

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 632.61	TOP 1.3	Datum 19.08.2025	Nummer der Vorlage HA 40/2025
-------------------------------------	---------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 26.09.2025	öffentlich	Entscheidung
Hauptausschuss	am 13.11.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff:

Neubau einer landwirtschaftlichen Halle mit Werkstatt und CA-Lager sowie einer Hofüberdachung, Waldweghöfe 2, Flst. Nr. 16441 auf der Gemarkung Schwaigern

Baugenehmigung ☒ Kennznisgabe ☐ Bauvoranfrage ☐

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan:

Innenbereich Baulinienplan:

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☒

Stellplätze 2,0 / 1,5 x	„SOLL“	„IST“
Anzahl der Wohneinheiten	zul.	/ gepl.
Höhe über NN geprüft	zul.	/ gepl.
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude	zul.	/ gepl. SD 12°/PD 12°
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport	zul.	/ gepl.
Fassadengestaltung	zul.	/ gepl.
Zufahrt gesichert	ja ☒	nein ☐
Denkmalschutz	ja ☐	nein ☒
Sanierungsgebiet	ja ☐	nein ☒

Beschlussvorschlag:

Das städtische Einvernehmen zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle mit Werkstatt und CA-Lager sowie einer Hofüberdachung, Waldweghöfe 2, Flst. Nr. 16441 auf der Gemarkung Schwaigern wird nach §§ 36, 35 BauGB erteilt.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
☐ Einstimmig	☐ Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichend. Beschluss (Rückseite)

Sachdarstellung:

Das Grundstück Flst. Nr. 16441, Waldweghöfe 2 auf der Gemarkung Schwaigern ist aktuell mit einem Wirtschaftsgebäude, einem Altenteiler-Wohnhaus mit Doppelgarage und landwirtschaftlichem Kartoffelkeimraum bebaut und liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Hier wird unterschieden zwischen privilegierten (§ 35 Abs. 1), teilprivilegierten (§ 35 Abs. 4) und sonstigen (nicht privilegierten) Vorhaben, die im Einzelfall zugelassen werden können (§ 35 Abs. 2). Die Privilegierung wird durch das Landratsamt Heilbronn geprüft.

Im Südosten des Grundstückes ist geplant, an das bestehende Wirtschaftsgebäude eine Hofüberdachung mit einem Pultdach 12° sowie eine landwirtschaftliche Halle mit einem Satteldach 12° zu errichten. Die Halle soll laut Antragsteller zum größten Teil als ein CA-Lager genutzt werden um die eigenen hergestellten Produkte zu lagern. Die Restfläche dient als Vorsortierung bzw. Vorladefläche. Die offene Überdachung ist als Lager, Waschplatz und Lagerung des Pflanzenschutzmittels vorgesehen. Auf dem Grundstück ist ebenfalls ein Ausgleich als Feldhecke von 588 m² geplant.

Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 09.09.2025

gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.
Christoph Hamberger
Bauamtsleiter

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Schnitt A-A
Anlage 3: Schnitt B-B
Anlage 4: Westansicht
Anlage 5: Nordansicht
Anlage 6: Ostansicht
Anlage 7: Südansicht
Anlage 8: Ausgleichsmaßnahmen

Lageplan

zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§ 4 LBO VVO)

Landkreis Heilbronn
Stadt Schwaigern
Gemarkung Schwaigern

16439

16440

16441

16443

16444

16447

WEG

16388 WEG

16387

16386

Feldhecke
(vorhanden)

Feldhecke
(geplant)

14,94

24,78

20,00

Eingrünung (vorhanden)

Eingrünung (geplant)

Eingrünung
(vorhanden)

Nord

DV 0,5

PD 12°
Überdachung

SD 12°

Landwirtschaftliche
Halle

FH=222,13

DV 4,92

DV 0,5

Trauf 230,6

Wirtschaftsgebäude

First 227,0

FH 222,38

Trauf 230,6

Eing. 223,2

Trauf 226,4

Eing. 223,2

KD 223,16

Waldweghöfe

KD 222,72

Trauf (Vordach) 229,5

Maßstab 1:500

24,78

20,00

WEG

16389

Keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

12549/3

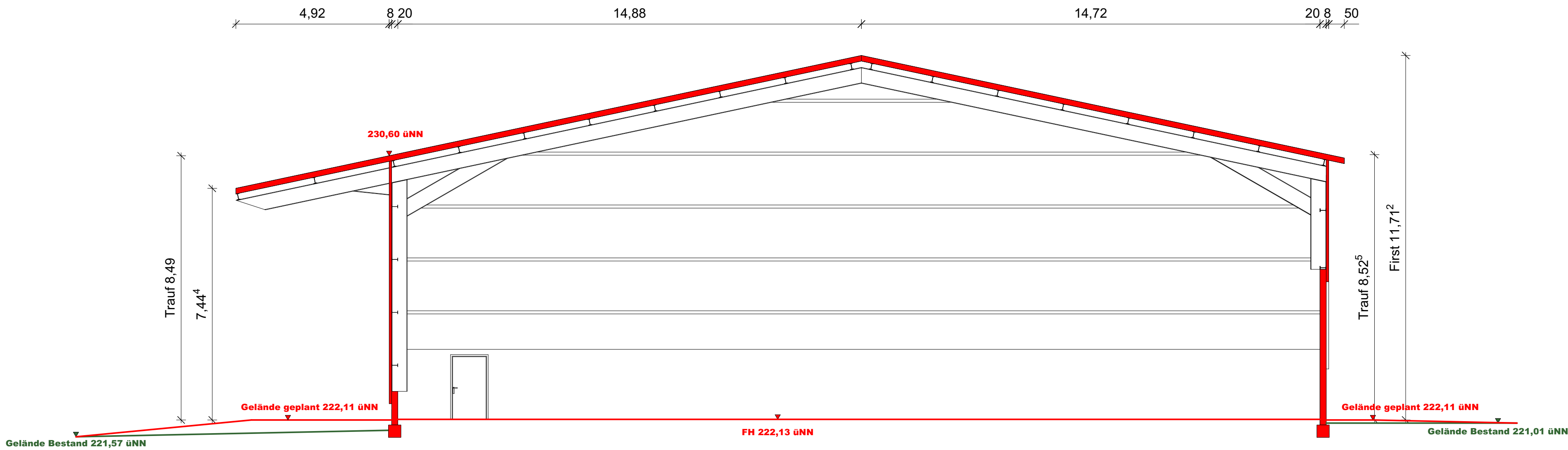
Trauf 227,1

Wirtschaftsgebäude

First 233,4

Heilbronn, den 13. August 2025
Der Sachverständige

Vermessungsbüro HOLDERRIETH
Gellertstraße 77 | Steinmetzstraße 7
74074 Heilbronn | 74193 Schwaigern
Tel. 07131/251719 | Tel. 07138/2998
Fax 07131/255563 | Fax 07138/944100



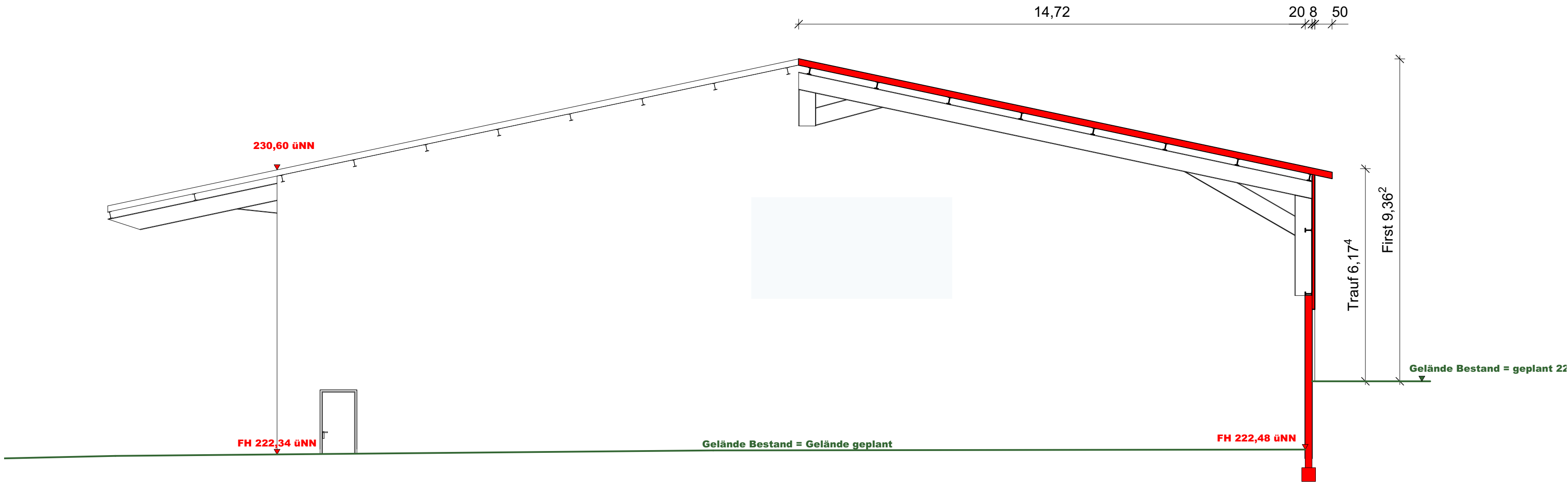
Projekt:
Neubau landwirtschaftliche Halle
und Überdachung

Genehmigungsplanung

Planinhalt: Schnitt A-A +/- 0,00 = 222,38 NHN

M 1:100

Projektlage		Planer		
Flurstück 16441		PP Planungen		
Waldweghöfe 74193 Schwaigern		Peter Rossi Dipl.-Ing. Dr. Paul Rossi Daimlerstr. 2 74252 Massenbachhausen		
Bauherrschaft		rossi-@t-online.de +49 7138 988813 +49 170 5819935		
anerkannt:		 <i>P. Rossi</i>		
Massenbach den		Massenbachhausen den		
05.08.2025		05.08.2025		
ERSTELLT	VERSION	FORMAT	DATUM	PLANNUMMER
Dr. Paul Rossi	1	ISO A2	05.08.2025	2



Projekt:
Neubau landwirtschaftliche Halle
und Überdachung

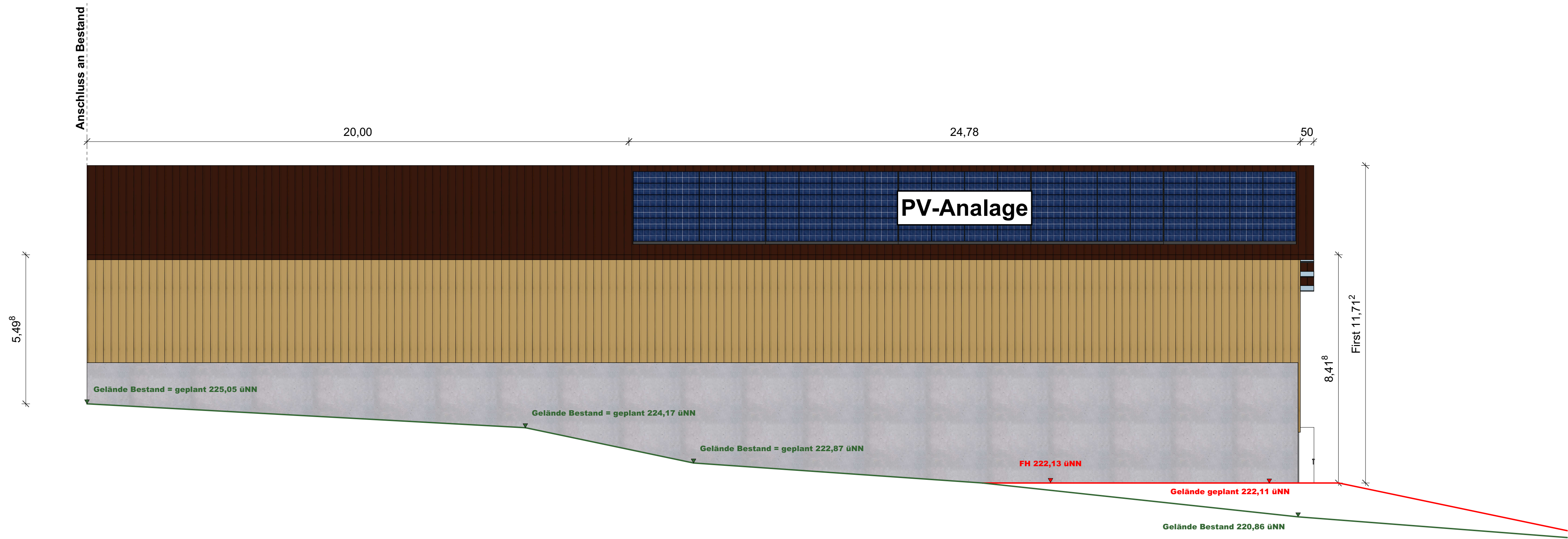
Genehmigungsplanung

Planinhalt: Schnitt B-B +/- 0,00 = 222,38 NHN

M 1:100

Projektlage	Planer
Flurstück 16441	PP Planungen
Waldweghöfe 74193 Schwaigern Bauherrschaft	Peter Rossi Dipl.-Ing. Dr. Paul Rossi Daimlerstr. 2 74252 Massenbachhausen
anerkannt: 	 
Massenbach den 05.08.2025	Massenbachhausen den 05.08.2025

ERSTELLT	VERSION	FORMAT	DATUM	PLANNUMMER
Dr. Paul Rossi	1	ISO A2	05.08.2025	3



Projekt:
Neubau landwirtschaftliche Halle
und Überdachung

Genehmigungsplanung

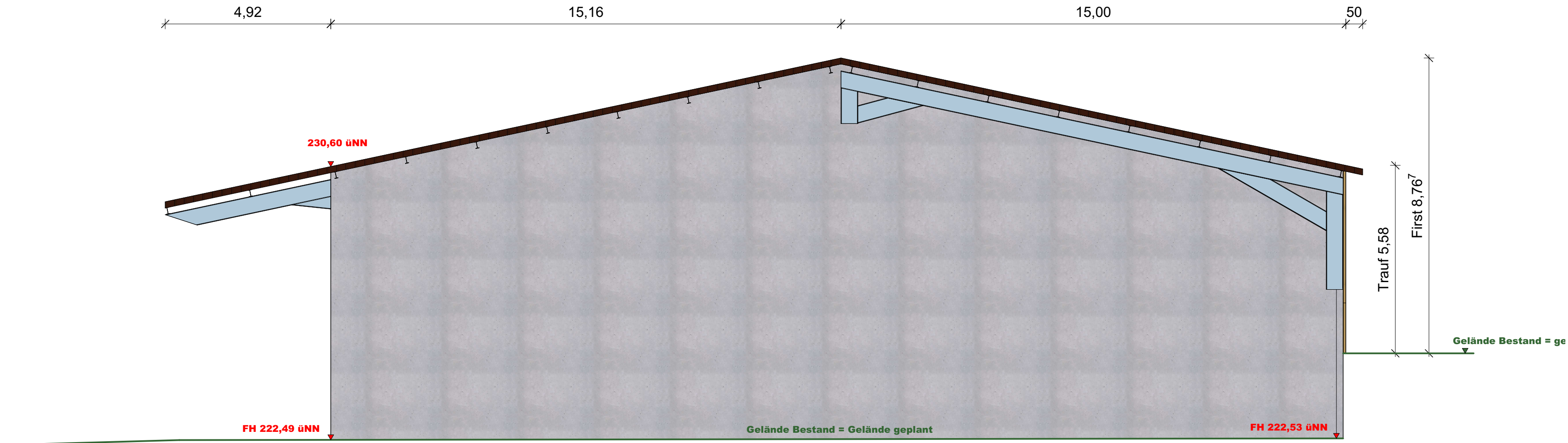
Planinhalt: Westansicht +/- 0,00 = 222,38 NHN

M 1:100

Projektlage Flurstück 16441 Waldweghöfe 74193 Schwaigern Bauherrschaft	Planer PP Planungen Peter Rossi Dipl.-Ing. Dr. Paul Rossi Daimlerstr. 2 74252 Massenbachhausen rossi-@t-online.de +49 7138 988813 +49 170 5819935
	Ing. Peter Rossi Ingenieurkammer Baden-Württemberg Entwerfer Dr. Paul Rossi EV-Nr. 2374 Entwurfsvermerk anerkant
Massenbach den	Massenbachhausen den
05.08.2025	05.08.2025

ERSTELLT	VERSION	FORMAT	DATUM	PLANNUMMER
Dr. Paul Rossi	1	ISO A1	05.08.2025	7

Anlage 5



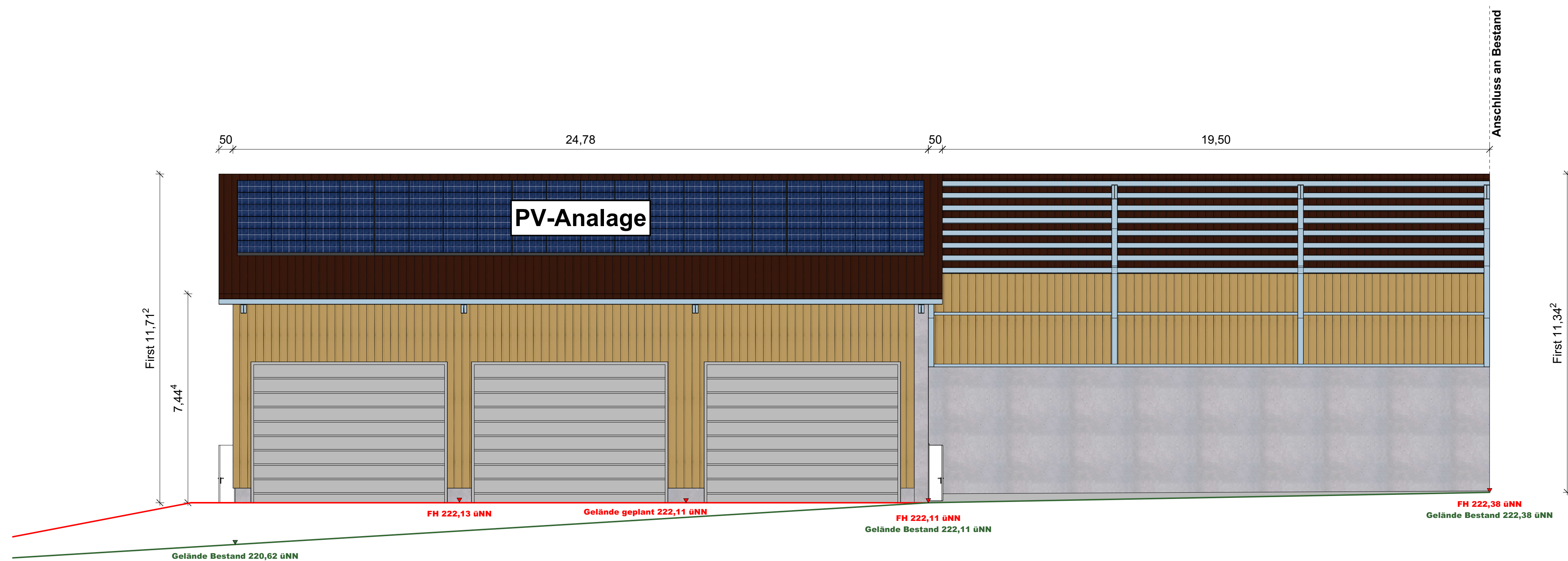
Projekt:
Neubau landwirtschaftliche Halle
und Überdachung

Genehmigungsplanung

Planinhalt: Nordansicht +/- 0,00 = 222,38 NHN

M 1:100

Projektlage		Planer		
Flurstück 16441		PP Planungen		
Waldweghöfe 74193 Schwaigen		Peter Rossi Dipl.-Ing. Dr. Paul Rossi Daimlerstr. 2 74252 Massenbachhausen		
Bauherrschaft		rossi-@t-online.de +49 7138 988813 +49 170 5819935		
anerkannt:				
Massenbach den		Massenbachhausen den		
05.08.2025		05.08.2025		
ERSTELLT	VERSION	FORMAT	DATUM	PLANNUMMER
Dr. Paul Rossi	1	ISO A2	05.08.2025	4



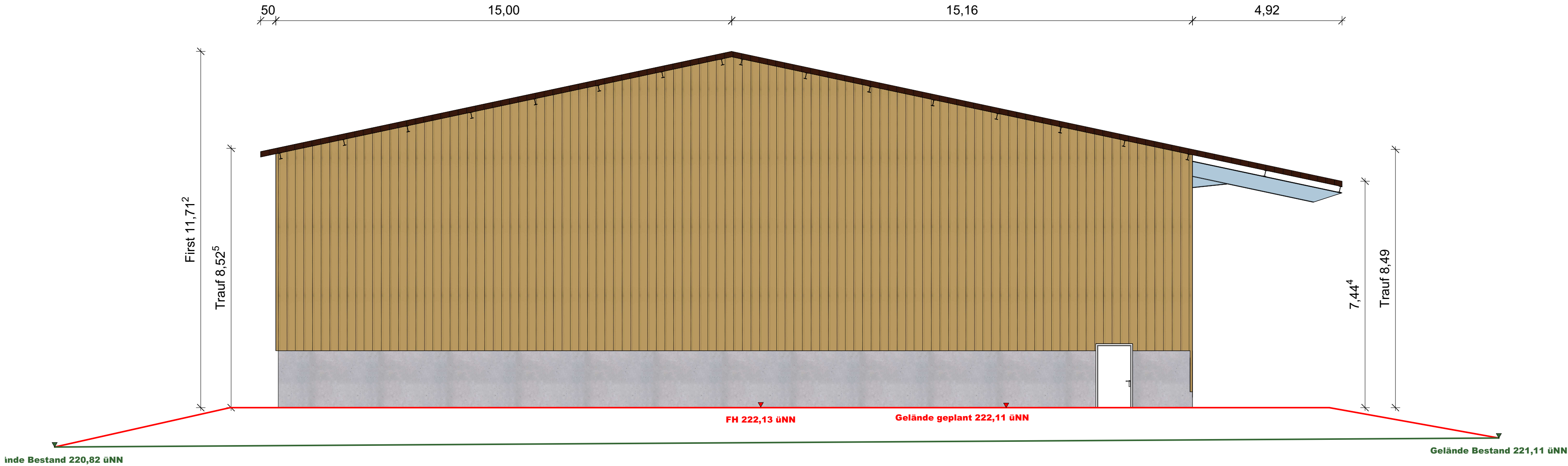
Projekt:
Neubau landwirtschaftliche Halle
und Überdachung

Genehmigungsplanung

Planinhalt: Ostansicht	+/- 0,00 = 222,38	NHN
-------------------------------	-------------------	-----

M 1:100

Projekttag Flurstück 16441 Waldweghöfe : 74193 Schwaigern Bauherrschaft	PP Planungen Peter Rossi Dipl.-Ing. Dr. Paul Rossi Daimlerstr. 2 74252 Massenbachhausen
anerkannt:	rossi-@t-online.de +49 7138 988813 +49 170 5819935
Massenbach den	Massenbachhausen den
05.08.2025	05.08.2025
ERSTELLT	FORMAT
Dr. Paul Rossi	ISO A1
1	DATUM
VERSION	PLANNUMMER
05.08.2025	05.08.2025 5



Projekt:
Neubau landwirtschaftliche Halle
und Überdachung

Genehmigungsplanung

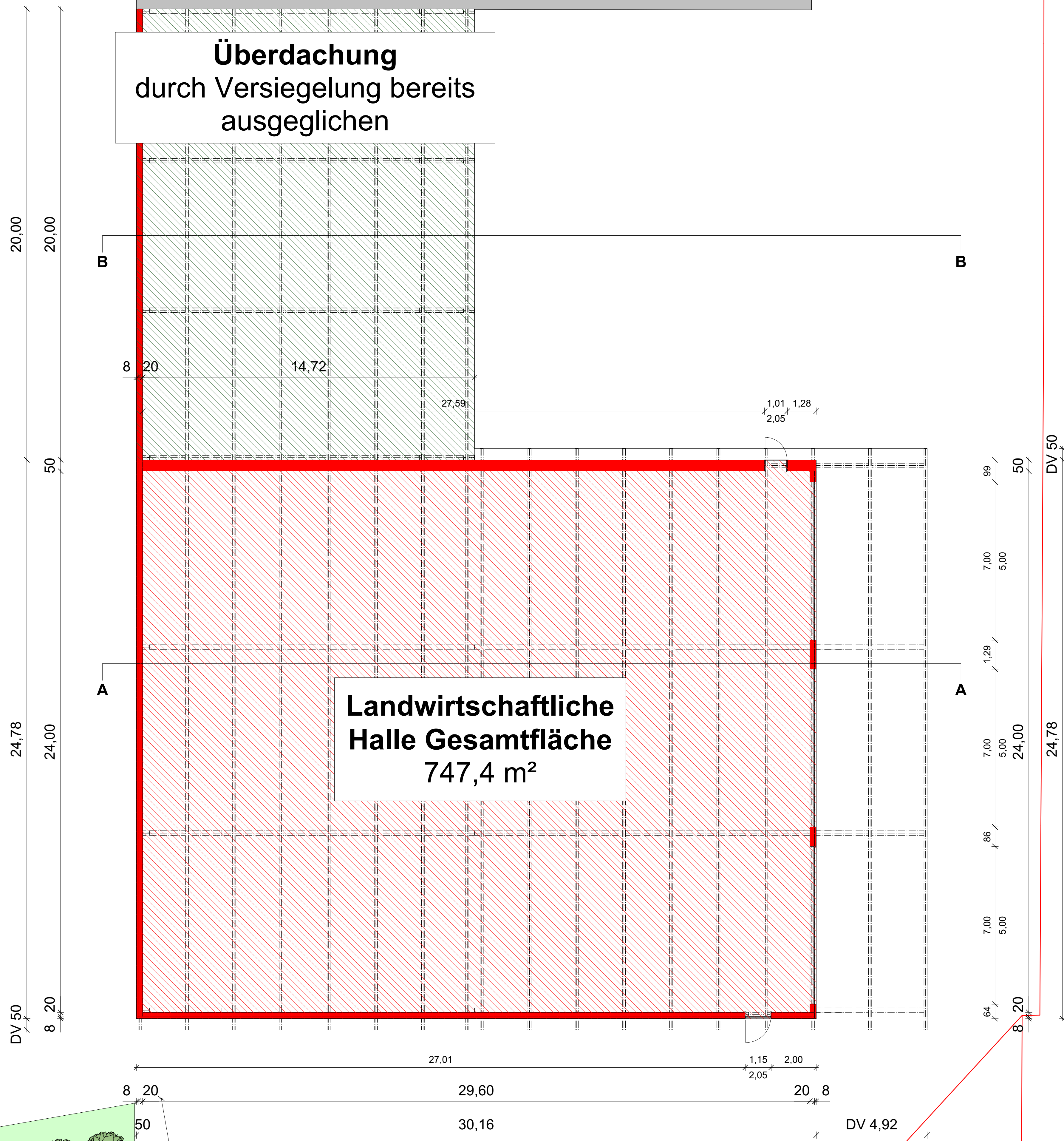
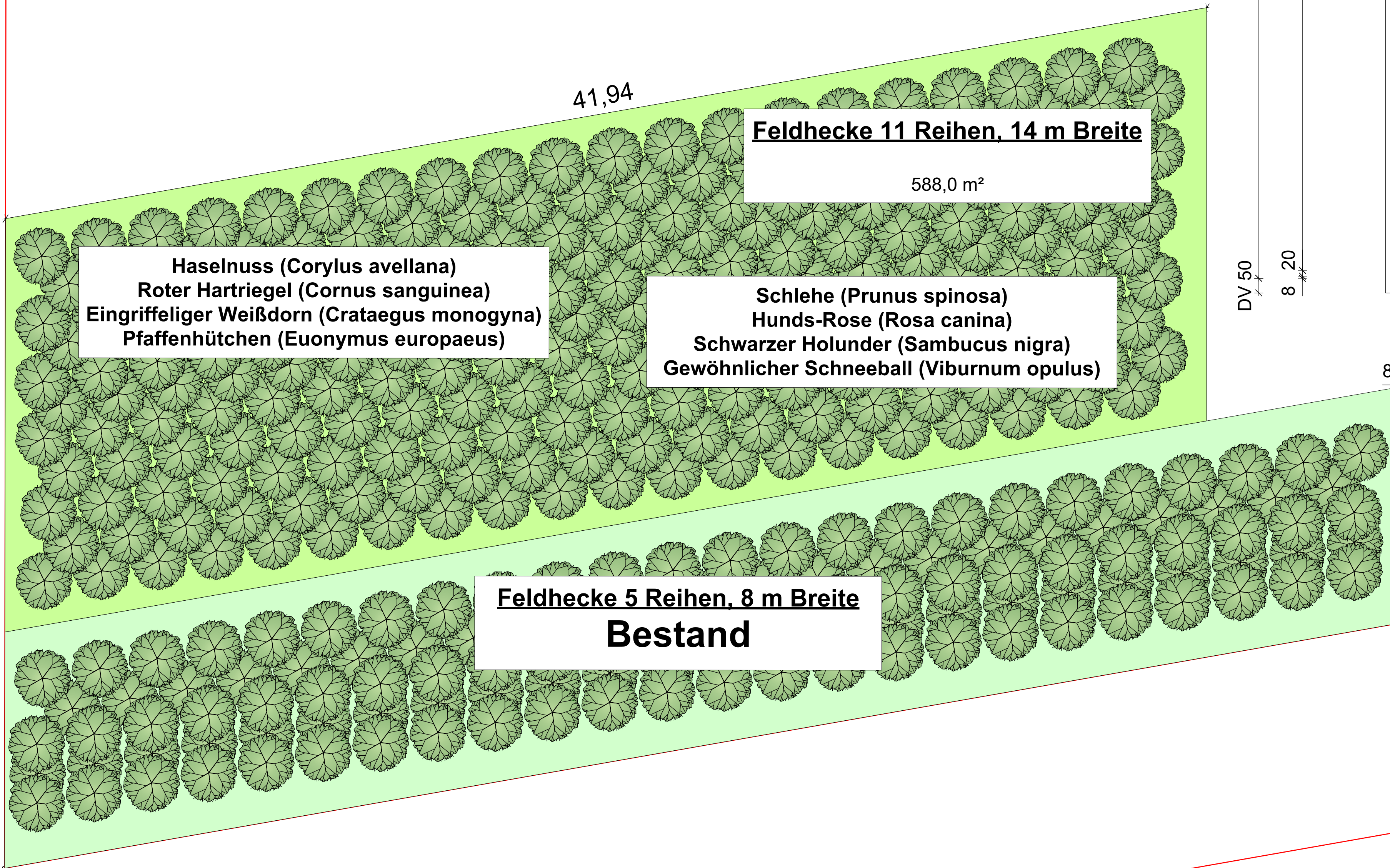
Planinhalt: Südansicht +/- 0,00 = 222,38 NHN

M 1:100

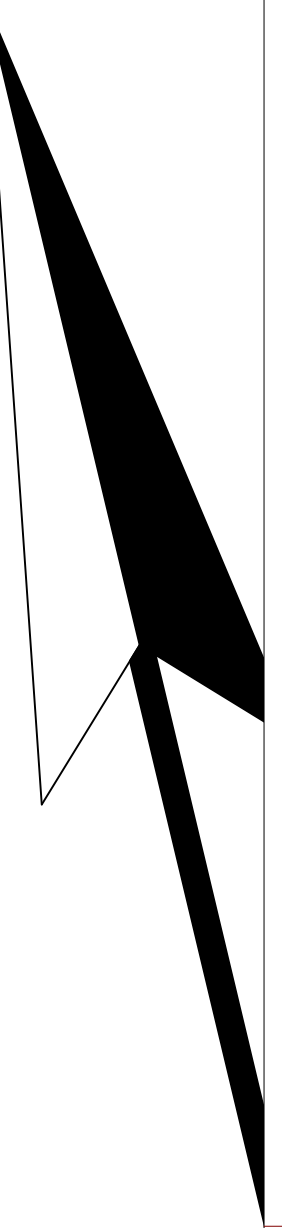
Projektlage		Planer			
Flurstück 16441		PP Planungen			
Waldweghöfe 74193 Schwaigern Bauherrschaft		Peter Rossi Dipl.-Ing. Dr. Paul Rossi Daimlerstr. 2 74252 Massenbachhausen			
		rossi-@t-online.de +49 7138 988813 +49 170 5819935			
anerkannt:					
Massenbach den		Massenbachhausen den			
05.08.2025		05.08.2025			
ERSTELLT		VERSION	FORMAT	DATUM	PLANNUMMER
Dr. Paul Rossi		1	ISO A2	05.08.2025	6

16440

Auszugleichende Ackerfläche = 747,4 m²
Ausgleich durch Feldhecke auf Ackerfläche = 747,4 m² x 0,786 = 587,5 m²
Ausgleich durch 588 m² Feldhecke



Anlage 8
Nord



Projekt:
Neubau landwirtschaftliche Halle
und Überdachung

Genehmigungsplanung

Planinhalt: Ausgleichsmaßnahmen ⁴¹ 0,00 = 222,38 ^{NHN}

Projektstage

Planer

PP Planungen

Peter Rossi Dipl.-Ing.
Dr. Paul Rossi
74252 Massenbachhausen

rossi@t-online.de
+49 7138 988813
+49 170 5819935

Massenbach den
12.08.2025

Massenbachhausen den
12.08.2025

ERSTELLT: Dr. Paul Rossi
VERSION: 1
FORMAT: ISO A0
DATUM: 12.08.2025
PLANNUMMER: 8