

**Satzung über die Veränderungssperre für den
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1, 1. Änderung im Gemeindegebiet Juist.**

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 10 und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat in seiner Sitzung am 20.05.2025 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

**§ 1
Anordnung einer Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Bauleitplanung im künftigen Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung wird eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2
Geltungsbereich**

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich, der aus der Anlage ersichtlich ist, umfasst die gem. § 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 erfassten Abschnitte der Strandstraße, Wilhelmstraße, Friesenstraße und Bahnhofstraße innerhalb der festgesetzten Sondergebiete mit der Bezeichnung „SO1“ und „SO2“.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre geht auch aus dem Übersichtsplan (Anlage), welcher Bestandteil der Satzung ist, hervor.

**§ 3
Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre, Ausnahmen**

1. Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung dürfen
 - a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 - b. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
3. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

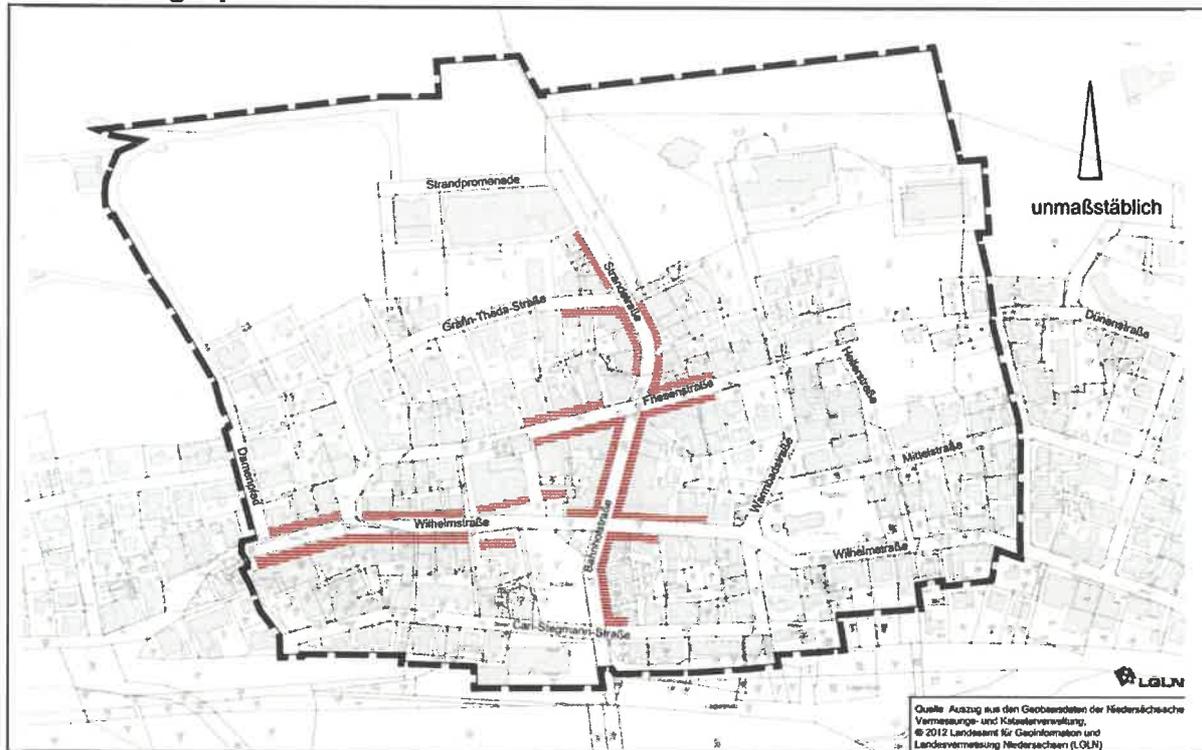
§ 4 Inkrafttreten und Geltungsdauer

Diese Satzung über die Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt nach § 17 BauGB außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 2) der Bebauungsplan in Kraft tritt, sonst nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten; diese Frist kann um ein Jahr und wenn besondere Umstände es erfordern, um bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängert werden.

Anlage: Übersichtsplan

Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 1, 1. Änderung und der Veränderungssperre:



Auf die Rechtsfolgen des § 18 Abs. 1 Satz 1 sowie Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen:

„(1) Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

(2) Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.“

Juist, den 21.05.2025
Inselgemeinde Juist

Der Bürgermeister
Dr. Tjark Goerges

