



**Begründung zur 1. Änderung der
Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich
der Außenbereichssatzung
„Rautendorfer Landstraße“
betreffend den Geltungsbereich des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43
„Rautendorfer Landstraße 31 (Bolte)“
Gemeinde Grasberg**

- Abschrift -

INHALTSVERZEICHNIS

1. GELTUNGSBEREICH3

2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE5

3. INHALT DER ÄNDERUNG5

3.1 Dachgestaltung5

3.2 Fassadengestaltung6

4. HINWEIS.....6

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst eine Fläche von ca. 10.500 m² des insgesamt 13.666 m² großen Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Rautendorfer Landstraße 31 (Bolte)“ und liegt ca. 6 km südwestlich der Ortschaft Rautendorf, unmittelbar nördlich der Rautendorfer Landstraße.

Die räumliche Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches ist den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

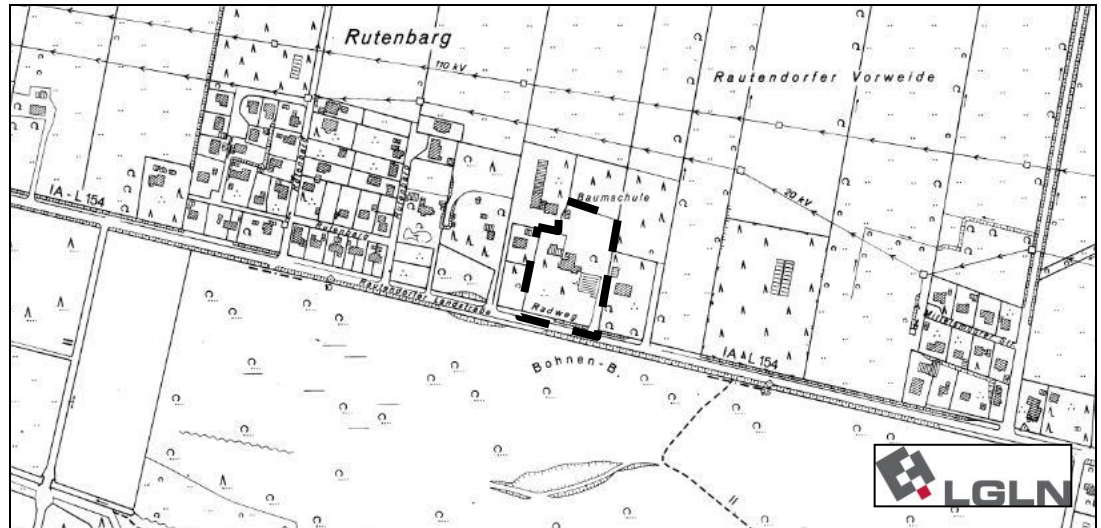


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

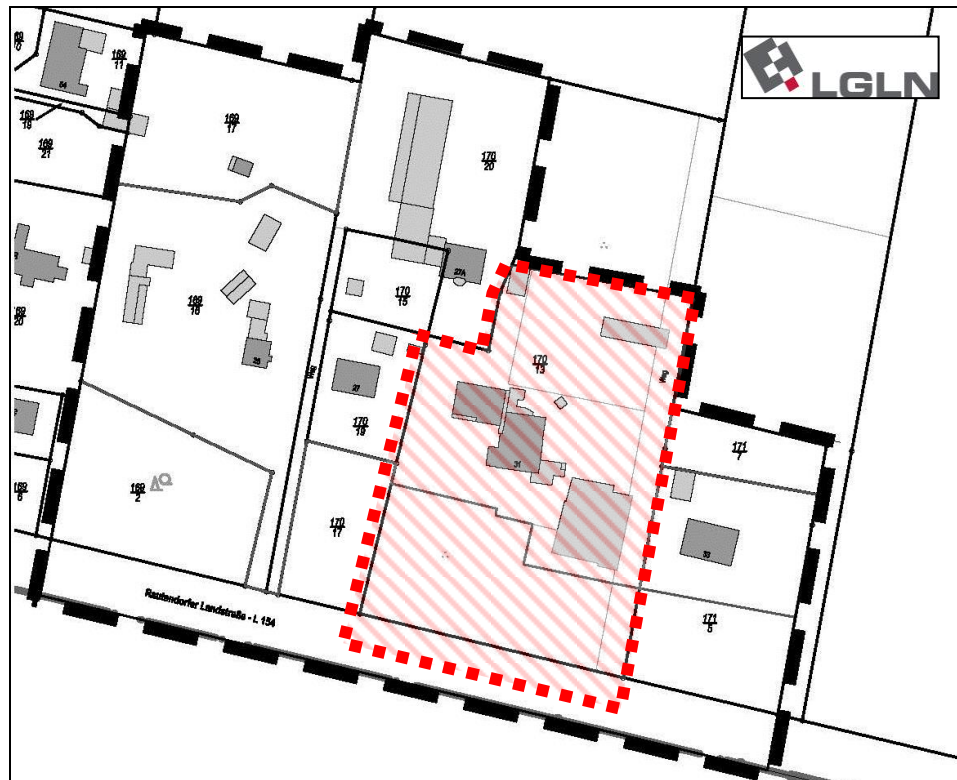


Abb. 2: Räumliche Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Teilbereiches 1 der Örtlichen Bauvorschrift für die Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ (nicht maßstäblich); der Änderungsbereich ist schraffiert

Da der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 im Norden nicht identisch mit der Abgrenzung der Außenbereichssatzung, und damit der Örtlichen Bauvorschrift ist, hat die Gemeinde geprüft, ob es städtebaulich sinnvoll und geboten ist, auch für diesen gestalterisch „unbeplanten“ Bereich (vgl. nachfolgende Abbildung) Regelungen zu treffen.

Ziel der Örtlichen Bauvorschrift war es, zusammen mit der Außenbereichssatzung, eine Reaktivierung und moderate Nachverdichtung historischer Siedlungsbereich zu ermöglichen und dabei das tradierte Ortsbild beizubehalten. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll dagegen eine Wiederinnutzung einer ehemaligen gewerbliche Liegenschaft forciert werden. Da die gestalterisch unregelmäßigen Flächen hinter dem geschlossene Siedlungsband an der Rautendorfer Landstraße liegen, und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung von maximalen Höhen baulicher Anlagen sowie landschaftsgerechter Eingrünungen dafür sorgen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen, sieht die Gemeinde kein Erfordernis den Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift auf den gesamten Geltungsbereich auszudehnen.

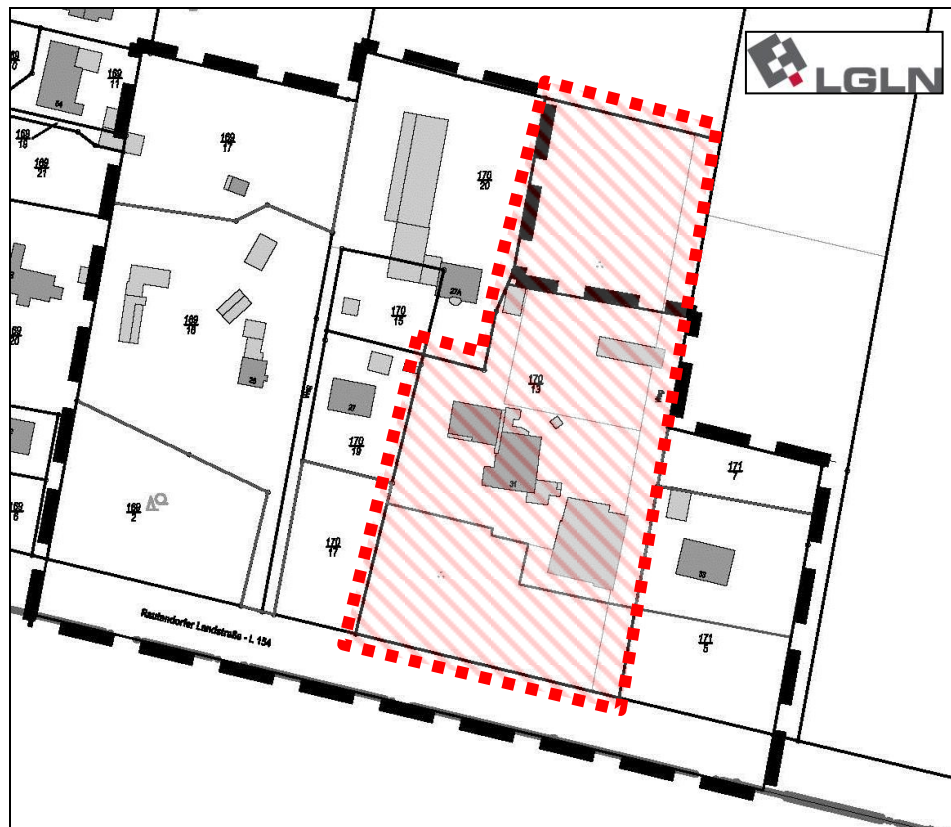


Abb. 3: Räumliche Lage des Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Rautendorfer Landstraße 31 (Bolte)“ (nicht maßstäblich); das Plangebiet ist schraffiert

2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass für die Änderung der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ ist das geplante Bauvorhaben der ortsansässigen Firma GrünWert Bremen GmbH.

Aktuell werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung, Erweiterung und Modernisierung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes geschaffen, indem der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 „Rautendorfer Landstraße 31 (Bolte)“ aufgestellt wird. Im Parallelverfahren wird zudem auch der Flächennutzungsplan geändert.

Da die derzeit geltenden gestalterischen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung weder den Standards von gewerblichen Gebäuden noch den aktuellen Vorhabenplanungen entsprechen, ergibt sich die Notwendigkeit, auch die Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ zu ändern.

Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung auf die ortstypische Gestaltung der lokalen Bebauung abgestellt und war vorrangig auf Wohnbauvorhaben ausgerichtet, die im Rahmen der Außenbereichssatzung begünstigt werden sollten. Eine reine gewerbliche Nutzung war von den damaligen Grundstückseigentümern nicht mehr beabsichtigt, gleichwohl es sich bei dem Änderungsbereich um einen ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Verkaufsstelle handelte, dessen Gebäude mit ihrer baulichen Gestaltung deutlich von den neu getroffenen gestalterischen Vorgaben abwichen.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Rautendorfer Landstraße 31 (Bolte)“ soll nun der Standort reaktiviert werden, da ein westlich ansässiger Garten- und Landschaftsbaubetrieb sich betrieblich vergrößern möchte. Dies ist an seinem derzeitigen Standort allerdings nicht möglich, so dass das Grundstück Rautendorfer Landstraße 31 erworben wurde. Damit hat sich als Folge auch eine Änderung der Anforderungen hinsichtlich Gebäudegestaltung ergeben. Angesichts der Tatsache, dass der Betrieb Bestandteil des wirtschaftlichen Gefüges der Gemeinde Grasberg ist und viele Mitarbeiter beschäftigt, ist es Ziel der Gemeinde, diesem nicht nur mit der Schaffung von Baurechten, sondern mit der Änderung der gestalterischen Festsetzungen auch die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben zu ermöglichen.

Aus diesem Grund wird die Satzung zeitgleich zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert.

3. INHALT DER ÄNDERUNG

3.1 Dachgestaltung

Mit der vorliegenden 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ soll die Dachneigung sich wie bisher weitgehend an den historischen Bauformen in der unmittelbaren Umgebung orientieren.

Die typischen Wohnwirtschaftsgebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen verfügen in der Regel über Sattel- und Krüppelwalmdächer mit relativ steilen Dachneigungen. Die Dachgestaltung von Nebengebäuden ist hingegen heterogen. Daher sind in der geltenden Satzung für Hauptgebäude Dachneigungen zwischen 40° und 55° zulässig. Für Nebengebäude und durch die vorliegende 1. Änderung nunmehr auch gewerbliche Gebäude, werden dagegen Mindestdachneigungen von 10° festgesetzt. Diese Regelung kommt der Intention entgegen, Flachdächer im Satzungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift auszuschließen, lässt aber gleichzeitig ausreichend Freiraum für die Errichtung von Gebäuden, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Hierzu zählt folglich auch die Gebäude, die im Rahmen der Ansiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes (GrünWert Bremen GmbH) errichtet werden sollen.

Die übrigen Regelungen zur Dachgestaltung werden aus der ursprünglichen Fassung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ übernommen.

Ferner werden auch die Farbregelungen aus der Ursprungssatzung beibehalten, der zufolge ausschließlich rote, rotbraune und braune sowie gedeckte und nicht glänzende Farben zulässig sind. Mit der Angabe des zulässigen Farbspektrums (durch Angabe genormter RAL Farben) wird eine näher definierte Farbauswahl vorgegeben, ohne dass einzelne Farbtöne im Detail vorgeschrieben werden.

Die Farbe der Dacheindeckungen gewerblicher Gebäude darf dabei von den vorgegebenen und unter Punkt 3.1.3 der Satzung präzisierten Farbspektren abweichen, da die ursprünglichen Regelungen sich vor allem auf Dächer von ortstypischen (historischen) Wohngebäuden beziehen und nicht zum „typischen“ Farbspektrum für die Dachgestaltung von Gewerbegebäuden gehören.

Daher werden Ausnahmen für gewerbliche Gebäude zugelassen, unter der Voraussetzung, dass es sich den geltenden Regelungen entsprechend um gedeckte und nicht glänzende Farbtöne (bspw. Grautöne) handelt.

Angesichts der Tatsache, dass bereits im Bestand innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung etliche Dacheindeckungen in schwarzen Farbtönen vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich bspw. auch eine graue Dachgestaltung in das Ortsbild einfügen wird.

3.2 Fassadengestaltung

Abgesehen von der Dachgestaltung ist auch die Fassadengestaltung ein wichtiges ortsbildprägendes Element, sodass die Material- und Farbwahl der Außenwände ebenfalls durch gestalterische Vorschriften geregelt werden.

Für die Fassaden baulicher Anlagen sind aktuell ausschließlich Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot / rotbrauner Farbgebung (Farbspektrum entsprechend den Farbvorgaben zur Dachgestaltung) sowie Fachwerk und Putzmauerwerk in weißer und beiger Farbgebung zu verwenden. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden dürfen zusätzlich aus Holz, unter Verwendung von braunen Farbtönen, entwickelt werden.

Abgestimmt auf das Planungsvorhaben wird die ausnahmsweise Verwendung von anderen Fassadenmaterialien, z. B. Glas für Gewächshäuser, Holz und Metall für Lagergebäude und Hallen, nunmehr zugelassen. Zudem dürfen gewerbliche Bauten auch eine abweichende Fassadenfarbe aufweisen, dies aber unter der Voraussetzung, dass es sich dabei um gedeckte Farbtöne, bspw. Grautöne, handelt. Mit diesen ergänzenden Regelungen wird eine zeitgemäße Verkleidung der Außenwände von Gewerbebetrieben, aber auch eine betriebstypische Fassadengestaltung ermöglicht.

4. HINWEIS

Die Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der Außenbereichssatzung, „Rautendorfer Landstraße“, die durch diese 1. Änderung nicht betroffen werden, gelten unverändert.

Die Begründung wurde im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 18.09.2017

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

gez. D. Renneke

Grasberg, den 29.09.2017

L. S. gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.07.2017 bis 18.08.2017
2. Die Begründung hat gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 29.09.2017

L. S. gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin