

# Begründung

## zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 210 „Weißer Berg“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf

### 1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 210 „Weißer Berg“ ist am 14.11.1991 in Kraft getreten. Er umfasst den Erholungsbereich am „Weißen Berg“ mit seinen Wochenendhäuser und Freizeiteinrichtungen zwischen dem Steinhuder Meer im Süden, der Meerstraße im Norden, der Badestraße im Westen und den Waldflächen westlich der „Alten Moorhütte“. Mit der 1. Änderung werden die Festsetzungen für den Bereich der Wassersportschule „Surfer's Paradise-Steinhuder Meer“ an der Ladenstraße geändert. Die Abgrenzungen des Bebauungsplans (gestrichelte, schwarze Linie) und der 1. Änderung ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., 1. Änderung des Bebauungsplans "Weißer Berg"  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Anlass der Planung

Die Wassersportschule „Surfers Paradise“ gibt es seit etwa 15 Jahren auf dem Grundstück Ladenstraße 19. Das Grundstück ist im Bebauungsplan als „Wochenendhausgebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Freizeitwecke“ festgesetzt. Seitdem die Wassersportschule auch mehrtätige Surfkurse, insbesondere für Schulklassen, anbietet, hat sich ein Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten ergeben. Um diesen decken zu können, hat die Surfschule in den bestehenden Wochenendhäusern auf den Grundstücken „Ladenstraße 23A und 17A“ eine Nutzungsänderung vorgenommen und Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen. Diese

Grundstücke sind im Bebauungsplan Nr. 210 jedoch als „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Die bestehende Nutzung entspricht damit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Um den Fortbestand und die Entwicklung der Wassersportschule zu gewährleisten, hat sich die Stadt entschlossen, im Interesse der Bereitstellung von Angeboten zur Erholung in Gebieten mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. Die Entwicklung von Angeboten zur Erholung und zur Stärkung des Tourismus entspricht den städtischen Entwicklungszielen für das Nordufer des Steinhuder Meers.

### **3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“**

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 1. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine neue Nutzung ermöglicht werden soll.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des Änderungsbereichs von rd. 2.300 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 920 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Überplanung eines bereits baulich genutzten Bereichs offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt 5!

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

### **4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

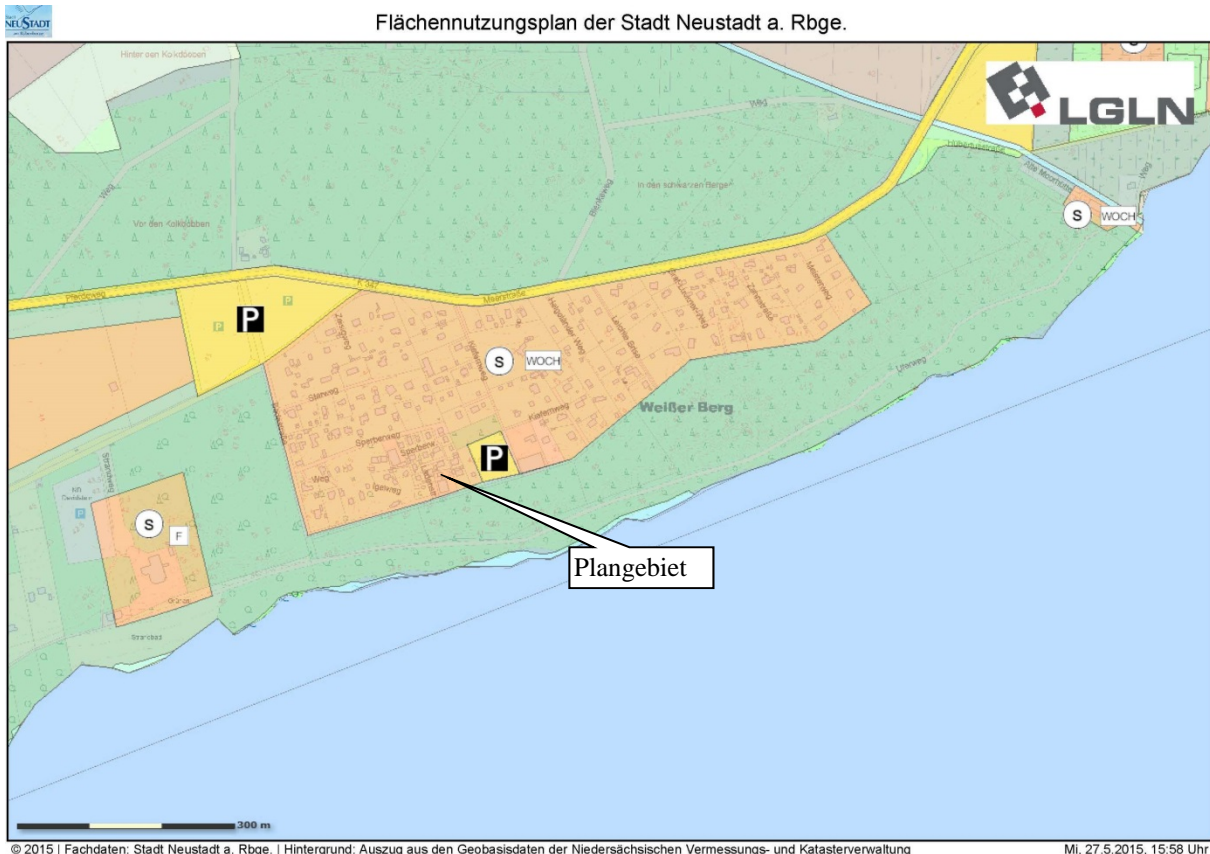
Allgemeines Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 ist sind attraktive Freizeit- und Wassersporteinrichtungen auf den Flächen im Änderungsbereich.

Die Planung hat den Zweck, Bestand und Entwicklung der vorhandenen Wassersportschule zu sichern und die Belange von Freizeit und Erholung zu fördern.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Sonderbaufläche“ (S) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab, genordet

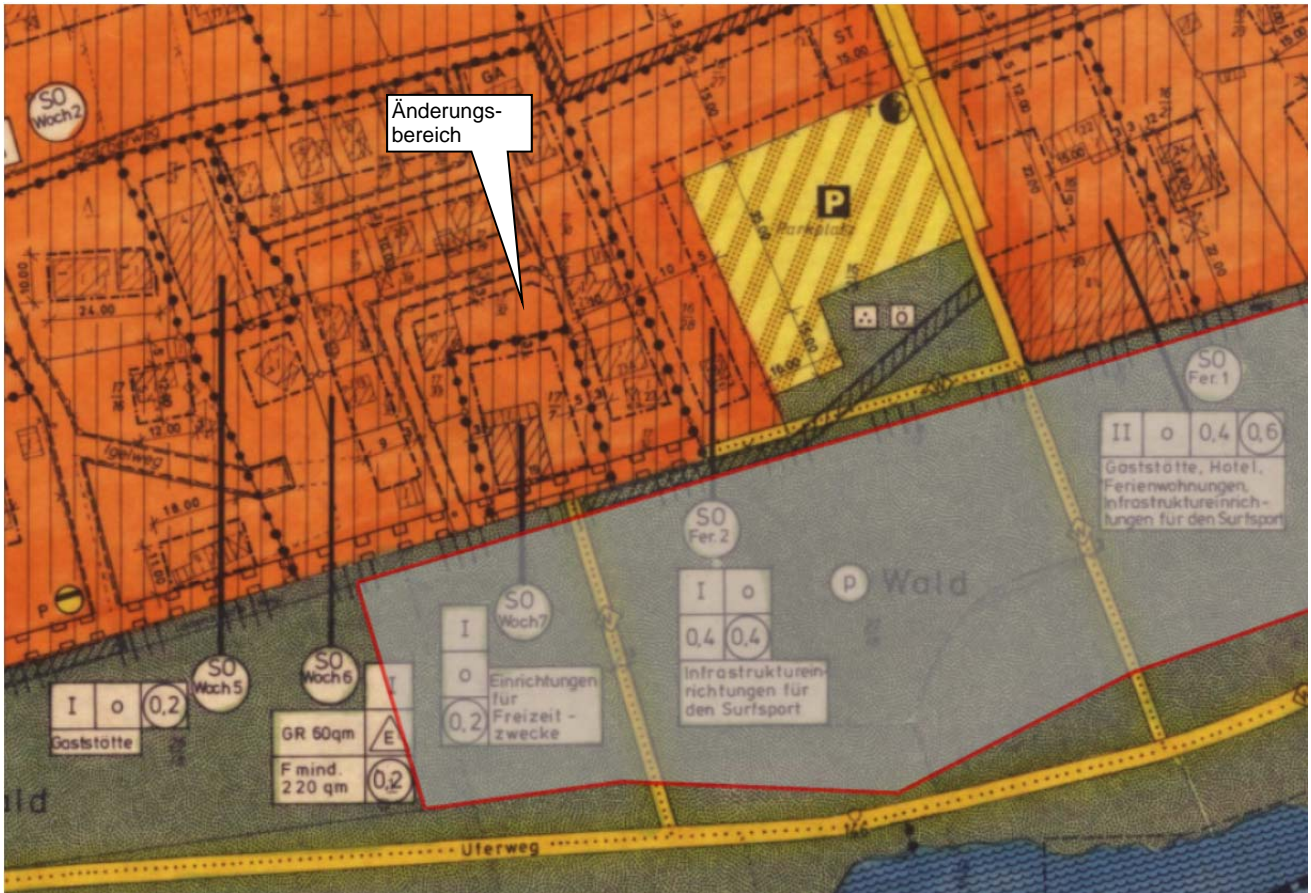
Abweichend davon wird die Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt, um Bestand und Entwicklung der Wassersporteinrichtungen im Änderungsbereich planungsrechtlich abzusichern. Diese Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans liegt im Rahmen des „Entwickeln“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

## 6. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 210 für den Änderungsbereich ergeben sich aus dem folgenden Planausschnitt, der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen.

Danach ist das Grundstück „Ladenstraße 19“ als SO<sub>Woch7</sub> mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Freizeitwecke“ festgesetzt. Nach den textlichen Festsetzungen ist hier eine Surfschule zulässig.





**Art der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 Nr 1 BouGB)**

- Sondergebiete, Wochenendhausgebiete mit fid. Nr (§ 10 BauNVO) ( s. textl. Festsetzungen I )
- Sondergebiete, Ferienhausgebiete ( s. textl. Festsetzungen II )

**Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BouGB, §16 BauNVO)**

- Geschosflächenzahl
- Grundflächenzahl
- GR 80qm Grundfläche, als Höchstgrenze
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BouGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BouGB)**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
- Hauptwanderweg

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12, 14 BouGB)**

- Elektrizität
- Trafostation
- Abwasser
- Pumpstation

**Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BouGB)**

- Grünflächen
- Parkanlage
- grügestalterische Anlage
- Surfeinsatzstelle
- privat
- öffentlich

**Wasserflächen, und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BouGB)**

- Wasserflächen

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20.25 und Abs.6 BouGB)**

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs.6 BouGB)
- Landschaftsschutzgebiet
- H 1 Bezeichnung der Landschaftsschutzgebiete

**Sonstige Festsetzungen**

- Mindestgröße der Baugrundstücke
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger (§9 Abs.1 Nr. 21 BouGB)
- Leitungsrecht für den Versorgungsträger
- Mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers (Abwasserkanal) (§9 Abs.1 Nr. 21 BouGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BouGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BouGB)
- GA Garagen
- ST Stellplätze



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Sondergebiete Wochenendhausgebiet

- (1) Das Wochenendhausgebiet dient der Erholung, dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Anlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.
- (2) Zulässig sind Wochenendhäuser.
- (3) Ausnahmeweise können Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören, zugelassen werden.
- (4) Besondere Festsetzungen.

#### 1. Baugrundstücke, Mindestgrundstückgrößen

In den Wochenendhausgebieten O/Woch 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 darf auf einem Baugrundstück nur ein Wochenendhaus errichtet werden, wobei die Mindestgröße der Baugrundstücke in den jeweiligen Gebieten wie folgt betragen muß

1.000 qm in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet  
SO/Woch 1, 4, 8, 11, 13

750 qm in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet  
SO/Woch 9, 10, 12

600 qm im Sondergebiet Wochenendhausgebiet  
SO/Woch 2

500 qm im Sondergebiet Wochenendhausgebiet  
SO/Woch 3

220 qm im Sondergebiet Wochenendhausgebiet  
SO/Woch 6

§ 9 (1) 3 BauGB

#### 2. Nebenanlagen und Garagen

Zuzüglich zur maximal zulässigen Grundfläche eines Wochenendhauses sind auf dem einzelnen Wochenendhausgrundstücken ein Bootsschuppen oder eine Garage bis zu einer Grundfläche von 25 qm zulässig

(§ 14 (1) u. § 10  
(2+3) BauNVO)

#### 3. Gaststätten

Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO/Woch 5 mit der Zweckbestimmung "Gaststätte" ist nur eine Schank- und Speisewirtschaft zur Deckung des Bedarfs für den Fremdenverkehr und der Wochenendhausgebiete zulässig.

(§ 10 (2) BauNVO)

#### 4. Einrichtungen für Freizeitwecke

Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO/Woch 7 mit der Zweckbestimmung "Einrichtungen für Freizeitwecke" ist das Betreiben einer Surfschule zulässig.

(§ 10 (2) BauNVO)

#### 5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

In den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO/Woch 1 - 13 sind außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und landschaftstypische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Diese Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nur in der Breite der erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Nebenanlagen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

(§ 9 (1) 25 BauGB)

### II. Sondergebiete Ferienhausgebiete

(1) Die Sondergebiete Fer 1 und Fer 2 dienen der sportlichen Erholung im Bereich der Surfsporteinrichtungen und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung.

(2) zulässig sind im SO/Fer 1

1. Ferienwohnungen, Hotel
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des Bedarfs für den Fremdenverkehr dienen
3. Infrastruktureinrichtungen für den Surfsport
4. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe
5. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

zulässig sind im SO/Fer 2

1. Infrastruktureinrichtungen für den Surfsport
2. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

(4) Besondere Festsetzungen

1. Infrastruktureinrichtungen für den Surfsport

In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO/Fer 1 und SO/Fer 2 mit der Zweckbestimmung "Infrastruktureinrichtungen für den Surfsport" sind Segel- und Surfschulen, Lagergebäude, sanitäre Einrichtungen, Clubhäuser und Läden für den Wassersportbedarf zulässig.

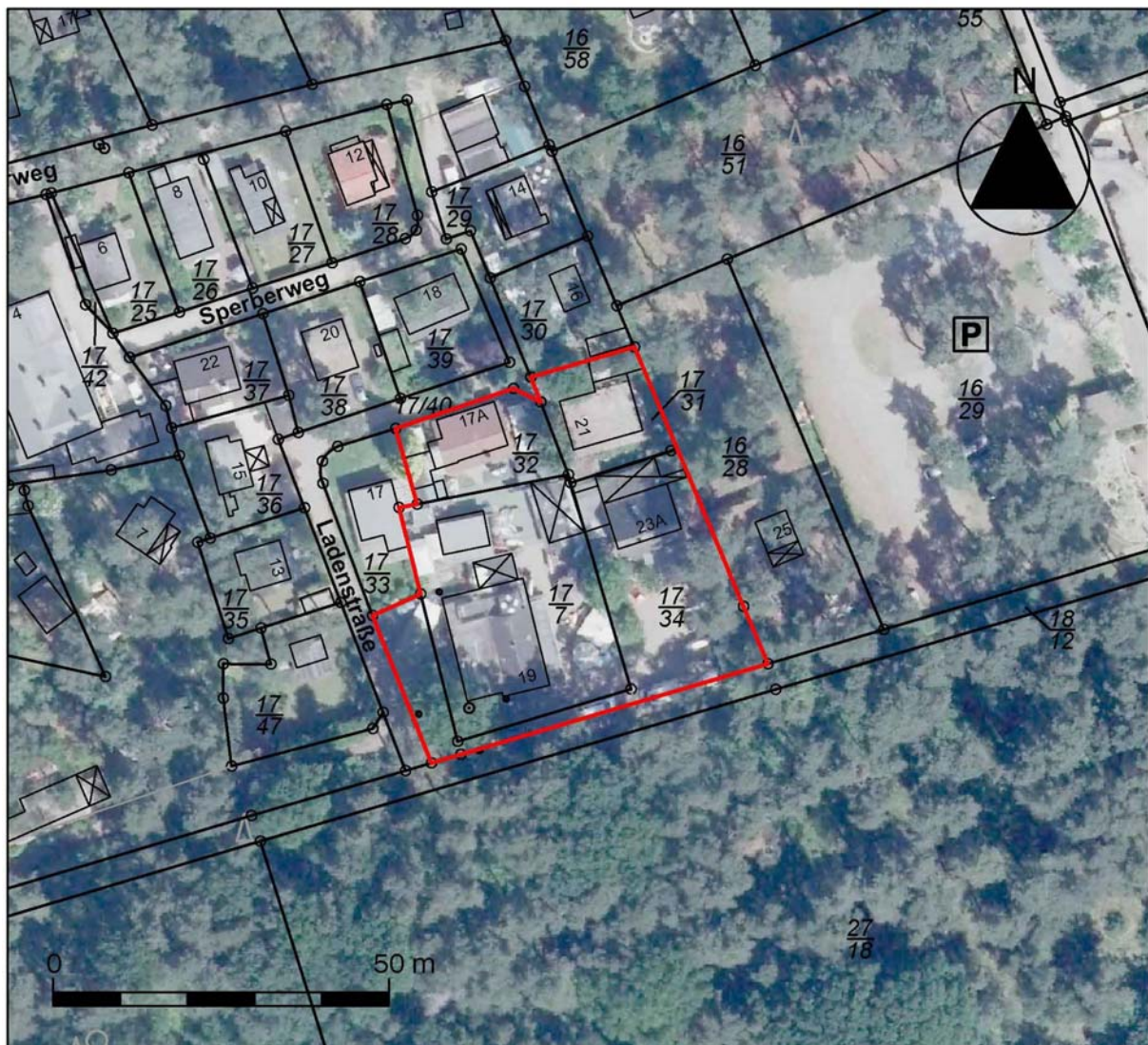
(§ 10 (2) BauNVO)



Die Grundstücke „Ladenstraße 17A und 23A“, die die Wassersportschule bereits dazu gepachtet hat, sind als SO<sub>Woch6</sub> festgesetzt. Das gilt auch für das Grundstück „Ladenstraße 21“, das die Wassersportschule ebenfalls noch pachten möchte. Hier sind nach den textlichen Festsetzungen nur Wochenendhäuser zulässig.

Von diesen Festsetzungen werden mit der 1. Änderung Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche erfasst.

Die derzeitige Nutzung im Änderungsbereich ergibt sich aus dem folgenden Luftbildauschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Bildflug Mai 2013

## 7. Begründung der geänderten Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

### Art der baulichen Nutzung

Um Bestand und Entwicklung der Wassersportschule zu sichern, wird der Änderungsbereich künftig als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus-

gebiet“ festgesetzt. Das entspricht der festgesetzten Art der baulichen Nutzung für die übrigen Freizeiteinrichtungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 210. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird sie auch für den Änderungsbereich gewählt. Die zulässige Nutzung wird durch textliche Festsetzung konkretisiert. Neben Infrastruktureinrichtungen für den Wassersport sind auch Übernachtungsmöglichkeiten für die Wassersportkursteilnehmer zulässig. Weiterhin werden Anlagen zur Freizeitgestaltung, Schanke- und Speisewirtschaften sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen jeweils für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zugelassen.

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird an die Ausnutzung angepasst, die auf den übrigen Flächen für Wassersport- und Freizeiteinrichtungen festgesetzt ist. Dazu wird eine **Grundflächenzahl** von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,2 deutlich erhöht. Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ festgesetzt.

Wie bisher, wird maximal ein **Vollgeschoss** zugelassen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird so festgesetzt, dass der Bestand zulässig bleibt und Erweiterungen möglich sind.

### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Am Südrand des Änderungsbereichs ist im Ursprungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Rechte werden für den östlichen Abschnitt nicht mehr benötigt:

Der vorhandene Schmutzwasserkanal verschwenkt im westlichen Teil des Änderungsbereichs auf das Flurstück 18/12.



Ausschnitt aus dem Kanalbestandsplan

Das Grundstück Ladenstraße 25 wird von Osten über den Parkplatz erschlossen und benötigt keine Zuwegung von Westen. Auf den Flurstücken 17/7, 17/34 und 16/28 sind auch keine



Baulasten für Leitungs- oder Erschließungsrechte eingetragen. Die Festsetzung wird daher auf den westlichen Teil beschränkt, um die Kanaltrasse und die Erschließung des Flurstücks 17/34 zu sichern.

### Erhaltungsbindung

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung gibt es einige erhaltenswerte Bäume. Dabei handelt es sich um eine Eiche am Westrand sowie sechs Kiefern und eine Linde am Ostrand. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden diese mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass die Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind. Dafür sind standortheimische Bäume folgender Qualität zu verwenden: Hochstamm, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen.

Bei der potentiell natürlichen Vegetation im Änderungsbereich handelt es sich um trockenen Eichen-Birkenwald. Für Nachpflanzung sind daher folgende Arten zu verwenden:

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Kiefer	Pinus sylvestris

### 8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Durch die 1. Änderung werden Bestand und Entwicklung der Wassersportschule im Änderungsbereich gewährleistet. Das fördert die Belange von **Freizeit, Sport und Erholung**. Das ist das wesentliche Ziel der 1. Änderung.

Durch die Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes fördert die Stadt außerdem die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Eine geordnete Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Anlagen gewährleistet.

### 9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 210 bereits jetzt eine bauliche Nutzung zulässig. Daher wird sich der Umweltzustand durch die 1. Änderung nicht wesentlich verändern.

Das NATURA 2000 Gebiet „Steinhuder Meer“ (FFH 94, VSG 42) ist ca. 100 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund dieses Abstandes, aufgrund der Abschirmung durch die dazwischen liegenden Waldflächen sowie aufgrund der bestehenden Bebauung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden von der Planung nicht berührt.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser Änderung haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die Nachverdichtung auf einem bereits baulich genutzten Grundstück. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel. Die Erhaltungsbindung für den alten Baumbestand wirkt sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus.

Durch die 1. Änderung werden die Nutzungsmöglichkeiten einer innerörtlichen Freifläche verbessert. Das dient dem Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung wird, wenn auch nur in kleinem Umfang, ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

Die Erhöhung der zulässigen GRZ führt in erster Linie zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die geplante Versiegelung. Aufgrund der bestehenden Nutzung sind diese Beeinträchtigungen als gering einzustufen. Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante Nachverdichtung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Durch die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für den erhaltenswerten Baumbestand im Änderungsbereich werden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden.

## **10. Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die an den Änderungsbereich grenzenden Wochenendhausgrundstücke mussten aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans auch schon damit rechnen, dass hier eine bauliche Nutzung stattfindet.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert.



## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juni 2015

### Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“ und der Begründung dazu haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister