

Satzung über eine erneute Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB

Der Rat der Gemeinde Schladen-Werla beschließt folgende Satzung:

Satzung der Gemeinde Schladen-Werla, Ortsteil Schladen vom über die erneute Veränderungssperre Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit örtlicher Bauvorschrift 2. Änderung

Der Rat der Gemeinde Schladen-Werla hat auf Grund der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung zur Sicherung der Planung für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum ehem. BMA“ die erneute Veränderungssperre in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat am 12.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit örtlicher Bauvorschrift im Ortsteil Schladen gefasst. Zur weiterhin erforderlichen Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine erneute Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die erneute Veränderungssperre erstreckt sich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit örtlicher Bauvorschrift im Ortsteil Schladen. 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 anzeigespflichtig 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

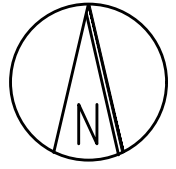
In-Kraft-Treten der erneuten Veränderungssperre

Die erneute Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.
Sie tritt mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit örtlicher Bauvorschrift für den Ortsteil Schladen, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

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

Schladen, den

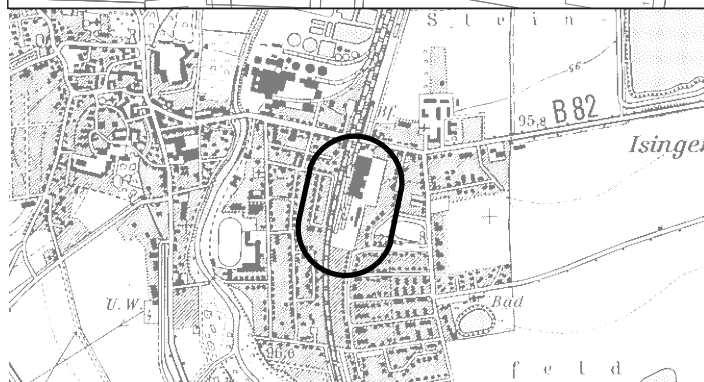
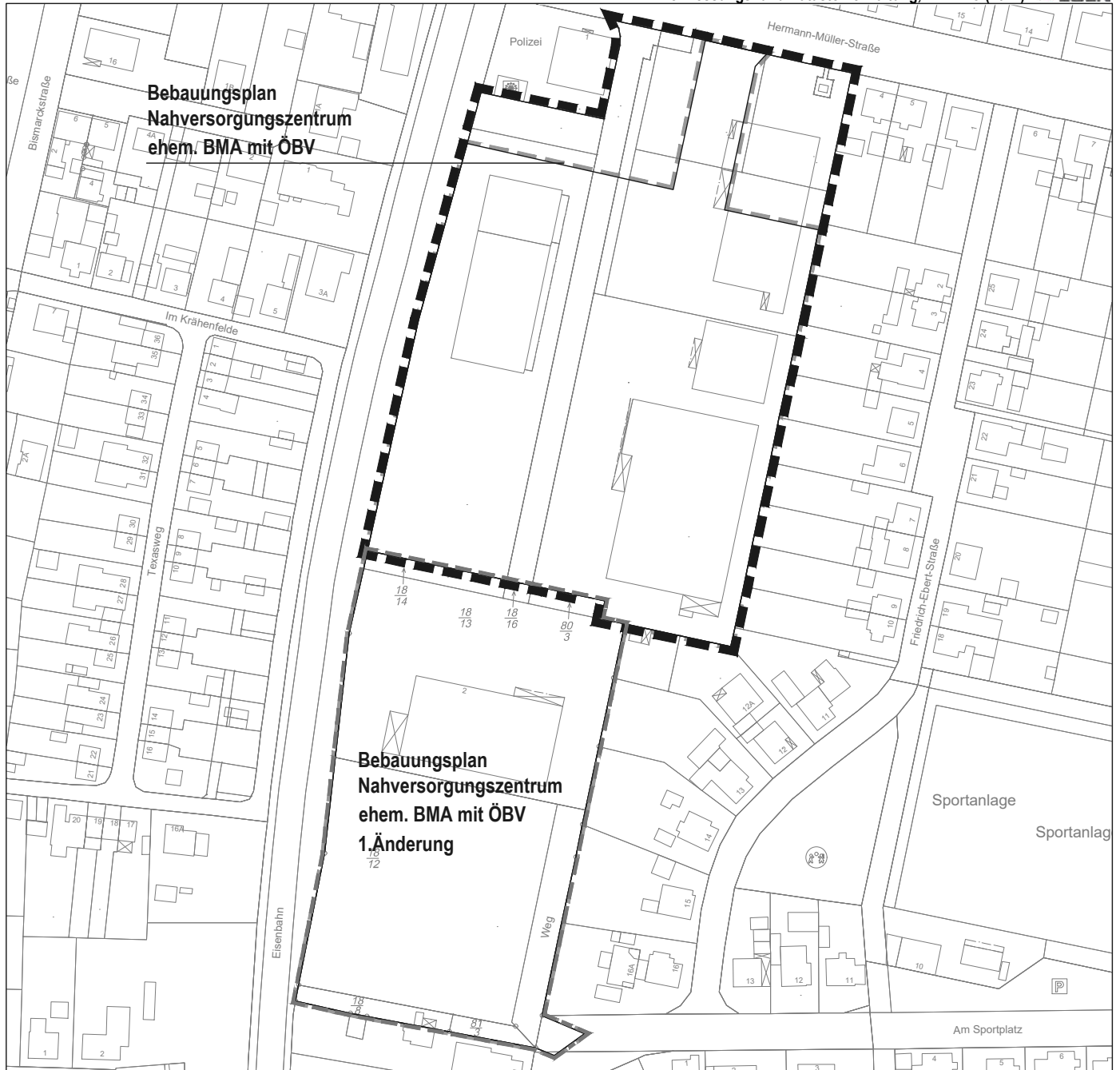
.....
Der Bürgermeister




Erneute Veränderungssperre zum Bebauungsplan

Nahversorgungszentrum ehem. BMA
mit örtlicher Bauvorschrift
2. Änderung
Gebietsabgrenzung

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN



Das Plangebiet befindet sich im Norden der bebauten Ortslage Schladen, zwischen Bahntrasse, Friedrich-Ebert-Straße / Am Sportplatz, wie dargestellt.

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre

Begründung zur erneuten Veränderungssperre
2. Änderung des Bebauungsplanes
"Nahversorgungszentrum ehem. BMA"
mit örtlicher Bauvorschrift

Satzungsbeschluss

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt; A. Körtge; K. Müller

Gemeinde Schladen-Werla, Ortsteil Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

Inhalt:

1.0	Allgemeines	3
2.0	Vorhaben	4
3.0	Verfahrensvermerke	4
4.0	Verfahrensvermerk	5

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

Zur erneuten Veränderungssperre der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Schladen-Werla, Ortsteil Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Schladen-Werla liegt im Süden des Landkreises Wolfenbüttel. Die aus den Gemeinden Schladen, Hornburg, Gielde, Werlaburgdorf, Beuchte, Isingerode und Wehre bestehende Einheitsgemeinde hat zurzeit rd. 9.000 Einwohner. Naturräumlich gesehen ist Schladen der stärker kontinental geprägten Bördenregion ¹⁾ zuzuordnen.

Für die Gemeinde Schladen-Werla gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentral-örtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren sind dieses die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Schladen-Werla das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ³⁾. Hier ist die der Ortsteil Schladen als Grundzentrum sowie der Ortsteil Hornburg mit grundzentraler Teilfunktion festgelegt. Aufgrund des Nebeneinanders dieser beiden Zentren war eine Erweiterung nicht möglich unter Einhaltung des Kongruenzgebotes. Es scheitert nur an der noch im geltenden RROP 2008 enthaltenen Ausweisung von Hornburg als Ortsteil mit grundzentralen Teilfunktionen, die durch die Gebietsreform überholt und auch im zukünftigen RROP nicht mehr enthalten sein wird. Insofern wurde per raumordnerischen Vertrages die grundzentrale Teilfunktion von Hornburg aufgehoben.

Der Veränderungssperre liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV zugrunde, der im Jahr 2002 Rechtskraft erlangte. Mit diesem wurde für den überwiegenden Planbereich Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen.

Die Gemeinde Schladen-Werla beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit örtlicher Bauvorschrift so zu steuern, dass der Einzelhandel an diesem Standort langfristig gesichert wird. Zu diesem Zweck wurde bereits mit der 1. Änderung die südlich gelegene Fläche eines Lebensmitteldiscounters überplant.

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel, 1997

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 zuletzt geändert durch die Verordnung vom 07.09.2022.

³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 sowie 1. Änderung für den Großraum Braunschweig

Gemeinde Schladen-Werla, Ortsteil Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

Der Beschluss über die erneute Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 3 BauGB wird erforderlich, um die Aussetzung der Entscheidung über zukünftige Genehmigung von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich auch weiterhin aufrechterhalten zu können.

Aufgrund der erforderlichen Klärung der raumordnerischen Belange sowie einer Abgrenzung des faktischen Versorgungsbereiches der Gemeinde Schladen und der Erweiterungsabsichten des Einzelhandels, konnte das Einzelhandelsgutachten erst Mitte 2022 finalisiert werden. Das anschließende Einvernehmen mit der Raumordnung wurde Anfang September hergestellt.

Die frühzeitigen Beteiligungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit örtlicher Bauvorschrift, welcher im Zusammenhang mit der Veränderungssperre aufgestellt wird, nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden bis zum 28.11.2022 durchgeführt. Die Auswertung der Stellungnahmen, die Überarbeitung der Unterlagen sowie die anschließenden Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB machen es erforderlich, die Veränderungssperre erneut zu beschließen, um die Nutzungen in Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben neu strukturieren zu können.

2.0 Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre können Vorhaben, die dem Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit örtlicher Bauvorschrift nicht entgegenstehen, auf dem Wege einer Ausnahme von der Veränderungssperre ermöglicht werden. Die vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich der Veränderungssperre genießen darüber hinaus Bestandsschutz und sind durch die Veränderungssperre nicht berührt. Gleiches gilt für bereits genehmigte Vorhaben.

3.0 Verfahrensvermerke

3.1 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schladen-Werla hat die Veränderungssperre in seiner Sitzung am 2022 gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schladen, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Schladen-Werla, Ortsteil Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

3.2 Bekanntmachung

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

Die Veränderungssperre ist damit am in Kraft getreten.

Schladen, den

.....

(Bürgermeister)