



**Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Ortsteil Moordorf für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.02**

Zur Sicherung des eingeleiteten Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland in öffentlicher Sitzung am 25. Juni 2026 aufgrund von §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) im Ortsteil Moordorf folgende Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

**§ 1 Anordnung der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.02, beschlossen am 20.06.2024, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 05.07.2024, wird zur Sicherung der Planung um ein Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der bisherigen Veränderungssperre.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den in der Anlage zu dieser Satzung dargestellten Geltungsbereich zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.02.

**§ 3 Inhalte der Planänderung**

Ziel der Planung ist die ausgewogene Entwicklung der Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen. Darüber hinaus sollen die innerhalb des Plangebiets vorhandenen städtebaulichen Missstände aufgearbeitet werden. Über eine Bestandsanalyse der vorhandenen Nutzungsarten soll die Art der baulichen Nutzung und die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten neu geordnet werden. Die öffentliche Erschließung soll an das erforderliche Maß angepasst werden. Vorhandene Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen abschließend geklärt werden. Notwendige Räumstreifen, die zukünftige Anwendung der BauNVO 2017 und die Zusammenführung der 1. bis 3. Änderung sind derzeit Inhalt und Ziel der Planung.

Folgende Festsetzungsinhalte sind vorgesehen:

Art der Nutzung:

Festsetzung und Unterteilung des gesamten Plangebiets gemäß der sich städtebaulich entwickelten Nutzung in Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet oder reines Wohngebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und Anpassung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten,

zeichnerische Festsetzungen:

Anpassung der öffentlichen Erschließung an die erforderlichen Maße und den Ist-Bestand  
Überplanung der gemeindeeigenen Fläche im Bereich zwischen Ringstraße 144 und 148 in ein Wohngebiet, Klärung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets mit den jeweiligen Eigentümern bzw. Aufhebung von überbaubaren Flächen bei nicht gesicherter Erschließung, Festsetzung notwendiger Räumstreifen für die Gewässer II. und III. Ordnung,

allgemein:

- Zukünftige Anwendung der BauNVO 2017,
- Zusammenführung der 1. bis 3. Änderung mit Übernahme der Festsetzungen.

#### **§ 4 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung über die Anordnung der Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

#### **§ 6 Geltungsdauer**

Die Geltungsdauer dieser Verlängerung der Veränderungssperre beträgt ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung ein Jahr. Die Veränderungssperre erlischt mit Inkrafttreten des

Bebauungsplanes Nr. 3.02. Eine etwaige nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer nach § 17 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

26624 Südbrookmerland, den 30. Juni 2026

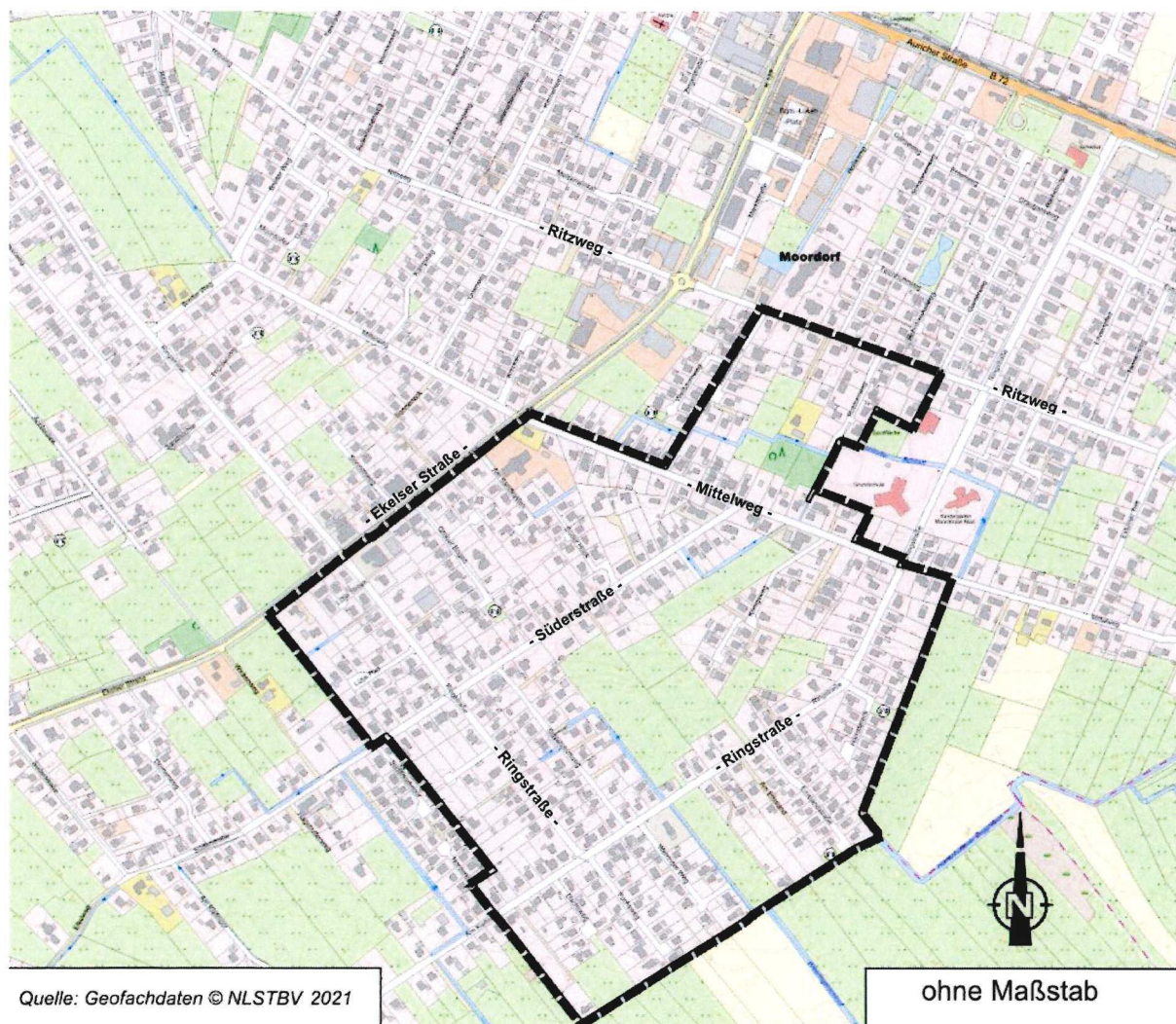
Der Bürgermeister



(T. Erdwiens)

### Anlage:

Räumlicher Geltungsbereich zur Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Ortsteil Moordorf für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.02



**Hinweise:**

Die Satzung kann im Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland, Westvictorburer Str. 2, 26624 Südbrookmerland, während der Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung ist gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Südbrookmerland geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandene Vermögensnachteile und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

26624 Südbrookmerland, den 30. Juni 2026

Der Bürgermeister



(T. Erdwiens)

Aushang vom:

Abgenommen am: