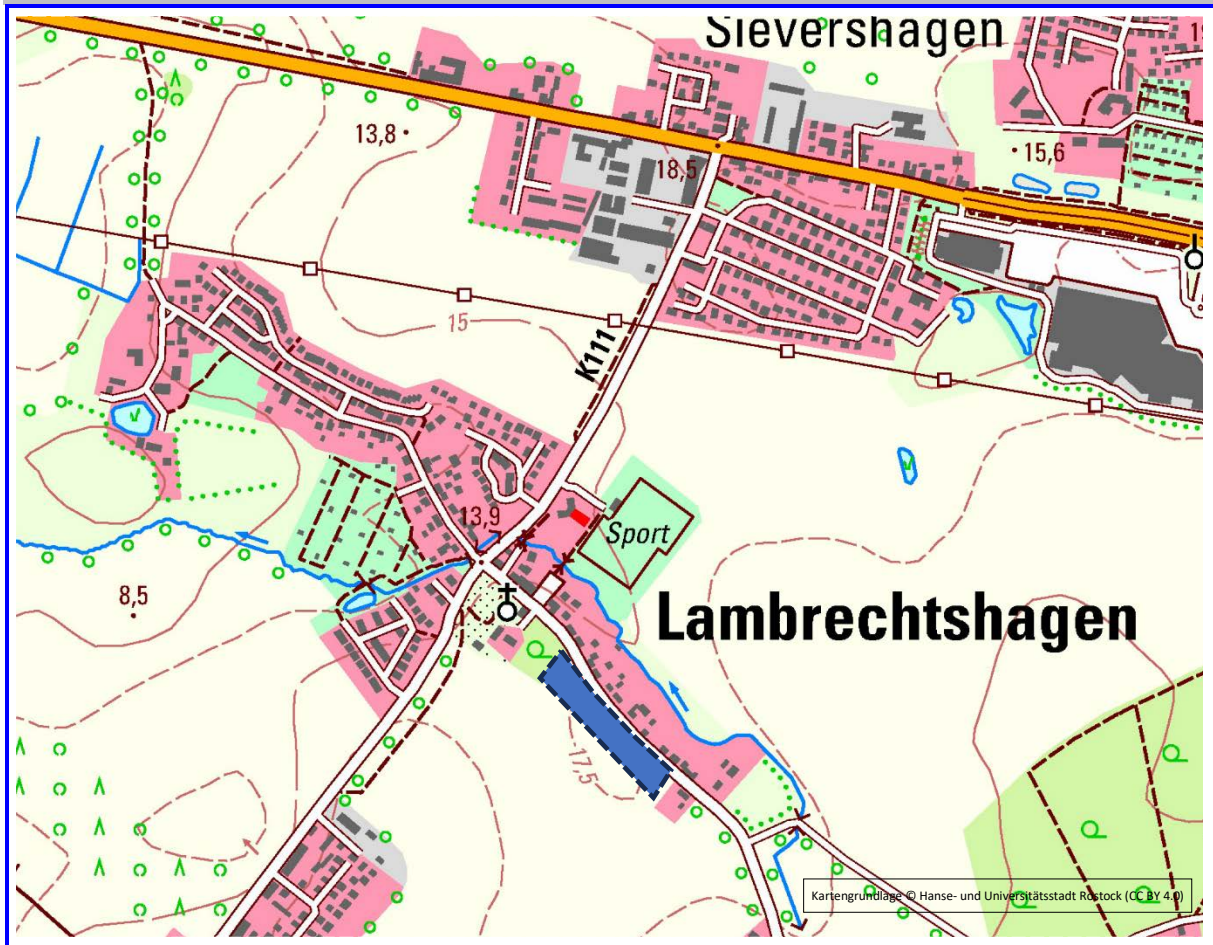




Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Lambrechtshagen

Landkreis Rostock

für das Gebiet "Südliche Bauernreihe" in Lambrechtshagen,
südlich der Bauernreihe' und östlich des Pfarrgrundstücks

BETEILIGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 13 (2) Nr. 2 Baugesetzbuch

Diese Unterlage wurde in der Zeit vom 17.09.2025 bis zum 30.09.2025 über die Homepage des Amtes Warnow-West veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.

Kritzmow,

Siegel

Unterschrift

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand.....	3
3. Grundzüge der Planung	3
4. Änderungsinhalte	4
4.1 Art der Nutzung:	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung:	4
5. Erschließung des Plangebietes	4
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	4
7. Flächenbilanz	4

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Der B-Plan Nr. 28 vom 27.10.2022 ist seit dem 05.01.2023 rechtskräftig. Er ist auf die Zulassung von Einfamilienhäusern und den Neubau einer Kindertagesstätte gerichtet. Die geplante Neubebauung ist auf einem Ackerstreifen südlich der Gemeindestraße ‚Bauernreihe‘ vorgesehen, der einen Höhenunterschied von $\geq 0,5$ m zur Fahrbahn aufweist. Der B-Plan setzt aus Orts- und Landschaftsbildgründen Bauhöhenbeschränkungen von 8 m fest; als Höhenbezugspunkt wurde dabei die südliche Fahrbahnkante der Straße ‚Bauernreihe‘ (jeweils am Baugrundstück) festgelegt.

Die festgesetzten Bauhöhenbeschränkungen stoßen im Planvollzug auf Umsetzungsprobleme für die Neubebauung. Die zugelassenen Bauhöhen erweisen sich als nicht auskömmlich. Der B-Plan wird deshalb mit dem Ziel geändert, die zulässige Bauhöhe anzupassen. Dabei soll gewährleistet werden, dass ein max. 2-geschossige Bebauung nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlagen:

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Diese Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB liegen vor, da die beabsichtigte Bauhöhenänderung geringfügig ist und die Grundzüge der Planung unberührt bleiben und weil die Ausschlusskriterien nach § 13 (1) Nr. 1 – 3 BauGB für diesen B-Plan nicht zutreffen.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Übergeordnete Planungsebenen und Planungen der Gemeinde bleiben von den Zielen der Planänderung unberührt. Die Bauhöhenänderung hat keine Relevanz für die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die Planänderung ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Der akt. Stand der Erschließungsplanung (aib Bauplanung, Ausführungsplanung 08/2025) zeigt keine zusätzlichen Planungs- bzw. Planänderungserfordernisse.

2. Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich des B-Plan bleibt von der 1. Änderung unberührt; er gilt unverändert fort. Die Festsetzungen der 1. Änderung beziehen sich auf die im B-Plan festgesetzten WA-Gebiete.

3. Grundzüge der Planung

Die 1. Änderung berührt keine Grundzüge der bisherigen Planung.

4. Änderungsinhalte

4.1 Art der Nutzung:

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt von der 1. Änderung unberührt. Die Festsetzungen über die zulässige Art der Nutzung gem. Teil B Nr. 1.1.1 -1.1.3 gelten unverändert fort.

4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird, betreffend die zulässigen Bauhöhen, teilweise neu geregelt. Alle sonstigen Maßfestsetzungen (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und TF 1.14) gelten unverändert fort. Die bisherige, gem. Urplan vom 27.10.2022 festgesetzte Bauhöhenbeschränkung (Gebäudeoberkante max. 8,0 m über Fahrbahnniveau der Gemeindestraße ‚Bauernreihe‘) wird aufgehoben und durch die Festsetzung einer Bauhöhe (Gebäudeoberkante) von max. 10,0 m über Fahrbahnniveau der Gemeindestraße ‚Bauernreihe‘ sowie einer Traufhöhe von max. 7,5 m über Fahrbahnniveau nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO neu geregelt. Mit der Bauhöhenfestsetzung soll nach dem ursprünglichen Regelungszweck das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt werden. Dazu wurden die Bauhöhen des Gebäudebestandes entlang der Nordseite der ‚Bauernreihe‘ analysiert, der als prägende Umgebung der Neubauflächen anzusehen ist. Die Bauhöhen liegen hier zwischen 9,92 m ü.G. (HNr. 7b) und 7,26 m ü.G. (HNr. 9b) und beträgt durchschnittlich 8,57 m ü.G. Unter Berücksichtigung des bestehenden Höhenunterschiedes von $\geq 0,5$ m zwischen dem Geländeniveau der Neubauflächen und Fahrbahn als Höhenbezugsebene wird deshalb mit der 1. Änderung des B-Plans in den WA-Gebieten des B-Plans eine Bauhöhe von 10,0 m zugelassen (Gebäudeoberkante). Um die Einhaltung der festgesetzte Beschränkung auf 2 Vollgeschosse (unverändert fortgeltend) durch die Festsetzung von Bauhöhen zusätzlich abzusichern, wird außerdem eine Traufhöhe von 7,5 m über der südlichen Fahrbahnkante der Straße ‚Bauernreihe‘ – gemessen jeweils im Bereich des Baugrundstücks – festgesetzt.

5. Erschließung des Plangebietes

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 28 hat keine Auswirkungen auf die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Plangebietes.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 28 hat keine Auswirkungen auf die grünordnerischen Belange, Erfordernisse des Ausgleichs von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild oder auf Anforderungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotshandlungen.

7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Plangebietes bleibt von der 1. Änderung des B-Plans ebenfalls unberührt.