

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 621.4156	TOP 6	Datum 02.12.2025	Nummer der Vorlage GR 09/2026
---------------------------------------	-------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	am 23.01.2026	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 24.10.2025	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 24.07.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Bebauungsplanverfahren „Steinhälde, 5. Änderung“ auf der Gemarkung Schwaigern, hier;
 - Abwägung der durch Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen
 - Satzungsbeschluss

Sachverständiger:	Herr Ralf Plieninger, Ingenieurbüro Käser, Untergruppenbach
-------------------	---

Durch HH-Plan abgedeckt:	
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Ausser-/Überplanmäßig:	
Kosten für Folgejahre:	

Beschlussvorschlag:

- Der vorgeschlagenen Behandlung und Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.
- Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Steinhälde, 5. Änderung“ auf der Gemarkung Schwaigern, gefertigt durch das Ingenieurbüro Käser aus Untergruppenbach in der Fassung vom 23.09.2025/17.12.2025, wird unter Einschluss der Begründung mit Anlagen anerkannt und als Satzung beschlossen.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichend. Beschluss (Rückseite)

Sachdarstellung:

Der Gemeinderat der Stadt Schwaigern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhälde, 5. Änderung“ auf der Gemarkung Schwaigern im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und am 01.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Es erfolgt ein einstufiges Beteiligungsverfahren.

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung von Gebäuden im Bestand sowie das geplante Einzelhandelsvorhaben geschaffen werden. Dazu erfolgt bauplanungsrechtlich eine Verschiebung der Art der baulichen Nutzung (Aufhebung des Ausschlusses der zentralrelevanten Sortimente auf der südwestlichen Fläche GE/e2 und dafür Aufnahme in der nördlichen GE/e1-Fläche im gleichen Bebauungsplan). Zudem wurde die Stellplatzfläche geringfügig auf den gebauten Bestand angepasst.

In seiner öffentlichen Sitzung am 24.10.25 wurde der Entwurf des Bebauungsplans unter Einschluss des Entwurfs der Begründung anerkannt und die Veröffentlichung des Planentwurfs (inkl. der Anlagen) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB freigegeben. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand im Zeitraum vom 10.11.2025 bis 11.12.2025 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemeinsam mit den jeweiligen Behandlungsvorschlägen, sind in der beigefügten Abwägungsübersicht ersichtlich und ggf. in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Herr Ralf Plieninger vom Ingenieurbüro Käser wird dem Gremium den Bebauungsplan in der Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Das Gremium wird gebeten, den Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Schwaigern, den 18.12.2025

gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.
Christoph Hamberger
Bauamtsleiter

- Anlage 1: Tabelle mit Stellungnahmen aus der Veröffentlichung
- Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften (Textteil)
- Anlage 3: Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften (Planteil)
- Anlage 4: Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften (Begründung)

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Schwaigern
 Gemarkung: Schwaigern

Bebauungsplan „Steinhälde, 5. Änderung“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 23.01.2026

Eingegangene Anregungen anlässlich der Veröffentlichung im Internet vom 10.11.2025 – 11.12.2025:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
01. AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH vom 06.11.2025	<p>Wir bedanken uns für die Anhörung an dem o.g. Bebauungsplanverfahren und nehmen hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Aus den vorliegenden Unterlagen schließen wir, dass das beabsichtigte Vorhaben aufgrund seiner Art und des großen Abstands zum Bahngelände hin keine direkten Auswirkungen auf die Sicherheit und Abwicklung des Bahnbetriebs haben dürfte. Insoweit hat die AVG gegen die Planungen keine Einwände.</p> <p>Folgende Hinweise bitten wir jedoch auf jeden Fall zu beachten:</p> <p>Da es sich bei dem Plangebiet um die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes handelt, ist hier auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG) zu achten, insbesondere auf § 4 (Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen) wird explizit hingewiesen. Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebes entstehen.</p> <p>Sollte sich – auch im Nachhinein – eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen. Weiterhin muss sichergestellt werden, dass die Zufahrten zu dem geplanten Einzelhandelsareal so weit weg vom Kreisverkehrsplatz angeordnet werden, dass kein Rückstau entstehen kann, durch den eine rechtzeitige und vollständige Räumung des Bahnübergangs bei Zugankündigung verhindert wird.</p> <p>Im Zuge der anschließenden Bauantragstellung bitten wir um Beteiligung als Stelle, da hier ggf. weitere Auflagen und Nebenbestimmungen ausgesprochen werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, dies betrifft die Ebene des Bauantrags.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bauantragstellung erfolgt über die Untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Heilbronn, diese ist für die Beteiligung von weiteren Stellen zuständig.</p>
02. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 06.11.2025	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
03. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 07.11.2025	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
04. Gemeinde Massenbachhausen vom 07.11.2025	<p>Die Gemeinde Massenbachhausen bedankt sich sehr herzlich für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Steinhälde, 5. Änderung" in Schwaigern.</p> <p>Aus unserer Sicht werden die Belange der Gemeinde Massenbachhausen nicht tangiert, weshalb wir keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben vorbringen.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren gutes Gelingen und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.
05. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vom 10.11.2025	<p>Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben:</p> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn. BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p> <p>Info: Die in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Produktfernleitungen der NATO und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme.
06. Stadt Leingarten vom 10.11.2025	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren.</p> <p>Die Stadt Leingarten hat über das Verfahren keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.
07. Amprion GmbH vom 11.11.2025	<p>Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dies ist erfolgt, siehe z.B. Stellungnahme Nr. 12.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>08. Heilbronner Versorgungs GmbH vom 11.11.2025</p>	<p>Nach Prüfung der uns mit dem o.g. Schreiben zugegangenen Planunterlagen nehmen wir zum Bebauungsplan „Steinhälde“, wie folgt, Stellung:</p> <p><u>Bebauungsplan</u> Die Versorgung mit Erdgas ist gesichert.</p> <p>Die Lage der vorhandenen Gasniederdruck-, Gashochdruckleitungen sowie der Steuer- und Messkabel ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen.</p> <p>Sollte eine Gasversorgung des Baugebiets erwünscht sein, müssen zur Sicherung der Gasversorgung in den öffentlichen Verkehrsflächen Gasanschlussleitungen verlegt werden.</p> <p>Die Kosten für die Verlegung der weiteren Gasleitungen werden wir Ihnen nach deren Ermittlung mitteilen.</p> <p><u>Schlussbestimmung</u> Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.</p> <p>Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unsere Netzingenieurin, Frau Schulz, unter Tel. 01522 33 52 115, E-Mail: e.schulz@hnvg.de, jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Bestandsleitungen verlaufen im öffentlichen Bereich (Heilbronner Straße, Neipperger Straße).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>09. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 11.11.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und die Teilfortschreibung Einzelhandel, rechtskräftig seit 15.08.2025, zu folgender Einschätzung:</p> <p>Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Das Plangebiet umfasst zwei Baugebiete, wovon auf einem der beiden Baugebiete die Nutzungsart zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist und im anderen nicht. Die baurechtliche Zulässigkeit der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung wird mit dieser Planänderung getauscht. Insgesamt bleibt die Zulässigkeit auf eines beiden Baugebiete beschränkt, weshalb die Entstehung einer Agglomeration nach Planatz 2.4.3.2.2 Teilfortschreibung Einzelhandel innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen bleibt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir weisen darauf hin, dass die Grundstücke 11520/2, 11520/1, 11519, 11518 und 11518/1 voraussichtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, sobald das Grundstück 11517 /2 bebaut ist. Die Entstehung einer Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.2, die an diesem Standort unzulässig wäre, ist auszuschließen. Wir weisen auf das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB hin. Dieses verdichtet sich zu einer Planungspflicht, wenn sich die Einreichung eines Baugesuchs abzeichnet.</p> <p>Wir weisen zudem darauf hin, dass Kapitel 2.4.3.2 durch die Teilfortschreibung Einzelhandel fortgeschrieben wurde; auch die Sortimentsliste wurde neu justiert. Substanzielle Änderungen ergeben sich hieraus jedoch nicht. Wir bitten, die Rechtsquelle zu aktualisieren.</p> <p>Wir bitten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p> <p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, Mindest-Bruttowohndichte, gesicherte Leitungslagen etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme, dies betrifft den Bereich westlich der Neipperger Straße.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung, die nachrichtlich übernommene Sortimentsliste wurde aktualisiert.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>10. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 12.11.2025</p>	<p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>11. Stadt Brackenheim vom 12.11.2025</p>	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 06. November 2025 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Steinhälde, 5. Änderung“, in Schwaigern gebeten.</p> <p>Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
12. TransnetBW GmbH vom 12.11.2025	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.</p> <p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinhälde“ in Schwaigern betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.
13. Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn vom 12.11.2025	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Nach Prüfung aller Unterlagen können wir Ihnen hiermit mitteilen, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, keine Einwendungen gegen das o.g. Verfahren erhebt.</p> <p>Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir für nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.
14. Netze-Gesellschaft Südwest mbH vom 13.11.2025	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Im Geltungsbereich dieses Planverfahrens sind derzeit keine Gasversorgungsnetze der Netze-Gesellschaft Südwest mbH vorhanden oder geplant.</p> <p>Somit sind wir hiervon nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung unsererseits an diesem Verfahren ist deshalb nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.
15. Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege vom 17.11.2025	<p>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren.</p> <p>Nach erneuter Prüfung und Fortschreibung der Denkmalliste können Bedenken seitens der Archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden.</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen bzw. den Textteil, übernommen von dem Bebauungsplan „Steinhälde, 4. Änderung“, zu korrigieren.</p> <p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung, der archäologische Hinweis wird auf den Verweis auf die geltende Rechtslage zurückgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>16. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 19.11.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist für einen Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant. Danach sind alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht kann die Planung mitgetragen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Auf bauplanungsrechtliche Vorschriften (vgl. zur Hochwasservorsorge insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG) wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Lisa-Marie Schweizer / Herr Daniel Kößler Tel.: 0711-904-10031 / -10029, StEWK@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied, Tel.: 0711/904-13200, Frank.Schied@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, Tel. 0711/904-14242 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller, Tel.: 0711/904-15117, Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170 toeb-beteiligungLAD@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme. Durch die vorliegende Planung sind diese Belange nicht betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>17. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9</p> <p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 24.11.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabebereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1. <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Löss" und "Holozäne Abschwemmmassen" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>1.3. <u>Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>2.1. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>2.2. <u>Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenvierer) und LGRBwissen entnommen werden.</p> <p>Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Leinbachtal“ (LUBW-Nr. 125-133) wird hingewiesen</p>	<p>Kenntnisnahme. Dieser Hinweis ist über den Verweis auf den Bebauungsplan „Steinhälde, 4. Änderung“ bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Dieser Hinweis ist über den Verweis auf den Bebauungsplan „Steinhälde, 4. Änderung“ bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1. <u>Bergbau</u> Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Da das Plangebiet innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>"Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Getreuer Robert", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium</p> <p>Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fanden in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.</p> <p>Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet."</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dieser Hinweis ist über den Verweis auf den Bebauungsplan „Steinhälde, 4. Änderung“ bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>18. Vodafone West GmbH vom 26.11.2025</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.11.2025.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordination/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>19. Eisenbahn Bundesamt vom 26.11.2025</p>	<p>Ihr Schreiben ist am 06.11.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt, da die angrenzende Eisenbahninfrastruktur keine Eisenbahnen des Bundes betrifft.</p> <p>Der Infrastrukturbetreiber der Eisenbahnstrecke 4950 Heilbronn Hbf – Eppingen ist die Albta-Verkehrs-Gesellschaft, Abteilung Netzbetrieb, Tullastraße 71 in 76131 Karlsruhe. Ich empfehle deren Beteiligung als Infrastrukturbetreiberin.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, die AVG wurde beteiligt (siehe Stellungnahme 01).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
20. Gemeinde Nordheim vom 03.12.2025	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Steinhälde, 5. Änderung“ in Schwaigern.</p> <p>Die Gemeinde Nordheim hat zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.</p>	Kenntnisnahme.
21. Gemeindegewässerverband Massenbach – Massenbachhausen vom 08.12.2025	<p>Ihre Mail vom 06.11.2025 habe ich erhalten.</p> <p>Aus unserer Sicht werden die Belange des Gemeindegewässerverbands Massenbachhausen nicht tangiert, weshalb wir keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben vorbringen.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren gutes Gelingen und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.
22. Netze BW GmbH vom 09.12.2025	<p>Für Ihre E-Mail sowie die Bereitstellung der Planungsunterlagen bedanken wir uns.</p> <p>Zu o.g. Bauvorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen das Bauvorhaben bestehen seitens der Netze BW GmbH keine Bedenken. Jedoch weisen wir darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p> <p>Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Mittel- und Niederspannungsnetz. Für eine frühzeitige Bekanntgabe über die Art der Bebauung und den zu erwartenden Leistungsbedarf wären wir Ihnen sehr dankbar.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiterhin zeitnah am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>23. Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt vom 11.12.2025</p>	<p>Im Rahmen der Offenlage nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Bauplanungsrecht</p> <p>Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan weist im Bereich des Bebauungsplans zum großen Teil eine Sonderbaufläche aus, nur ein kleiner Teil ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen, außerdem ist die Begründung zum Bebauungsplan dahingehend redaktionell anzupassen.</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Schutzgebiete sowie der Biotopverbund sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich und ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Steinhälde 4. Änderung“ überplant.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 (1) BNatSchG werden mit der geplanten 5. Änderung nicht ausgelöst.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei Abriss von Gebäuden, Baumaßnahmen sowie bei Gehölzrodungen/ -schnitten die Vorschriften des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG auch im Innenbereich zu beachten sind.</p> <p>Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, ist vor Abriss von Gebäuden, Baumaßnahmen sowie bei Gehölzrodungen von Habitatbäumen eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchzuführen.</p> <p><u>Textteil</u></p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung auf Ebene des Flächennutzungsplans. Die Begründung wird redaktionell geändert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, dies betrifft die Vorhabenebene.</p> <p>Kenntnisnahme, dies betrifft die Vorhabenebene.</p> <p>Die 5. Änderung arbeitet (wie schon die 4. Änderung) über den Verweis auf die bisher geltenden Regelungen, diese umfassen auch Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope (vgl. Festsetzungen im Bebauungsplan „Steinhälde“ von 1994 oder „Weilerweg“ von 2008). Weitergehende Anforderungen sollen nicht aufgenommen werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>a) Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB) <p>b) Örtliche Bauvorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen <p>c) Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu benutzigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). - Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</p> <p><u>Gewässer</u></p> <p>Innerhalb des Plangebietes verläuft in verdolter Form der Steinhäldegraben, ein Gewässer II. Ordnung (Genehmigung vom 21.08.2007). Der Gewässerverlauf ist in den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan nicht dargestellt / beschrieben.</p> <p>Wasserwirtschaftlich bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung. Voraussetzung ist jedoch, dass der Verlauf des Steinhäldegrabens in den Planunterlagen zum Bebauungsplan dargestellt wird</p>	<p>Diese Anforderung ergibt sich bereits aus § 21 Naturschutzgesetz, soweit öffentliche Flächen betroffen sind. Eine zusätzliche Festsetzung für die privaten Grundstücke im Bebauungsplan erfolgt nicht, siehe vorstehende Ausführungen zur Systematik der Änderung.</p> <p>Auch die Regelung zu Einfriedungen wird aus den Vorgänger-Bebauungsplänen übernommen, dies entspricht der generellen Systematik der vorliegenden Änderung. Die Anregung für eine zusätzliche Anforderung für Einfriedungen wird daher nicht aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und der verdolte Abschnitt nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><u>Hochwasser</u> Für den Steinhäldegraben liegen keine festgesetzten Überflutungsgebiete vor.</p> <p><u>Starkregen</u> Für die Stadt Schwaigern wird derzeit die Starkregenrisikountersuchung durchgeführt, abschließende Ergebnisse liegen noch nicht vor. Da mit der geplanten Änderung ausschließlich eine nominale Änderung der Nutzung beabsichtigt wird, wird davon ausgegangen, dass die Situation in Bezug auf den Belang Starkregen unverändert bleibt. Eine weitergehende Aussage zu Starkregen ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Grundwasser/Altlasten/Boden Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Leimbachtal. Die Schutzgebietsverordnung vom 01.12.2004 steht dem Vorhaben nicht entgegen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Im nördlichen Bereich des vom Geltungsbereich erfasste Flurstück 11003/4 befindet sich eine Fläche von ca. 1000 m³, die mit „B“ = Belassen mit Entsorgungsrelevanz bewertet wird. Falls Aushubmaßnahmen in diesem Bereich durchgeführt werden, ist mit abfallrelevantem Material zu rechnen, das einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen ist. Im Bereich der Stellplätze und der Gebäude Neipperger Str. 1 gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes und aus bodenschutzfachlicher Sicht keine weiteren Anmerkungen zum Vorhaben.</p> <p>Abwasser Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Dieser Hinweis ist über den Verweis auf den Bebauungsplan „Steinhälde, 4. Änderung“ bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Ein Hinweis auf den Altlastverdacht wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Straßen und Verkehr Anbaurechtliche Belange sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht betroffen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass eine direkte Zu- oder Abfahrt über den Kreisverkehr aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich ist.</p> <p>Es bestehen keine weiteren Bedenken oder Hinweise zum Vorhaben.</p> <p>ÖPNV Bei Verkaufsstätten (z.B. Supermärkte) sind ein Fahrradabstellplatz je 50 m² mit zu planen, die diebstahlgeschützt und leicht zugänglich sind (vgl. §37 Abs. 2 LBO).</p>	<p>Kenntnisnahme, die Zufahrt erfolgt über die Neipperger Straße.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, dies betrifft die Ebene des Bauantrags.</p>
<p>24. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 15.12.2025</p>	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer Nachricht vom 06.11.2025 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden.</p> <p>Es ist hierbei darauf zu achten, dass bei der planungsrechtlichen Einstufung keine Einschränkungen vorgesehen werden, die einen anliegenden oder angrenzenden Gewerbebetrieb eventuell in seiner langfristigen Entwicklung hemmen könnten. Gegebenenfalls empfehlen wir, betroffene Gewerbetreibende über die Planungsabsicht individuell zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.</p> <p>Des Weiteren regt die IHK Heilbronn-Franken an, bei Änderungen von planungsrechtlichen Festsetzungen die digitale Infrastruktur bezüglich des Ausbaus mit Glasfaser und Mobilfunk zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollte allen Gewerbetreibenden, besonders im ländlichen Raum und in Gewerbegebieten, eine gigabitfähige Versorgung ermöglicht werden. Denn die Verfügbarkeit von schnellem Internet und einem lückenlosen Mobilfunknetz ist ein zentraler Standortfaktor.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen liegen uns zurzeit nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>25. Polizeipräsidium Heilbronn vom 15.12.2025</p>	<p>Von hier aus bestehen keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
26. Stadt Heilbronn vom 16.12.2025	<p>Vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Heilbronn am o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung werden Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt. Da ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, ist sichergestellt, dass im Plangebiet kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden kann.</p> <p>Bedenken, Hinweise und Anregungen werden zum aktuellen Planstand nicht vorgebracht.</p> <p>Für das weitere Verfahren wünschen wir Ihnen viel Erfolg.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 17.12.2025

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern

Bebauungsplan

„Steinhälde, 5. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1: 1000

ENTWURF

Projektnummer: 320250268

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 23.09.2025/17.12.2025

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)	am	24.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	01.08.2025
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	24.10.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	31.10.2025
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 10.11.2025 bis	11.12.2025
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB)	am	23.01.2026

Ausgefertigt: Schwaigern, den.....

Rotermund, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des
Bebauungsplans, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Rotermund, Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98) Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Bebauungsplan „Steinhälde, 5. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Steinhälde, 4. Änderung“, in Kraft getreten am 21.12.2018, behalten ihre Gültigkeit. Die Hinweise a) (Archäologie) und b) (Altlastenverdacht) ersetzen die vorherige Regelung bzw. werden ergänzend aufgenommen. Die nachrichtlich aus dem Regionalplan übernommene Sortimentsliste für zentrenrelevante Sortimente wird aktualisiert.

Die dabei festgesetzten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung und die zugehörige nachrichtliche Übernahme werden informativ nachstehend abgedruckt:

a) Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/e1) gem. § 8 i.V.m. § 1 (6) und (7) BauNVO

Nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Schrott- und Autoverwertungen, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (7) BauNVO nur in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig.

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/e2) gem. § 8 i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO

Nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Schrott- und Autoverwertungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, soweit nicht nur eine branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird. Als zentrenrelevantes Sortiment gilt die Festlegung im Regionalplan 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken (siehe nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan)

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

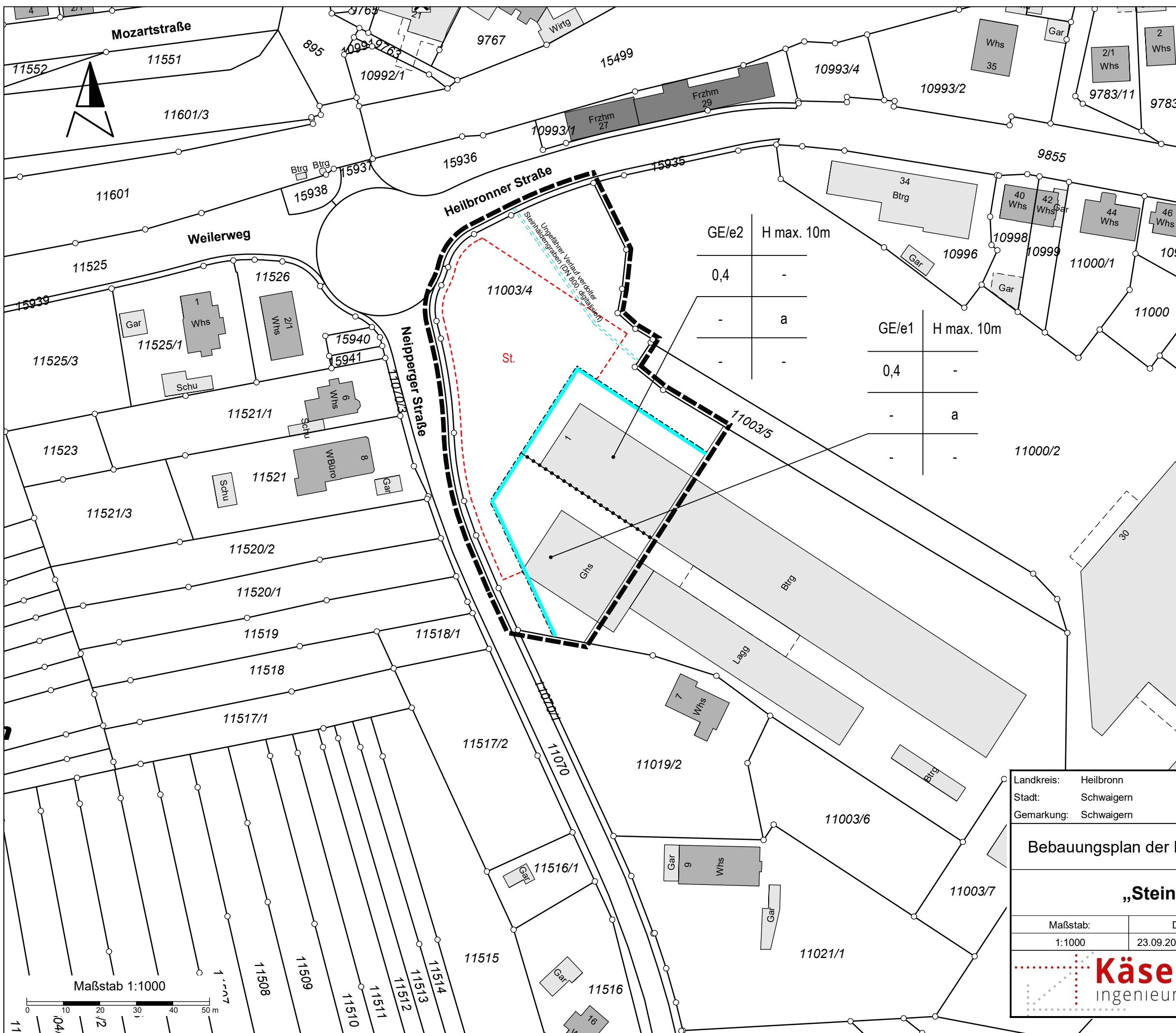
Hinweise

- a) Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- b) Im nördlichen Bereich des vom Geltungsbereich erfasste Flurstück 11003/4 befindet sich eine Fläche von ca. 1000 m³, die mit „B“ = Belassen mit Entsorgungsrelevanz bewertet wird. Falls Aushubmaßnahmen in diesem Bereich durchgeführt werden, ist mit abfallrelevantem Material zu rechnen, das einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen ist. Im Bereich der Stellplätze und der Gebäude Neipperger Str. 1 gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB):

Sortimentsliste für zentrenrelevanten Einzelhandel im Regionalplan 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken (Stand 15.08.2025)

1. Sortimente der Grundversorgung sind zentrenrelevant: Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren/Kosmetik.
- 2a. Zentrenrelevante Sortimente sind neben Nr. 1: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Blumen, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation, Baby-/Kinderartikel, Spielwaren, Sportbekleidung/Sportschuhe/Sportartikel (ausgenommen Sportgroßgeräte wie Fitnessgeräte, Surfboards, E-Bikes), Foto/Optik, Bastelartikel, Kunst/Antiquitäten, Uhren/Schmuck, Musikalien.
- 2b. In der Regel sind folgende Sortimente zentrenrelevant: Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Teppiche (ohne Teppichböden), Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

GE/e 1/2 eingeschränktes Gewerbegebiet, s. Textteil

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4

H max. max. Gebäudehöhe in m

--- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

--- Baugrenze

a abweichende Bauweise (siehe Textteil)

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

St. Stellplätze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

--- Ungefäher Verlauf verdolter Steinhändengraben (DN 800, digitalisiert)

Datenquelle Geobasisdaten: LGL, www.lgl-bw.de

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Schwaigern
 Gemarkung: Schwaigern

ENTWURF

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Steinhälde, 5. Änderung“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	ALKIS
1:1000	23.09.2025/17.12.2025	320250268	Stand 09/2025

Käser
ingenieure

Vermessung · Stadtplanung
 Käser Ingenieure GmbH & Co. KG

<p>Büro Untergruppenbach Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26 heilbronn@kaeser-ingenieure.de</p>	<p>Büro Fellbach Hintere Straße 18, 70734 Fellbach Tel.: 0711 / 95 79 59 - 0, Fax: - 30 fellbach@kaeser-ingenieure.de</p>
--	---

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Steinhälde, 5. Änderung“

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Schwaigern, es stößt westlich an die Neipperger Straße und nördlich an die Heilbronner Straße.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 11003/4.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Plangebiet zeichnet sich ein Leerstand ab, bei dem ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Sortiment seinen Betrieb einstellt. Um den Leerstand zu vermeiden, beabsichtigt die Stadt, die im Bebauungsplan festgesetzte Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungskataloge so zu ändern, dass eine Nachnutzung möglich wird. Konkret liegt hierfür eine Anfrage durch einen Einzelhandelsbetrieb vor, dieser vertreibt jedoch ein zentrenrelevantes Sortiment und wäre im Bereich des Leerstandes nicht zulässig.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Steinhälde, 4. Änderung“ überplant. Diese Änderung legt u.a. mit der Festsetzung „Art der baulichen Nutzung“ zwei Zonen mit unterschiedlichen Regelungen zum Einzelhandel fest (GE/e1 bzw. GE/e2) fest. Im Übrigen greift er auf die Vorgänger aus 1994 (Bebauungsplan Steinhälde) und 2008 (Bebauungsplan „Weilerweg“) zurück.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Schwaigern-Massenbachhausen überwiegend als Sonderbaufläche dargestellt, eine Anpassung kann im Wege der Berichtigung erfolgen (vgl. § 13a (2) Nr. 2 BauGB).

Im Vorfeld des Verfahrens wurden im Hinblick auf die gewünschte Änderung des Bebauungsplans eine Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken und dem Landratsamt Heilbronn vorgenommen.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der Planung ist ein Tausch der unterschiedlichen Zulässigkeitsbereiche, wodurch im Ergebnis ein Leerstand verhindert bzw. eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung durch einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb ermöglicht wird.

Um dies zu erreichen wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Zuordnung der Nutzungsschablonen geändert. Da die Zulässigkeitsbereiche nur getauscht werden, ist eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben nach wie vor nicht möglich, was für eine positive raumordnungsrechtliche Beurteilung der vorliegenden Bauleitplanung wichtig ist. Die Stellplatzflächen (St) werden geringfügig auf den gebauten Bestand angepasst.

Die textlichen Festsetzungen werden vollumfänglich aus der „4. Änderung“ in die vorliegende Planung übernommen. Zur verbesserten Handhabung wird die maßgebende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nochmals abgedruckt, einschließlich der ihr zugeordneten nachrichtlichen Übernahme der Einzelhandelssortimente.

5. Auswirkungen der Planung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die innerhalb des Siedlungsbereichs liegt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Artenschutz

Durch die plangegenständlichen Änderungen, innerhalb eines vollständig bebauten Gebiets, werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst, da keine geeigneten Habitate ersichtlich sind. Zudem ist durch die Änderung des Bebauungsplans selbst noch kein konkreter Eingriff gegeben. Von einer artenschutzrechtlichen Begutachtung des Planbereichs wird daher im vorliegenden Bebauungsplanverfahren abgesehen.

Starkregen

Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Zuordnung der zulässigen Nutzungsart, es entstehen daher keine Auswirkungen auf die Situation bei Starkregenereignissen, wie z.B. auf die Ausformung von Fließwegen oder auf die Situation beim Ober- oder Unterlieger. Für die Bauherren besteht eine Informationsmöglichkeit über die städtische Homepage, wo z.B. bauseitige Maßnahmen oder Vorkehrungen zu Schadensabwehr vorgeschlagen werden.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 23.09.2025/17.12.2025

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung