

# **Entwurf der Begründung**

**zur Satzung der Gemeinde Hohenlockstedt  
über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19  
für das Gebiet Poststraße / Wilhelmstraße**

Amt Kellinghusen  
Bauverwaltungsamt  
Hauptstraße 14  
25548 Kellinghusen

Verfahrensstand: Entwurf

## Inhalt

1. Planungsanlass.....	3
2. Rechtsgrundlagen .....	4
3. Plangeltungsbereich.....	5
4. Auswirkungen auf Mensch, Natur, Umwelt und Boden .....	5

## 1. Planungsanlass:

Für das Gebiet Poststraße / Wilhelmstraße der Gemeinde Hohenlockstedt soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Laut Festsetzung im Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 19 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32-42° zulässig. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 wurden dann folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO) festgesetzt:

Im Plangeltungsbereich sind für die Hauptgebäude nur Dächer mit einer Dachneigung von 20°-50° zulässig. Ausnahmsweise sind auf 25 % der zulässigen Grundfläche Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Windfänge, Eingangsüberdachungen) mit anderen Dachneigungen zulässig.

Der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans kann entnommen werden, dass alle Gestaltungsfestsetzungen – außer der Festsetzung zur zulässigen Dachneigung – aufgehoben wurden:

### „5.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet des B-Plans Nr. 19 waren bisher ebenfalls geprägt von dem Ziel, eine bestimmte Bebauung umzusetzen. So wurden dezidierte Regelungen für Dächer und Fassaden (Material und Farbe), Dachformen und Dachneigungen sowie die Gestaltung von Carports getroffen. Diese Gestaltungsfestsetzungen werden mit der 2. Änderung aufgehoben.

Analog dem angrenzenden B-Plan Nr. 25 werden stattdessen nur Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung getroffen. Das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wird maßgeblich durch die Dachlandschaft der Gebäude geprägt. Um dieses Bild den umgebenden Baugebieten anzupassen und einen groben Rahmen für ein in sich geschlossenes Ortsbild vorzugeben, wird die zulässige Dachneigung für die Hauptgebäude auf 20°-50° beschränkt. Dabei können auf 25 % der gesamten Grundfläche ausnahmsweise andere Dachneigungen zugelassen werden (z.B. für Wintergärten oder Eingangsüberdachungen). Nebengebäude (z.B. Carports, Garagen) können ebenfalls andere Dachneigungen aufweisen.“

Da hier explizit die Festsetzung der Dachneigung nochmals als städtebauliches Gestaltungsmittel hervorgehoben und damit nicht verändert wurde, wären beantragte Abweichungen, z.B. für ein Flachdach, demnach nicht genehmigungsfähig. Denn die Abweichung bei einem Flachdach wäre nicht unwesentlich.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 sollen daher nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke nach den heutigen energetischen Anforderungen und Bedürfnissen bebauen zu können. Es sollen somit auch Flachdächer mit einer möglichen Dachbegrünung zugelassen werden.

Denn ein Flachdach mit einer möglichen Dachbegrünung hat einige Vorteile:

- Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, z.B. bei Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen, könnte dies für mögliche Mieter\*innen einen Mehrwert bedeuten.
- Die Nebenkosten für Mieter\*innen können geringer gehalten werden.

- Begrünte Dächer schützen das Dach vor extremen Temperaturen und UV-Strahlung, dienen als Schall- und Wärmeschutz und bilden gleichzeitig einen Ausgleich zur Versiegelung der Landschaft. Sie sind somit auch energetisch gut.
- Sowohl Solarthermie- als auch Photovoltaik-Anlagen können auf dem Dach aufgestellt werden und sind dort leicht zugänglich.
- Eine extensive Begrünung kann als Retentionsvariante verwendet werden. Eine Dachbegrünung kann als Art Puffer gesehen werden. Das Regenwasser sammelt sich in der Begrünung und wird langsam durch Verdampfung wieder an die Umgebung abgegeben.

Für eine Ausführung mit Flachdach im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 fehlt bisher jedoch jegliche planungsrechtliche Grundlage, da der Bebauungsplan bzw. seine 2. Änderung explizit eine Dachneigung von mindestens 20° vorsieht.

Die einzige Möglichkeit für eine Flachdachvariante ist hier somit eine Änderung des Bebauungsplans.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans sollen somit auch Flachdächer mit einer möglichen Dachbegrünung zugelassen werden. Andere Dächer mit den in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 angegebenen Dachneigungen sind trotzdem weiterhin möglich. Jedoch sind heutzutage zu Zeiten des Klimawandels und der Energiekrise die geänderten energetischen Anforderungen und Bedürfnisse in den Vordergrund zu rücken, sodass das Argument der Prägung des Erscheinungsbildes eines Wohngebietes durch die Dachlandschaft der Gebäude an Gewicht verliert und nun nicht mehr für sinnvoll erachtet wird.

Die Ermöglichung einer besseren energetischen Ausnutzung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll nicht nur in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 umgesetzt werden, sondern soll auch bei künftigen Bebauungsplänen Berücksichtigung finden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenlockstedt hat am 15.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 gefasst.

Weiterhin hat die Gemeindevertretung beschlossen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen wird.

Auch von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## 2. Rechtsgrundlagen:

Die Änderung des Bebauungsplans wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1422) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-

Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen aufgestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 werden die textlichen Festsetzungen ergänzt, sodass dann auch Flachdächer mit einer Dachbegrünung möglich wären. Dadurch werden jedoch nicht die Grundzüge der Planung berührt, zu welchen zum Beispiel die Art oder das Maß der baulichen Nutzung gehören, da hier Regelungen bzw. örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung getroffen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung Schleswig-Holstein). Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann hier somit Anwendung finden.

### 3. Plangeltungsbereich:

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 gilt für alle im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 und seiner Änderungen gelegenen Grundstücke. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans wird nur eine textliche Festsetzung ergänzt.

### 4. Auswirkungen auf Mensch, Natur, Umwelt und Boden:

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 wird lediglich eine textliche Festsetzung, nämlich folgende örtliche Bauvorschrift ergänzt:

Für die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 und seiner Änderungen gelegenen Grundstücke sind ebenfalls Flachdächer zulässig.

Diese sind auch als Gründächer mit lebenden Pflanzen für das Hauptgebäude, Garagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und weitere Nebenanlagen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie), auch in Verbindung mit Grünbedachungen, sind ebenso zulässig.

Da durch die ergänzte Festsetzung lediglich auch andere Dachformen mit einer anderen Dachneigung und mit einer Grünbedachung ermöglicht werden, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Da begrünte Dächer das Dach vor extremen Temperaturen und UV-Strahlung schützen, als Schall- und Wärmeschutz dienen und gleichzeitig einen Ausgleich zur Versiegelung der Landschaft bilden, sind sie somit auch energetisch gut. Außerdem können sowohl Solarthermie- als auch Photovoltaik-Anlagen auf einem Flachdach aufgestellt werden und sind dort leicht zugänglich. Hinzu kommt, dass eine extensive Begrünung als Retentionsvariante verwendet werden kann. Eine Dachbegrünung kann als Art Puffer gesehen werden. Das Regenwasser sammelt sich in der Begrünung und wird langsam durch Verdampfung wieder an die Umgebung abgegeben. Durch die Zulassung von Flachdächern mit einer möglichen Dachbegrünung sowie von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie können somit zu Zeiten des Klimawandels und der Energiekrise die geänderten energetischen Anforderungen und Bedürfnisse erfüllt werden und somit auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet

werden. Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind hier somit als positiv anzusehen.

Da durch die ergänzte Festsetzung lediglich auch andere Dachformen mit einer anderen Dachneigung und mit einer Grünbedachung zugelassen werden, ist auch mit keiner zunehmenden Versiegelung des Bodens zu rechnen. Es liegen somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vor.

Hohenlockstedt, den \_\_\_\_\_

(Datum und Unterschrift des Bürgermeisters)