicherung und Entwicklung als Gewerbliche Bauflächen)

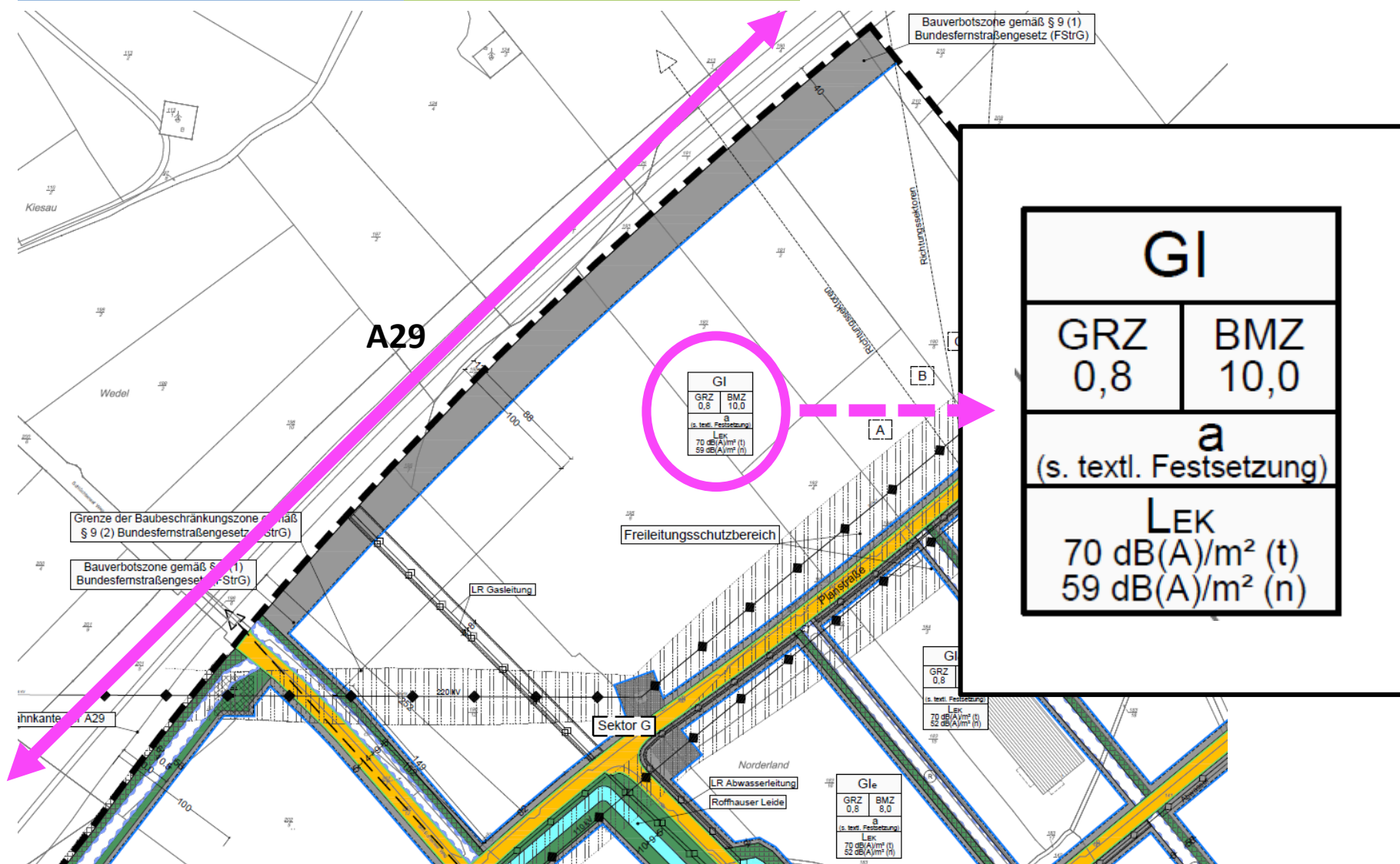


# Fallbeispiel 2: JadeWeser-Park (Bebauungsplan)

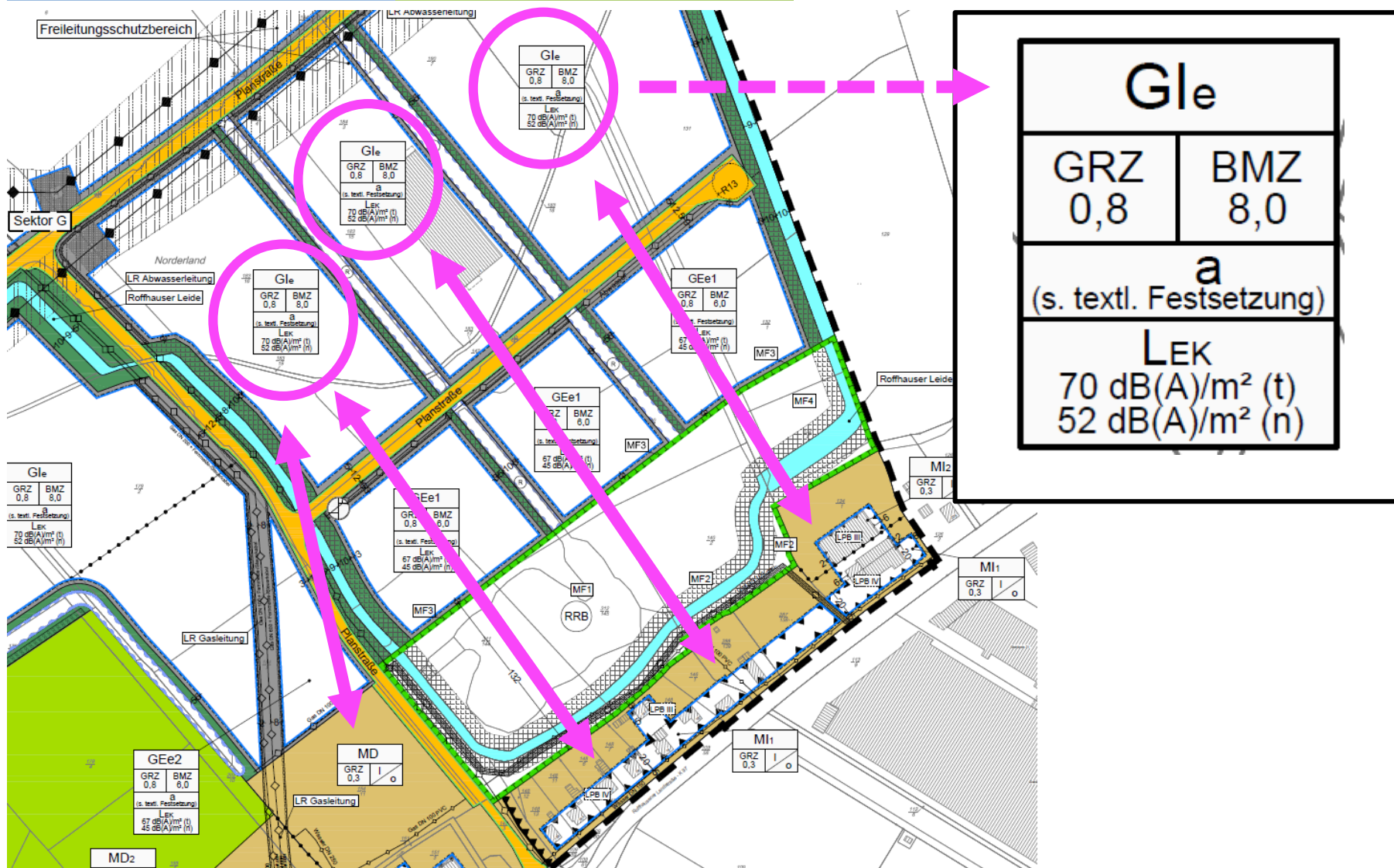
- Vielzahl an unterschiedlichen Festlegungen im Bebauungsplan sorgen für die Feingliederung der Fläche.
- Inhalte des B-Plans:
  - GI** – Industriegebiete
  - GI<sub>e</sub>** – Industriegebiete mit Nutzungseinschränkungen
  - GE<sub>e</sub>** – Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen
  - MI** – Mischgebiete
  - MD** - Dorfgebiete



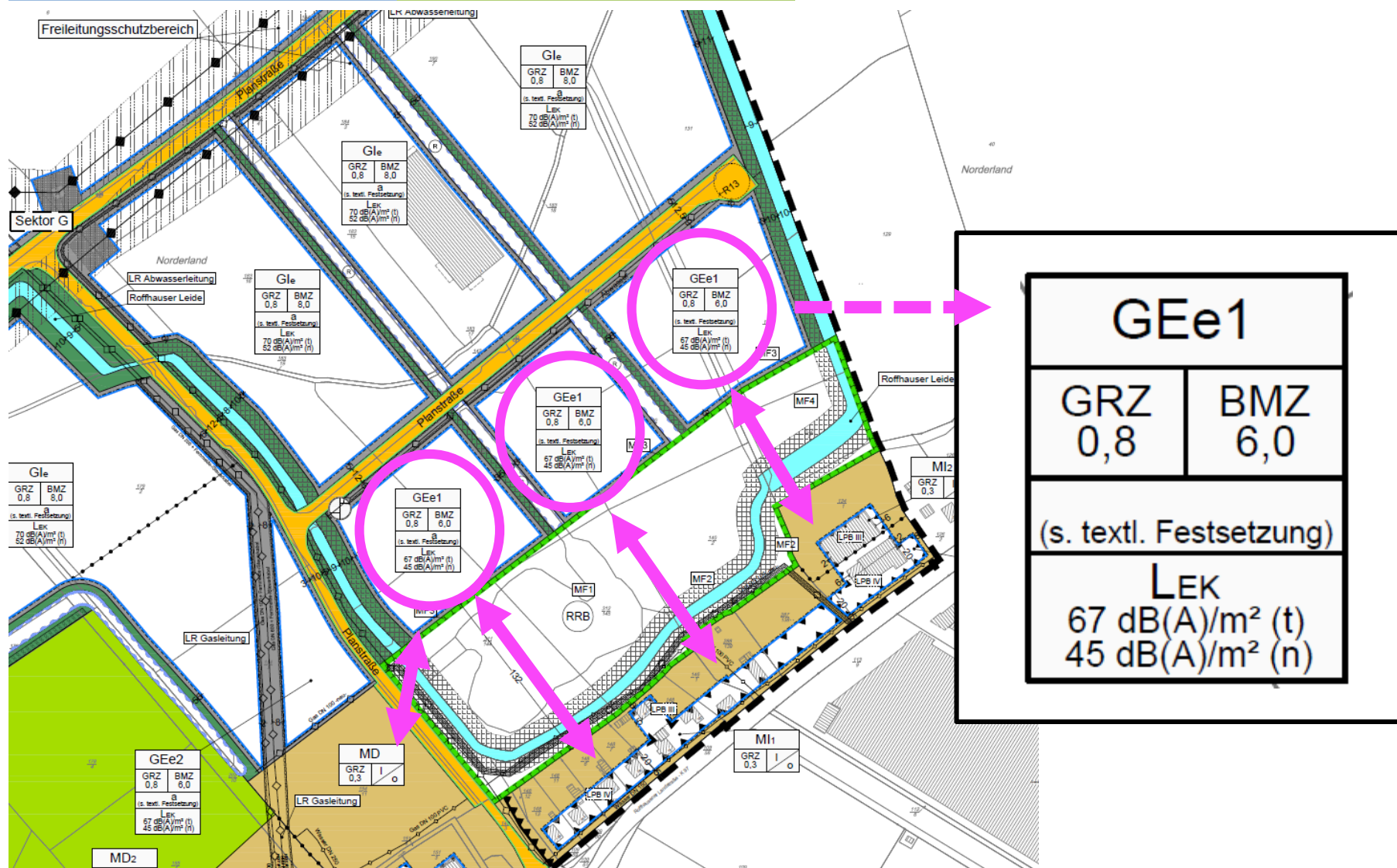
# Fallbeispiel 2: JadeWeser-Park (Industriegebiet entlang der Autobahntrasse)



# Fallbeispiel 2: JadeWeser-Park (Industriegebiete mit Nutzungseinschränkungen)



# Fallbeispiel 2: JadeWeser-Park (Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen)



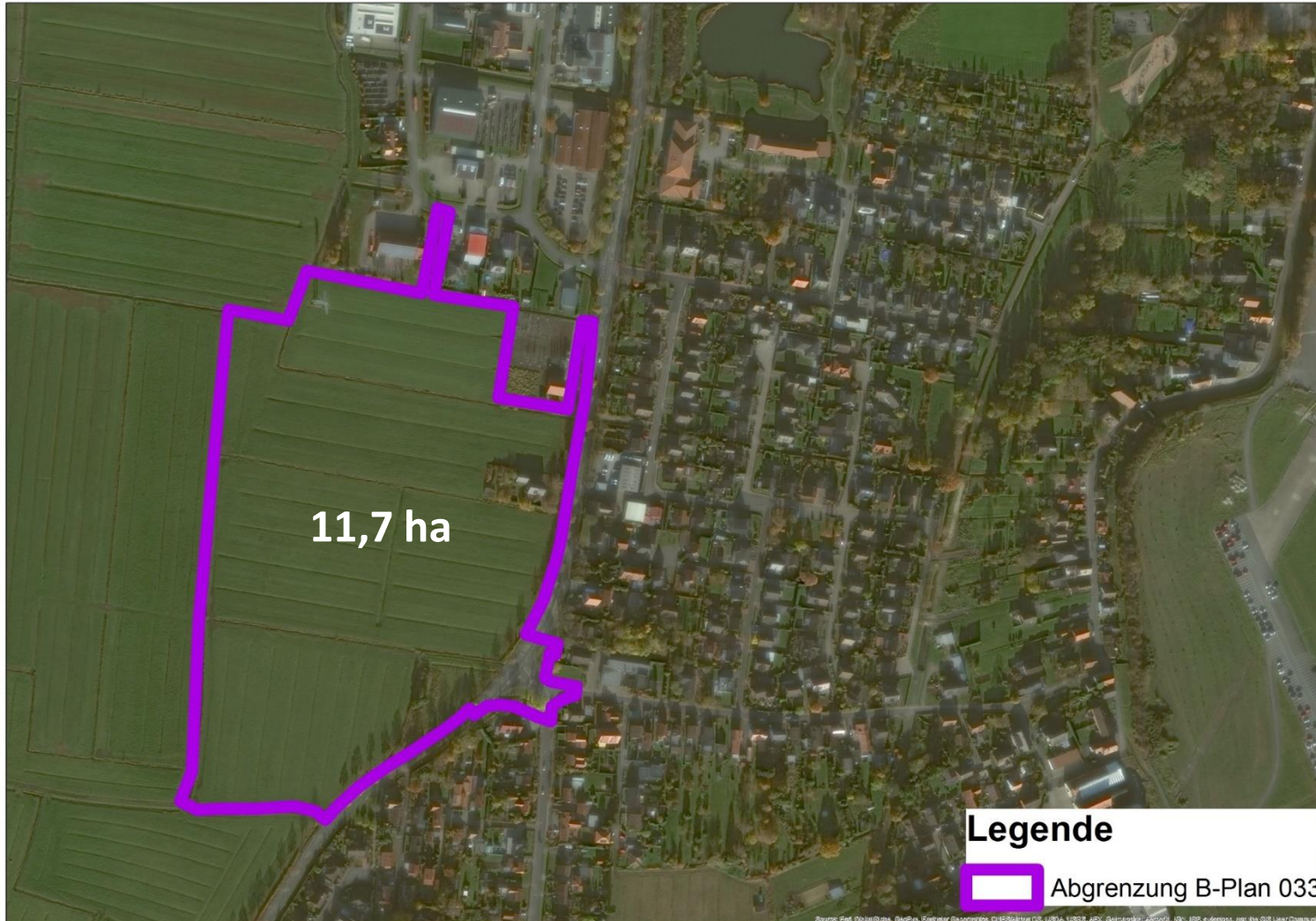
# Fallbeispiel 3: Gemeinde Lemwerder (Edenbüttel II)



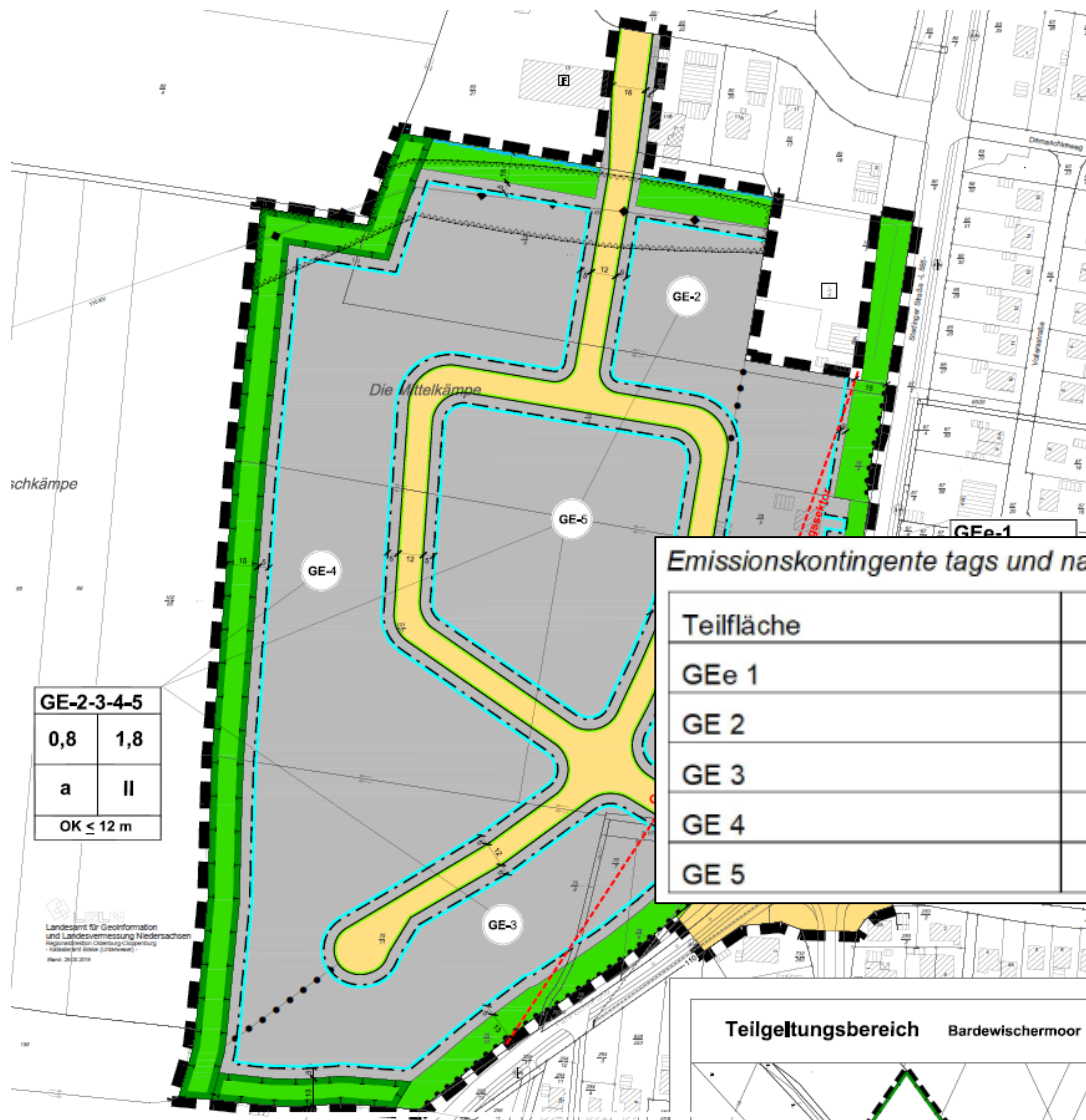
# Fallbeispiel 3: Gemeinde Lemwerder – Edenbüttel II (Flächennutzungsplan)



# Fallbeispiel 3: Gemeinde Lemwerder – Edenbüttel II (Bebauungsplan)



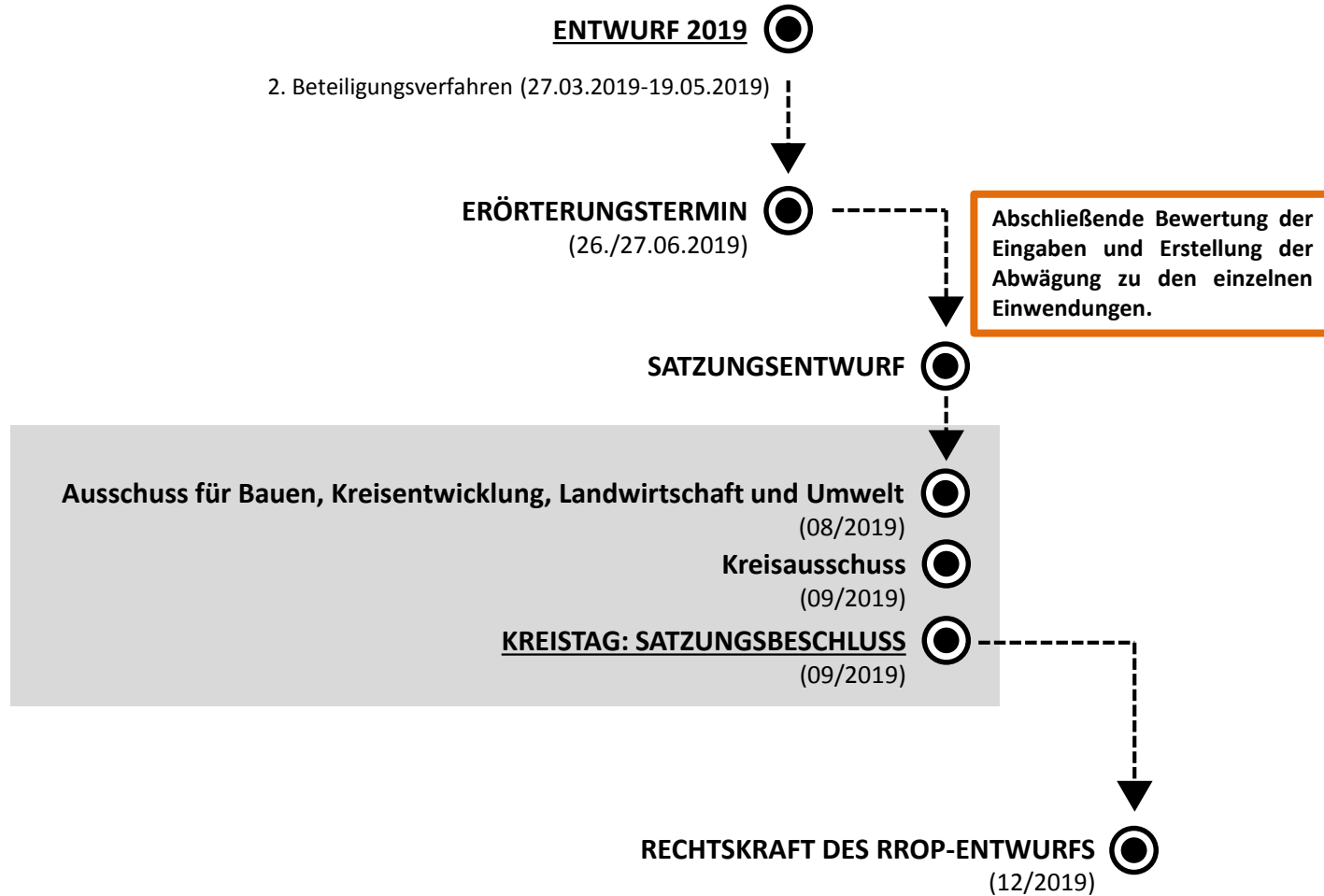
# Fallbeispiel 3: Gemeinde Lemwerder – Edenbüttel II (Einhaltung des Lärmschutzes)



## Gliederung

1. Bisheriger Verfahrensablauf des RROPs
2. Begründung der planerischen Festlegung
3. Fallbeispiele aus planungsrechtlicher Sicht
4. **Weitere Vorgehensweise zum RROP**

# Weitere Vorgehensweise zum Regionalen Raumordnungsprogramm



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit