



Schwäbisch Gmünd, 17.02.2021
Gemeinderatsdrucksache Nr. 021/2021

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss/Betriebsausschuss für Stadt-
entwässerung**

zur Unterrichtung
- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 123 A
"Schönblick", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
hier: Verfahrensstand**

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Vorentwurf Grundrissgestaltung
3. Bescheid der Forstdirektion vom 20.01.2021

Sachverhalt zum Verfahrensstand:

Die Schönblick gGmbH beantragt gemäß 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) mit dem Ziel, ein Pflegeheim mit 60 Plätzen für Dauer- und Kurzzeitpflege sowie einer Demenzabteilung in Rehnenhof/Wetzgau erstellen zu können.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Es ist die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt. Ein entsprechender Einleitungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 05.07.2017 gefasst (Gemeinderatsdrucksache 123/2017). In diesem Rahmen wurde auch das Projekt vorgestellt, sodass auf die genannte Vorlage verwiesen werden kann.

Der aktuelle Planungsstand des beauftragten Planungsbüros Klaiber + Oettle ist als Anlage 2 dieser Vorlage beigefügt.



Wie aus Anlage 2 ersichtlich, verläuft südlich des geplanten Neubauprojekts ein Wald im Sinne des Waldgesetzes.

Nach § 4 Abs. 4 der Landesbauordnung haben Gebäude zu Wald einen Abstand von 30m einzuhalten.

Aus diesem Grund waren u.a. Gespräche mit der unteren Forstbehörde (Landratsamt Ostalbkreis) erforderlich, um einen genehmigungsfähigen Antrag auf Waldumwandlung auf einer Teilfläche von 7.485m² des Flst. 1564/4 bei der Forstdirektion (Regierungspräsidium Freiburg) stellen zu können.

Dem Antrag auf forstrechtliche Genehmigung vom 17.09.2019 wurde mit Bescheid vom 20.01.2021 dahingehend stattgegeben, dass eine Umwandlungserklärung erteilt wurde. Bei der Umwandlungserklärung handelt es sich noch nicht um eine endgültige Genehmigung, sondern um eine Zusage, die Genehmigung im Rahmen des nachfolgenden Umwandlungsverfahren nach § 9 des Landeswaldgesetzes zu erteilen.

Trotzdem kann aus dem genannten Bescheid vom 20.01.2021 bezüglich des Waldabstandes nun Planungssicherheit abgeleitet werden, da die zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen als Nebenbestimmungen enthalten sind.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs sind Folgende:

- Flächengleiche Ersatzaufforstung von Offenland mit standortgerechten, naturnahen Baumarten in Absprache mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis auf Flst. 364/1 in Metlangen
- Dauerhafte Gestaltung eines ökologischen Waldtraufs mit standortgerechten Baumarten zur Sicherstellung des Waldabstandes gemäß § 4 LBO Abs. 1 von 30 m und einer Begrenzung der Bestandesoberhöhe auf maximal 20 m. Die Waldrandgestaltung hat gemäß dem FVAMerkblatt „Waldrandpflege“ in enger Abstimmung mit der unteren Forstbehörde zu erfolgen. Die Sicherstellung der Höhenbegrenzung des Waldrandes südlich des Projektes von 20m zur Einhaltung des Waldabstandes von 30m erfolgt durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Baurechtsbehörde, der unteren Forstbehörde und dem Waldeigentümer (Stadt).

Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 A „Schönblick“ kann damit mit den nächsten Verfahrensschritten, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange weitergeführt werden. Für die parallel dazu durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten gilt dasselbe.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde die Ausarbeitung der Unterlagen für die Bauleitplanung vom Büro LK&P betreut.

Der Planungsstand muss gemäß den Regelungen der oberen Forstbehörde angepasst werden. Danach können die weiteren Verfahrensschritte mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingeleitet werden.