Gemeinde Schwülper
Ortsteil Hülperode

Veränderungssperre zum Bebauungsplan Hülperode

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Satzung über eine Veränderungssperre
nach §§ 14 und 16 BauGB

Die Gemeinde Schwülper beschließt folgende Satzung:

Satzung der Gemeinde Schwülper, Ortsteil Hülperode - Rothemühle vom 23.03.2023
über die Veränderungssperre
Bebauungsplan "Hülperode"

Die Gemeinde Schwülper hat aufgrund von § 14 (1) und von § 16 (1) Baugesetzbuch (BauGB) diese Veränderungssperre in seiner Sitzung am 23.03.2023 als Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwülper hat am 08.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Hülperode" für Hülperode im Ortsteil Rothemühle gefasst. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hülperode" für den Ortsteil Hülperode - Rothemühle. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden (vgl. § 14 (1) Nr. 1 BauGB).

b) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden (vgl. § 14 (1) Nr. 2 BauGB).

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 4

In-Kraft-Treten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Hülperode" für den Ortsteil Hülperode - Rothemühle, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

Die Bekanntmachung ist entsprechend der Bestimmungen des § 16 BauGB vorzunehmen.

Groß Schwülper, den 17.04.2023

GEMEINDE SCHWÜLPER LANDKREIS GIFHORN

i.V. Frgs

Die Bürgermeisterin

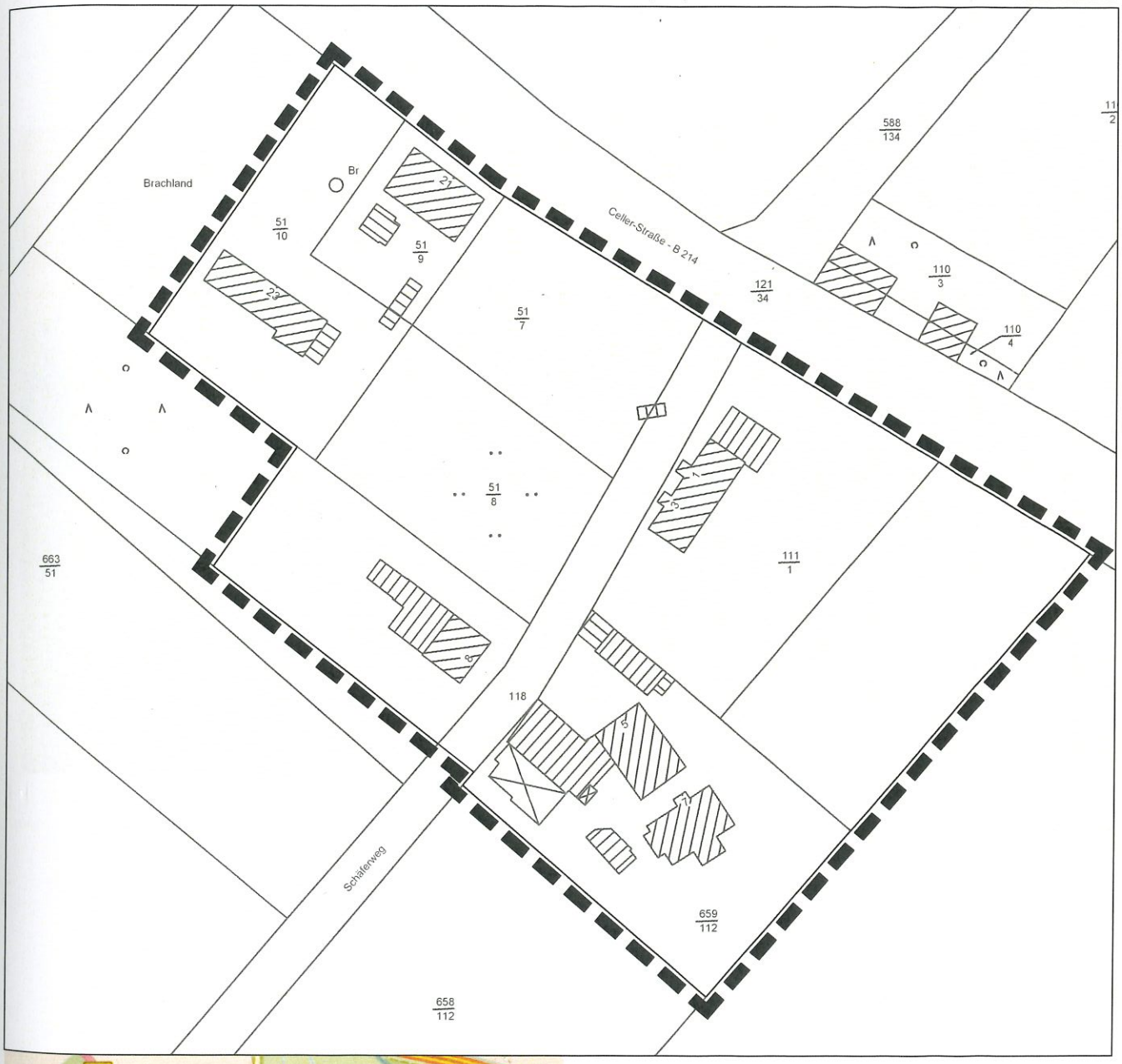
Gemeinde Schwülper, Ortsteil Hülperode
Landkreis Gifhorn

Veränderungssperre zum Bebauungsplan

Hülperode

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2022)

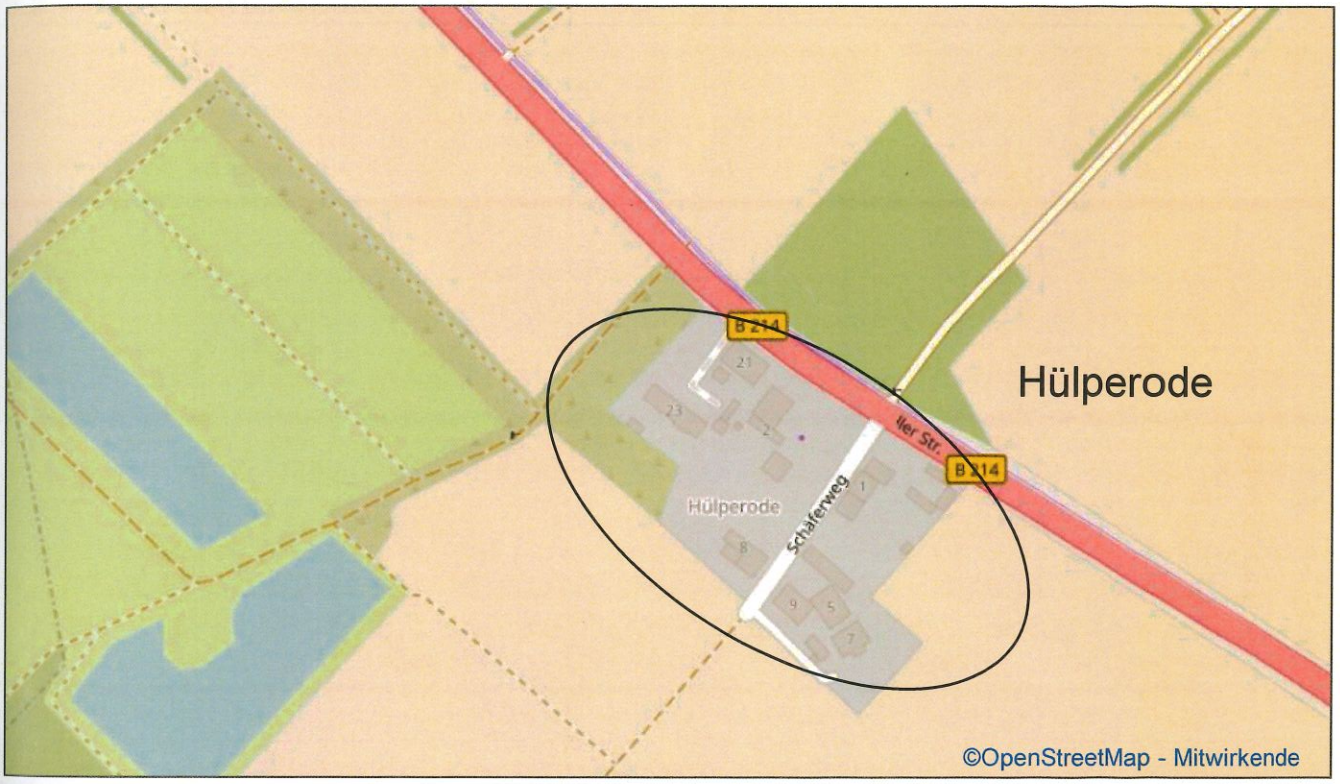
Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet befindet sich südlich der B214 in der bebauten Ortslage Hülperode, wie dargestellt.

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Hülperode (Rothemühle)
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zur Veränderungssperre "Hülperode"



§ 10 (3) BauGB

Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub, A. Hoffmann M. Pfau; A. Körtge; K. Müller

Inhalt:

1.0	**ALLGEMEINES**	**3**
2.0	**VORHABEN**	**4**
3.0	**VERFAHRENSVERMERKE**	**4**
3.1	**SATZUNGSBESCHLUSS**	4
3.2	**BEKANNTMACHUNG**	4

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Schwülper liegt im Westen des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Klein Schwülper, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 25.01.2023 rd. 7.430 Einwohner.

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.730 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP)[1]) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig). Das Plangebiet befindet sich in Hülperode im Ortsteil Rothemühle und umfasst die bestehende Splittersiedlung an der Bundesstraße 214 die im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb Wintgen steht. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als vorhandener Siedlungsbereich erfasst.

Die Gemeinde Schwülper plant den Bebauungsplan "Hülperode" aufzustellen. Zugleich sollte zur Sicherung der Planung, eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich beschlossen werden.

Das Plangebiet ist bisher unbeplant und befindet sich nach Auffassung der Gemeinde im Außenbereich. Die Gemeinde möchte daher die bauliche Entwicklung auf den bestehenden Bebauungszusammenhang beschränken und weitere Verdichtungen nur in Ausnahmefällen unter besonderen städtebaulichen Kriterien erlauben. Dies wird insbesondere auch deshalb für angemessen erachtet, weil dieser Bereich nur als teilweise erschlossen anzusehen ist. Ziel des Bebauungsplans wird daher sein, die vorhandene Bebauung zu erfassen und abzusichern. Des Weiteren sollen Veränderungen im Bestand den derzeitigen städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde unterworfen werden.

Der Beschluss über die Veränderungssperre wird erforderlich, um die Aussetzung der Entscheidung über zukünftige Genehmigung von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich beantragen zu können. So soll verhindert werden, dass zwischenzeitlich zu unerwünschten Entwicklungen im Bereich der Siedlung kommt.

[1]) Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig in der aktuellen Fassung

2.0 Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre können Vorhaben, die dem Planungsziel des Bebauungsplanes "Hülperode" nicht entgegenstehen, auf dem Wege einer Ausnahme von der Veränderungssperre ermöglicht werden. Die vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich der Veränderungssperre genießt darüber hinaus Bestandsschutz und sind durch die Veränderungssperre nicht berührt. Gleiches gilt für bereits genehmigte Vorhaben.

3.0 Verfahrensvermerke

3.1 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Schwülper hat die Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2023 als Satzung beschlossen.

Groß Schwülper, den 17.04.23

i.V. Gr

(Bürgermeisterin)

GEMEINDE SCHWÜLPER LANDKREIS GIFHORN

3.2 Bekanntmachung

Der Beschluss über die Veränderungssperre ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.04.23 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.

Die Veränderungssperre ist damit am 28.04.23 in Kraft getreten.

Groß Schwülper, den 02.05.23

i.V. Gr

(Bürgermeisterin)

GEMEINDE SCHWÜLPER LANDKREIS GIFHORN