



Begründung zum Bebauungsplan „Schuppenanlage Lerchenstraße“

Entwurf vom 25.04.2022

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Wie andere Kommunen der Schwäbischen Alb ist auch die Gemeinde Hülben mit der Ausweisung von Schuppenanlagen konfrontiert. Aus diesem Grund hat die Gemeinde 2011/2012 eine erste Schuppenanlage am Bauhof der Gemeinde Hülben ausgewiesen. Es sind seinerzeit 13 Schuppenanteile entstanden, welche die Nachfrage allerdings bei weitem nicht befriedigen konnten. Es sind nach wie vor eine entsprechende Anzahl an Interessenten für den Erwerb einer Schuppenanlage namentlich bekannt. Unter den Nachfragenden sind auch Nebenerwerbslandwirte, welche keine Möglichkeiten haben, Fahrzeuge oder Gerätschaften in einem Gebäude in der bebauten Ortslage unterzubringen.

Bereits für den Bau der Schuppenanlage 2011/2012 wurden mehrere Standorte untersucht:

1. im Bereich des Bauhofgeländes
2. im Gewann Fücksle
3. im Bereich des Segelfluggeländes
4. im Gebiet „Dürrlau“

Die Standorte 2 – 4 wurden damals aufgrund verschiedener Gegebenheiten nicht weiterverfolgt. Somit wurde nur der Bereich des Bauhofgeländes in Erwägung gezogen und die Schuppenanlage dort erstellt. Der Gemeinderat hat in der Folge im Grundsatz beschlossen weitere Standorte, wenn möglich zu vermeiden und den Standort Bauhof zu präferieren. Aufgrund der Grundstückssystematik ist eine Erweiterung in absehbarer Zeit nicht möglich. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind nicht bereit mit der Gemeinde hier weitere Flächen für Schuppenanlagen zu entwickeln.

Nunmehr liegt ein Antrag einer Bauherrengemeinschaft, die Nebenerwerbslandwirte sind, zur Beurteilung vor, eine eigene Schuppenanlage zu errichten. Die beiden betroffenen Grundstücke Flst. 258 und 259, nordwestlich der Wendepalte am Ende der Lerchenstraße, sind im Eigentum der Bauherren und bieten sich aufgrund der Lage zur

Bebauung an. Der notwendige Bedarf zur Errichtung der Anlage wurde plausibel dargelegt. Die Anlage ist zum Betrieb und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betätigung notwendig.

Dieser Standort liegt am Rand des bestehenden Gewerbegebiets Lerchenstraße, so dass hier keine Probleme mit angrenzenden Wohngebieten zu erwarten sind.

2. Aussagen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hülben von 1998 war das Gebiet „Hagstraße“ als Mischgebiet 2.4 mit einer Fläche von ca. 2,02 ha enthalten.

In der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vom November 2010 wurde eine Teilfläche dieses Mischgebiets (ca. 1,41 ha) herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Hiervon soll nun wiederum eine kleine Teilfläche von 0,21 ha als Sondergebiet Schuppenanlage gemäß § 11 (1) BauNVO umgenutzt werden.

Diese Änderung soll bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Anderweitige bestehende Bauleitplanungen liegen für das betroffene Gebiet nicht vor.

3. Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit als Weidefläche für Pferde genutzt.

4. Erschließung: Straße, Wasser, Abwasser

4.1 Straße:

Für die Erschließung des Sondergebiets „Schuppenanlage Lerchenstraße“ ist keine weitere Fläche erforderlich.

Die Zufahrt erfolgt über die Wendeplatte am Ende der Lerchenstraße.

4.2 Wasserversorgung:

Die Schuppenanlage erhält keinen Wasseranschluss.

4.3 Abwasser:

Zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Regenwassers von Dachflächen werden auf dem Grundstück Versickerungsmulden (Rasenmulden) angelegt. Das Wasser ist über die Rasenmulden zur Versickerung durch belebte Bodenschichten abzuleiten.

Die Mulden sind durch geeignete Pflegemaßnahmen, insbesondere regelmäßige Mahd, dauerhaft in ihrer Funktionsfähigkeit zu unterhalten.

5. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich und nicht geplant.

Die Flurstücke Nr. 258 und 259 sind in Privatbesitz.

Die für die Zufahrt benötigte Teilfläche des Flst. 1871 befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

6. Planungsbeschreibung

6.1 Anpassung an Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 Baugesetzbuch)

Die Planung widerspricht nicht den Vorgaben des Regionalplans.

6.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile / Gestaltung Des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 Baugesetzbuch)

Die Fläche grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Lerchenstraße“ an und wird künftig als Sonderbaufläche ausgewiesen. Eine besondere Belastung des Orts- und Landschaftsgebietes ist nicht zu erwarten

6.3 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch)

Um die vollständige Versiegelung von Flächen zu vermeiden, wird die Fläche zwischen den Schuppen mit wasserdurchlässigem Material gestaltet.

6.4 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 Baugesetzbuch)

a) Landwirtschaft

Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Mit dem Bau der Schuppenanlage soll gewährleistet werden, dass die Nebenerwerbslandwirte, die für die Bewirtschaftung und Pflege der landwirtschaftlichen

Flächen in der Gemeinde einen großen Beitrag leisten, Abstellmöglichkeiten für ihre Fahrzeuge und Geräte erhalten.

b) Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht unmittelbar betroffen, da es sich nicht um bewaldete Flächen handelt.

6.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB)

Der Gemeinde Hülben sind derzeit keine Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bekannt, die durch dieses Grundstück berührt werden.

6.6 Offensichtlich nicht betroffene Belange

Wirtschaftliche Belange

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Belange des Bildungswesens

Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Sonstige Fachplanungen: liegen für das Baugebiet nicht vor.

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Besondere städtebauliche Auswirkungen ergeben sich nicht, da die Schuppen in unmittelbarer Nähe des bestehenden Gewerbegebiets Steinige Morgen errichtet werden

und somit kein neuer bebauter Standort im Außenbereich in Anspruch genommen werden muss.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind in geringem Ausmaß zu erwarten.

Die betroffene Fläche wird derzeit als Wiese /Weide für Pferde genutzt.

Entlang den Grenzen zur freien Landschaft werden Pflanzgebote festgesetzt, um dort Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur schaffen zu können.

Zudem sollen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weitere Kleinstrukturen geschaffen werden durch Lesesteinriegel oder Totholzstreifen.

Um dem Thema Vogelschutz Rechnung zu tragen, sollen an den Schuppen Nistkästen für Vögel und Fledermäuse aufgehängt werden.

8. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet wird als Sondergebiet „Schuppenanlage Lerchenstraße“ (sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) ausgewiesen.

Zugelassen werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Schuppen.

9. Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Baugrenze festgesetzt, die sehr eng gefasst ist.

Auf die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl wird verzichtet, da dies aufgrund der Gegebenheiten nicht erforderlich ist.

Das weitere Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 5,00 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m geregelt.

10. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garage sind nicht geplant.

11. Bauordnungsrechtliche Überlegungen

Die örtlichen Bauvorschriften und bauordnungsrechtlichen Überlegungen dienen in erster Linie dazu, in gestalterischer Hinsicht Störungen für die Natur und Landschaft sowie die weitere Umgebung des Sondergebiets zu vermeiden.

Die beiden Schuppen sollen jeweils ein Pultdach mit einer Neigung von 10° – 15° erhalten.

Ein Pultdach bietet die Möglichkeit, auf dem Dach eine Fotovoltaikanlage zu installieren.

Das Gelände steigt von Südost nach Nordwest an. Die Pultdächer nehmen die Hanglage und den Geländeverlauf auf und fügen sich somit gut in die Landschaft ein.

12. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten für die Planung und die Baukosten werden von den künftigen Eigentümern der einzelnen Schuppenanteile übernommen.

Erschließungskosten fallen nicht an.

13. Gewerbegebiet Steinige Morgen

Die Schuppenanlage grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Steinige Morgen“ an. Besondere Auswirkungen auf dieses Gebiet sind nicht zu erwarten.

Es wird bestätigt, dass die Begründung in dieser Fassung dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom zugrunde lag.

Ausgefertigt:
Hülben, den

Siegmond Ganser
Bürgermeister