

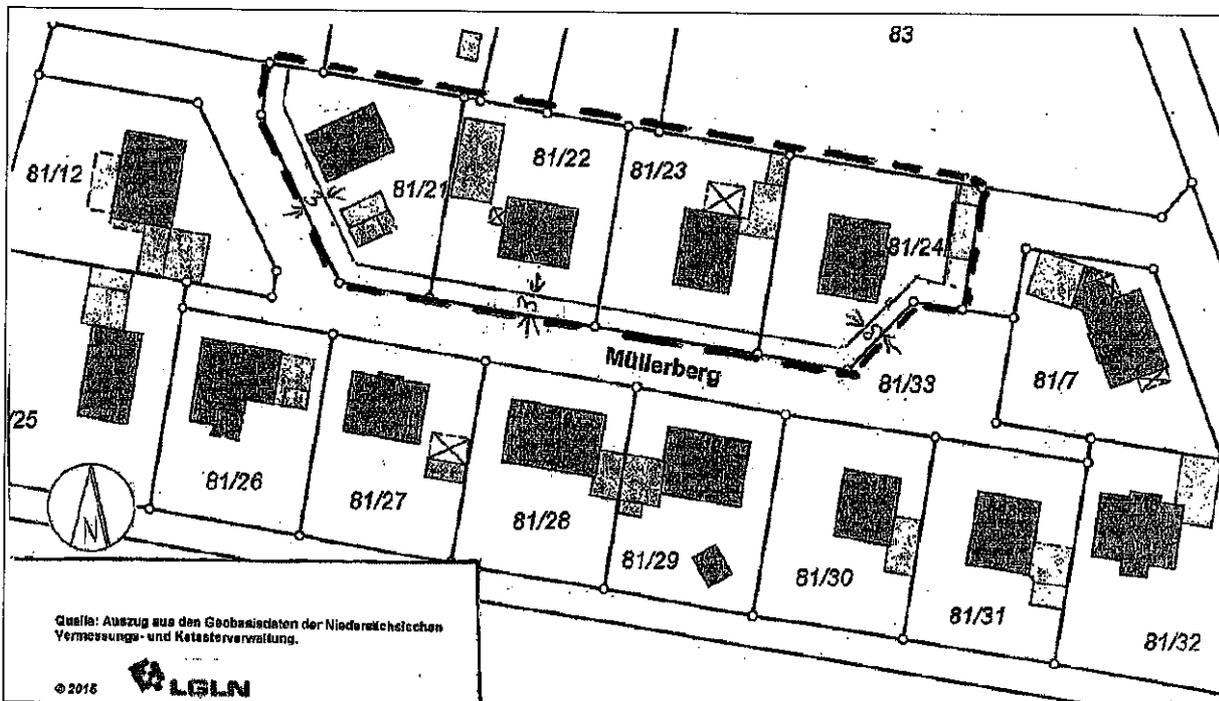
**2. Änderung**  
**zum B-Plan „Müllerberg“**  
**Gemeinde Rosche**

## Änderungssatzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Müllerberg“

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Rosche in seiner Sitzung am 22.06.2015 die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Müllerberg“ (Satzungsbeschluss 29.09.1995) durch folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumliche Geltungsbereich**

Die Änderungssatzung umfasst die im Bebauungsplan „Müllerberg“ nördlich der Straße gelegenen Flurstücke 81/21, 81/22, 81/23 und 81/24 der Flur 3 in der Gemarkung Rosche.



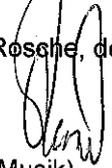
### **§ 2 Änderung der Baugrenzen**

Die im Bebauungsplan „Müllerberg“ festgesetzten südlichen Baugrenzen werden für die in § 1 genannten Flurstücke neu festgesetzt. Die neue Baugrenze verläuft parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Müllerberg in einem Abstand von 3 m.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Rosche, den 03. Juli 2015

  
(Musik)

Gemeindedirektor



# Begründung zum Bebauungsplan „Müllerberg“ - 2. Änderung der Gemeinde Rosche, Landkreis Uelzen

## 1. Veranlassung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Müllerberg beinhaltet bei den nördlich der Planstraße gelegenen Grundstücken eine Baugrenze von 8 m zum Straßengrundstück der Anliegerstraße Müllerberg. Betroffen sind die Flurstücke 81/21, 81/22, 81/23 und 81 /24.

Anlass der 2. Änderung ist, den bestehenden Verlauf der festgesetzten südlichen Baugrenze dieser Grundstücke zu ändern, um eine Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereichs zu ermöglichen und die Absicht des Eigentümers des Flurstückes 81/22, sein Grundstück über die festgelegte südliche Baugrenze hinaus zu bebauen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist dem beigefügten aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte zu entnehmen.

## 2. Verfahren

Die vorliegende Planung zielt auf einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die in § 13 a (1) BauBG genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- a. Die Bauleitplanung dient der Nachverdichtung im beplanten Innenbereich
- b. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.
- c. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden könnten.
- d. Die im Bebauungsplan zugelassene Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Die Gemeinde Rosche wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

- a. Auf die frühzeitige Unterrichtung wird verzichtet.
- b. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
- c. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt.
- d. Die Zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt.
- e. Die Anwendung der Eingriffsregelung entfällt.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimiertem Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

## 3. Bestand und Neuordnung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Müllerberg setzt die im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Flächen als allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einem Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zur Bebauung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Geltungsbereich sind außerdem unterschiedliche Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Im Rahmen dieser Änderung wird nur der Verlauf der südlichen Baugrenzen der nördlich der Straßenbegrenzungslinie liegenden Grundstücke verändert. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Müllerberg bleiben unverändert.

Die Gemeinde beabsichtigt, durch diese Änderung den Eigentümern der betroffenen Flurstücke eine Erweiterung für die bestehenden Wohnhäuser in südlicher Richtung zu ermöglichen. Dieses ist bislang nicht gegeben, da alle Häuser auf die südliche Baugrenze gebaut wurden. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche wird eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Auch plant der Eigentümer des Flurstückes 81/22 auf seinem Grundstück einen Wintergarten zu errichten. Mit

dieser Bebauung würde der Bauherr die im Bebauungsplan Müllerberg festgesetzte südliche Baugrenze überschreiten.

Städtebaulich gesehen muss das Plangebiet im Zusammenhang mit der Gesamtbebauung der Straße Müllerberg betrachtet werden. Die Grundstücke entlang der Straße sind ausnahmslos bebaut, sodass hier eine eindeutige Prägung der Straße durch die Bebauung bereits vorhanden ist.

Eine Verringerung der Baugrenzen führt zu keinen großen Veränderungen der Bebauung und ändert damit nicht das Prägungsbild der Straße. Durch die Veränderung der Baugrenze wird es möglich, Anbauten an bestehende Gebäude zur Südseite der Grundstücke zu realisieren.

Die im südlichen Bereich der Straße Müllerberg liegenden Grundstücke werden durch die Verringerung der Baugrenzen nicht beeinträchtigt. Mit den nunmehr festgesetzten 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie werden die erforderlichen Grenzabstände der NBauO eingehalten.

Die 2. Änderung legt daher die Baugrenze in einem Abstand von 3 m parallel zur nördlichen Begrenzungslinie der Straße Müllerberg für die Flurstücke 81/21, 81/22, 81/23 und 81 /24 fest.

#### **4. Auswirkungen der Planänderungen**

##### **a. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Veränderung der Baugrenze verursacht keine Nachteile für Natur und Landschaft gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Müllerberg, da lediglich die überbaubare Fläche vergrößert wird, jedoch nicht das Maß der Nutzung.

##### **b. Auswirkungen auf Immissionen / Emissionen**

Von der Planänderung sind keine Emissionen zu erwarten, die die in der Umgebung vorhandene Nutzung unzumutbar beeinträchtigen könnten.

Rosche, den 3. Juli 2015

Gemeinde Rosche  
Der Gemeindedirektor

(Musik)



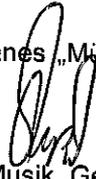
## Verfahrensvermerke zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Müllerberg“

### Entwurfsverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung einschließlich Begründung des Bebauungsplanes „Müllerberg“ wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Rosche, Lüchower Str. 15, 29671 Rosche.

Rosche, den 03.07.2015



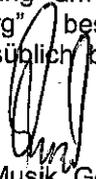
  
Musik, Gemeindedirektor

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am **25.03.2015** die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Müllerberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **31.03.2015** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosche, den 03.07.2015



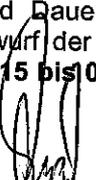
  
Musik, Gemeindedirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am **25.03.2015** dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Müllerberg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **31.03.2015** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Müllerberg“ und die Begründung haben vom **08.04.2015 bis 08.05.2015** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rosche, den 03.07.2015



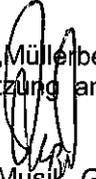
  
Musik, Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rosche hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Müllerberg“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **22.06.2015** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rosche, den 03.07.2015



  
Musik, Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Müllerberg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **15.07.2015** im Amtsblatt Nr. 13 des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Müllerberg“ ist damit am **15.07.2015** rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den **21.07.2015**



  
Musik, Gemeindedirektor

### Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den