

# 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Südliche Bauernreihe“ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum:</i> 09.10.2025 <i>Antragsteller:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lambrechtshagen (Vorberatung)	20.10.2025	N
Gemeindevertretung Lambrechtshagen (Entscheidung)	06.11.2025	Ö

## Beschlussvorschlag

- Die im Änderungsverfahren abgegebene Stellungnahme des Landkreises wird teilweise berücksichtigt – sh. Anlage 1. (Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.)
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der akt. Fassung beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung des B-Plans Nr. 28 für das Gebiet „Südliche Bauernreihe“ in Lambrechtshagen, südlich der Gemeindestraße Bauernreihe und westlich des Pfarrhofes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Satzung – sh. Anlage 2. Die Begründung zu der 1. Änderung des B-Plans Nr. 28 wird gebilligt – sh. Anlage 3.
- Die Entscheidung zu Nr. 1 ist gem. § 3 (2) BauGB mitzuteilen. Die Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 28 ist durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen.

## Sachverhalt

Für das Plangebiet wurde im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) eine Anpassung der zulässigen Bauhöhen vorbereitet. Die bisher festgesetzte Gebäudeoberkante von 8,0 m ü. Straße soll auf 10,0 m erhöht werden und um die Festsetzung einer Traufhöhe bis 7,5 m ergänzt werden. Die Planänderung erfolgt anlässlich eines Baugenehmigungsverfahrens im Plangebiet und berücksichtigt die festgestellten Bauhöhen auf der gegenüberliegenden Straßenseite (sh. Begründung Pkt. 4.2).

Die Öffentlichkeit und die Behörden des Landkreises wurden beteiligt. Es wurden keine inhaltlichen Bedenken gegen die Planänderung vorgebracht. Verfahrensrechtliche und redaktionelle Hinweise des Landkreises sind in der vorgelegten Fassung der Änderungssatzung (Plan und Begründung, Bearbeitungsstand 08.10.2025) berücksichtigt.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	10.105,58 €
Gesamtkosten:	725,90 €	im Produktsachkonto ( PSK ):	51100.56255010
<b>b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:</b>		<b>Deckung erfolgt über:</b>	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

	2. folgende Mehreinnahmen:	
	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

**Anlage/n**

1	Anlage 1 Abwägung (nichtöffentlich)
3	Anlage 3 Begründung (nichtöffentlich)

Amt Warnow West, Bauverwaltung		<b>Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 28 / 1. Änderung</b>	Anl. 1 zum Beschluss v. 06.11.2025
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 25.08.2025</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	22.09.2025	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Bauleitplanung:  durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 25.08.2025) abgegeben:</p> <p>Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südliche Bauernreihe“ beabsichtigt die Gemeinde Lambrechtshagen die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bauhöhenbeschränkungen des WA des Ursprungsplan anzupassen. Dazu soll die Bauhöhenbeschränkung von 8 m (OK) auf 9 m (OK) und 7 m (TH) festgesetzt werden.</p> <p>Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf.</p> <p>Der Entwurf zu dem o.g. Bebauungsplan wird beim Landkreis unter der Nummer „064-064n-BP02801“ erfasst.</p> <p>Aus bauleitplanerischer Sicht kann den Inhalten des Planentwurfs gefolgt werden. Es sind jedoch folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:</p> <p><b>1. Planzeichenerklärung</b></p> <p>Die Planzeichenverordnung (PlanZV) soll den mit der Aufstellung und Genehmigung der Bauleitpläne befassten Stellen, ihre Tätigkeit, sowie den Bürgern und den übrigen Beteiligten auch, das Verständnis der Bauleitpläne erleichtern. Diese Aufgabe versteht sich vor dem rechtsstaatlichen Grundsatz, dass der Inhalt des Bauleitplans genau erkennbar und feststellbar sein muss.</p> <p>Bei dem vorliegenden Entwurf wurde im Planteil - Planzeichenerklärung nur Bezug auf die vorgenommenen Änderungen genommen.  Der Gemeinde wird empfohlen die Planzeichenerklärung vollständig im Planteil mit aufzunehmen. So kann sichergestellt werden, dass die rechtsverbindlichen Festsetzungen vollumfänglich feststellbar und verständlich sind.</p>		<p>In die Änderungssatzung wurde nach Feststellung der Gebäudehöhen an der Nordseite der ‚Bauernreihe‘ letztlich eine Gebäudeoberkante von 10,0 m und eine Traufhöhe von 7,5 m aufgenommen.</p> <p>Die Planzeichenverordnung verlangt nur, dass die verwendeten Planzeichen im Bauleitplan erklärt werden sollen. Die Planzeichen sollen dabei der eindeutigen Darstellung des Planinhalts dienen. (§ 2 PlanZV).</p> <p>Gegenstand der aktuellen Planänderung sind ausschließlich die Bauhöhenfestsetzungen (OK, FH). Die fortgeltenden sonstigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 28 v. 27.10.2022 nehmen an der 1. Änderung nicht teil. Die für diese Festsetzungen verwendeten Planzeichen sind in der Satzung v. 27.10.2022 erschöpfend erklärt. Die angelegte Erklärung der Planzeichen des hier als Plangrundlage verwendeten Ursprungsplans v. 27.10.2022 würde entgegen dem Zweck der Anregung („vollumfänglich feststellbar und verständlich“) eher zu einer Verwässerung des Festsetzungsgehalts der 1. Änderung beitragen. Unter dem Aspekt einer bequemen Lesbarkeit aller Festsetzungen in einem Gesamtdokument ist die Anregung hingegen nachvollziehbar.</p> <p>Der Anregung wird deshalb teilweise gefolgt: Die Bauhöhenfestsetzungen werden als Festsetzungen der 1. Änderung erklärt. Die fortgeltenden sonst. Festsetzungen werden als ‚sonstige zeichnerischen Darstellungen‘ der Plangrundlage erklärt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 28 / 1. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 06.11.2025
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 25.08.2025</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	22.09.2025	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>2. Verfahrensvermerke</b></p> <p>„In § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 iVm Absatz 3 UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.</p> <p>Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 UVP-Richtlinie und wird durch das UVPG umgesetzt.“ (Quelle: EZBK/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauGB § 4a Rn. 34)</p> <p>Aus den Verfahrensvermerken, dem Anschreiben oder der Begründung geht nicht hervor, dass die auszulegenden Unterlagen in ein zentrales Internetportal eingestellt worden sind. Auf die Verpflichtung zur Durchführung des Verfahrensschrittes wird hingewiesen.</p> <p>Es wird weiterhin empfohlen, die unter Nr. 5 der Verfahrensvermerke aufgeführte Bekanntmachung so zu formulieren, dass unmittelbar aus den Vermerken zu entnehmen ist wann die Satzung rechtskräftig werden wird. (Wann ist die Bekanntmachung vollzogen und wann die Satzung in Kraft getreten?)</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.</p> <p><b>3. XPlanung</b></p> <p>XPlanung ist ein nationaler Datenaustauschstandard für bestimmte raumbezogene Plandokumente (Bauleitplanung, Raumordnung, Landschaftsplanung), der am 5. Oktober 2017 vom IT-Planungsrat verbindlich beschlossen wurde. Der § 15 des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltungstätigkeit in Mecklenburg-Vorpommern (E-Government Gesetz Mecklenburg-Vorpommern - EGovG M-V i. d. F. v. 25.04.2016) regelt die verbindliche Übernahme verpflichtung der Standardisierungsbeschlüsse des IT-Planungsrats für M-V (s. a. Handreichung XPlanung, S. 9).</p> <p>Diesbezüglich wird auf die Arbeitshilfe XPlanung des Landkreises Rostock verwiesen (<a href="https://www.landkreis.rostock.de/de/xplanung.html">https://www.landkreis.rostock.de/de/xplanung.html</a>). Die vorliegende Arbeitshilfe XPlanung soll Städten und Gemeinden im Landkreis Rostock die Erarbeitung eines eigenen kommunalen Pflichtenheftes zur Erstellung XPlanung-konformer Bauleitpläne erleichtern. Diese Arbeitshilfe ist eine Ergänzung zu den Veröffentlichungen der XLeitstelle „Handreichung XPlanung“ und „Leitfaden XPlanung“, welche zur Umsetzung des verbindlichen Standards XPlanung heranzuziehen sind.</p> <p>Zudem wird auf § 4a Abs. 6 BauGB hingewiesen.</p>		<p>Die verfahrensrechtlichen Hinweise sind ohne Bezug zum lfd. Änderungsverfahren des B-Plans Nr. 28. Der B-Plan hat keine Auswirkungen auf Nachbarstaaten (§ 4a (4) BauGB). Auch die Vorschriften des § 3 (2) BauGB über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen sind wegen der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nicht einschlägig. Deshalb besteht auch keine Verpflichtung zur Benutzung eines zentralen Internetportals. Auf § 13 BauGB wird verwiesen.</p> <p>In der Entwurfsfassung des Änderungsplans wird unter Nr. 5 der Verfahrensvermerke die Dokumentation der Planausfertigung vorgesehen. Der Bekanntmachungsvermerk wird unter Nr. 6 vorgesehen; er enthält alle für den Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit erforderlichen Informationen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der B-Plan wurde nach dem XPlan-Standard (V 6.0) erstellt. Ein entsprechendes Evaluierungsprotokoll wird mit der Planausfertigung ergänzt und zusammen mit den erforderlichen Daten (Pflichtenheft des Landkreises) an die Geoinformationsstelle des Landkreises übergeben.</p> <p>Die Anregungen des Landkreises werden teilweise berücksichtigt.</p>	

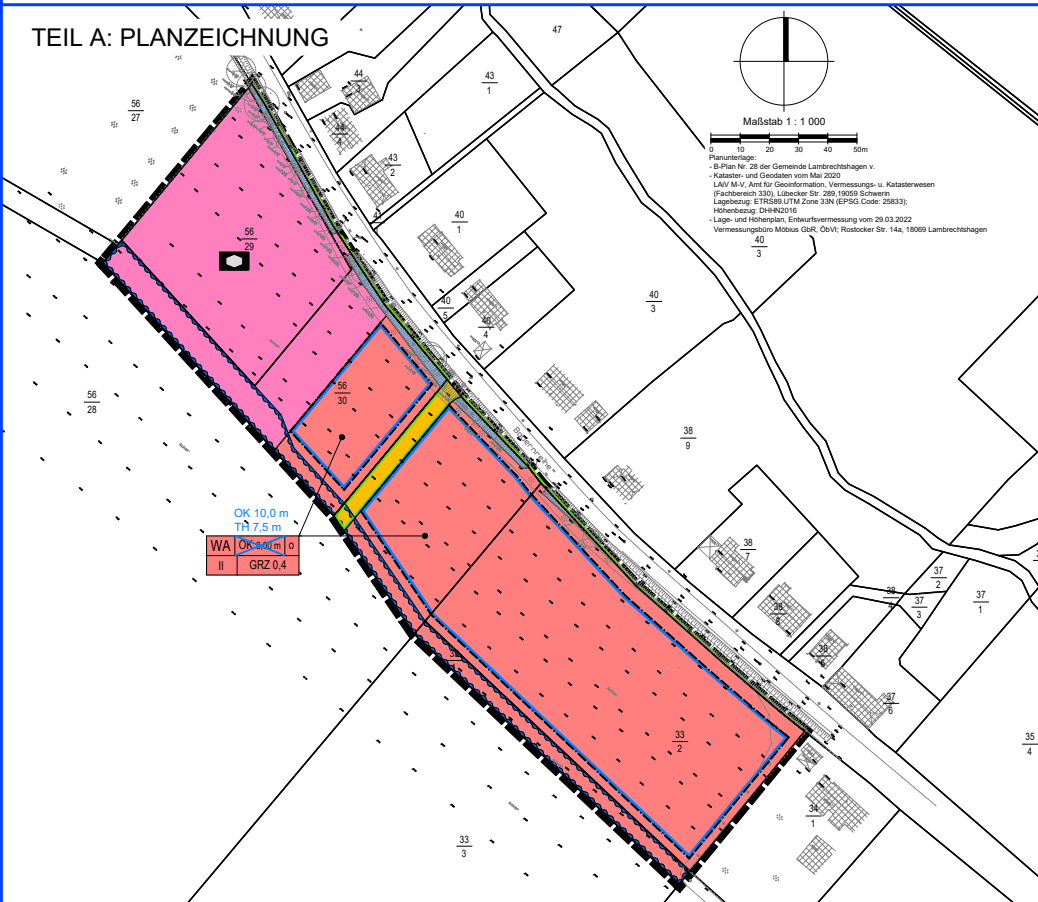
# SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

## über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für das Gebiet "Südliche Bauernreihe"

Aufgrund des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G v. 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Lambrechtshagen vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für das Gebiet "Südliche Bauernreihe" in Lambrechtshagen, südlich der Gemeindestraße Bauernreihe und westlich des Pfarrhofes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen:



### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gegenstand der 1. Änderung sind nur die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen. Die sonstigen zeichnerischen Darstellungen geben den Ursprungsplan vom 27.10.2022 und die Vermessungsgrundlage wider.

**FESTSETZUNGEN**  
**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- OK 10,0 m** max. zulässige Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen als Höchstmaß  
 Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbandes der anliegenden Erschließungsstraße "Bauernreihe"
- TH 7,5 m** max. zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt s.o.  
 Die Traufhöhe wird durch die Schmittlinie zwischen der Außenhaut der aufgehenden Fassade und des Daches bestimmt.
- X** Entfallende Festsetzung des Ursprungsplans vom 27.10.2022

**SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN** (gemäß Ursprungsplan vom 27.10.2022)  
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§§ 1 (3), 4 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**GRZ 0,4** Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)  
**II** Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
**o** offene Bauweise  
**Baugrenze**

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf  
 Zweckbestimmung hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen; hier: Entwässerungsgraben
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 Zweckbestimmung: Vorhalteraum für die Herstellung eines Fließgewässers

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

### VERFAHRENSVERMERKE

(vereinfachtes Verfahren, § 13 BauGB)

- Die von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 17.09.2025 bis zum 30.09.2025 nach § 13 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der gegeben. Dazu wurde der Entwurf mit der Begründung auf der Internetseite des Amtes Warnow-West veröffentlicht und war zeitgleich im Amt Warnow-West öffentlich einsehbar. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Frist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 01.09.2025 durch Aushang und auf der Internetseite des Amtes Warnow West ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke  
 Bürgermeister

Lambrechtshagen, (Siegel) F. Möbus  
 OviV

Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke  
 Bürgermeister

Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke  
 Bürgermeister

- Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.09.2025 durch Aushang und auf der Internetseite des Amtes Warnow West ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

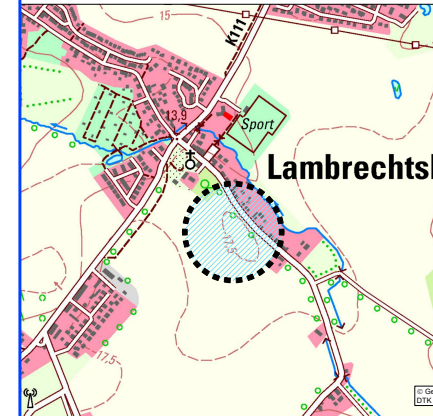
Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke  
 Bürgermeister

### Satzung der Gemeinde Lambrechtshagen

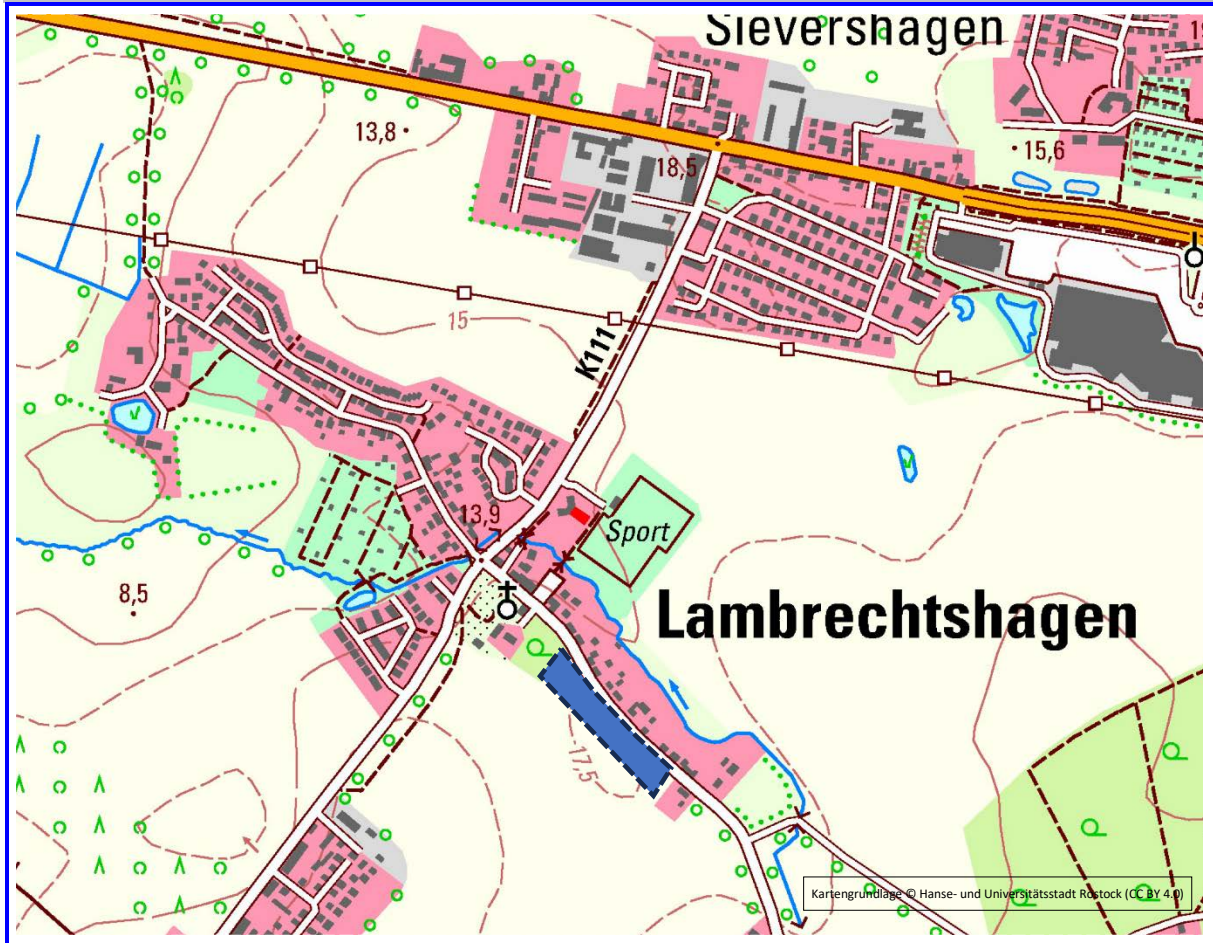
Landk...  
 über die 1. Änderung des Bebauungsplans  
 für das Gebiet "Südliche Bauernreihe"  
 in Lambrechtshagen, südlich der Gemeindestraße Bauernreihe und östlich des Pfarrhofes

### SATZUNG

Übersichtsplan o. M.



Lambrechtshagen, (Siegel)



## 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

---

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Lambrechtshagen,

---

Kutschke, Bürgermeister

---

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. 5 G v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- 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 1.1.4) 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 Neubauf Flächen 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 Neubauf Flächen 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.