

Vorlage von: Herr Reichert
Aktenzeichen: 621.41

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brunnenstraße"

Das Ehepaar Hilpert aus Talheim betreibt einen landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb. Im Zuge der Hofübernahme sind Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden und die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück 2004, Gemarkung Vellberg vorgesehen.

Da sich der geplante Standort des Wohnhauses im bisherigen landwirtschaftlichen Außenbereich befindet und für den Betrieb aufgrund der Art und des Umfangs der Tierhaltung keine Privilegierung im Sinne des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) vorliegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2025 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden im Zeitraum vom 24.02. bis 26.03.2025 durchgeführt. Hr. Fuhrmann vom Kreisplanungsamt wird die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung in der Sitzung erläutern.

Im nächsten Verfahrensschritt ist der Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat zu fassen. Dieser muss anschließend öffentlich bekannt gemacht werden. Gleichzeitig kann die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Kreisplanungsamt hat in Absprache mit dem Betrieb die planungsrechtlichen Festsetzungen vorbereitet. Im Vellberger Teilort Talheim sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe ansässig, welche Gerüche emittieren. Um Immissionskonflikte auszuschließen wird die künftige Wohnnutzung an eine landwirtschaftliche Nutzung gebunden. Hierfür wurde gemäß § 12 BauGB das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt. Im Einzelnen siehe hierzu die planungsrechtlichen Festsetzungen, den Umweltbericht und die örtlichen Bauvorschriften in der Anlage.

6813-2024.03.08-Vorhaben- und Erschließungsplan

6813-Plan_A3-Auslegungsbeschluss

6813-Planteil-Auslegungsbeschluss

6813-Schriftteil Anhang 1-Auslegungsbeschluss

6813-Schriftteil Anhang 2-Auslegungsbeschluss

6813-Schriftteil Anhang 2-eM1-Auslegungsbeschluss

6813-Schriftteil Anhang 2-Übersichtsplan-Auslegungsbeschluss

6813-Schriftteil-Auslegungsbeschluss

6813-TÖB-Auswertung-Frühzeitige

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung über die Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind, gemäß der Sitzungsvorlage.
2. Der Gemeinderat billigt die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brunnenstraße“ und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.02.2026, erstellt vom Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.
4. Der Auslegungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.