



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
FORSTDIREKTION

Regierungspräsidium Freiburg · Landesforstverwaltung · 79095 Freiburg i. Br.

Schönblick gemeinnützige GmbH
Willy-Schenk-Straße 9
73527 Schwäbisch Gmünd



**83 Waldpolitik und
Körperschaftsforstdirektion**

Freiburg i. Br. 20.01.2021
Name Kathrin Hagge Ellhöft
Durchwahl 0761 208-1421
Aktenzeichen 83-2511.2-136-65 / BBP 123
A Schönblick
(Bitte bei Antwort angeben)

 **Umwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz (LWaldG) zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick“, Flst. 1564/4 auf
Gemarkung Schwäbisch Gmünd**

Ihr Antrag auf forstrechtliche Genehmigung nach § 10 LWaldG vom 17.09.2019

Anlage

Empfangsbekanntnis

Sehr geehrter Herr Scheuermann
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes *Nr. 123 A*
„*Schönblick*“ der Stadt Schwäbisch Gmünd, ergeht für den Neubau eines Pflegeheimes
auf Ihren Antrag vom 17.09.2019, in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim
Landratsamt Ostalbkreis, nachfolgende Verfügung:

VERFÜGUNG

1 Forstrechtliche Entscheidung

Für die insgesamt ca. 0,7485 ha (7.485 m²) große Waldfläche, innerhalb des
Geltungsbereichs des *Baubauungsplanes 123 A „Schönblick“*, zwecks Neubau eines
Pflegeheimes mit Demenzbereich und ergänzenden barrierefreien Wohnungen auf

einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1564/4 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd, wird gemäß **§ 10 Abs. 2 LWaldG** entsprechend den vorgelegten Unterlagen und Plänen unter nachgenannten Nebenbestimmungen eine **Umwandlungserklärung erteilt**.

2 Nebenbestimmungen

2.1 Im Zuge des weiteren forstrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes nachfolgend aufgelistete forstrechtliche Ausgleichsmaßnahme festzusetzen:

Forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	Flurstück Nr.	Gemarkung	Ausgleichsfläche in m ²
1. Flächengleiche Ersatzaufforstung von Offenland mit standortsgerechten, naturnahen Baumarten in Absprache mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis.	364/1	Straßdorf-Metlangen	7.485
2. Dauerhafte Gestaltung eines ökologischen Waldtraufs mit standortsgerechten 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 FVA-Merkblatt „Waldrandpflege“ zu erfolgen.	1519	Schwäbisch Gmünd	ca. 1500
<u>Anmerkungen / weitergehende Anforderungen:</u> 1. Die Grundlage für die Ersatzaufforstung von Offenland ist die Aufforstungsgenehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde am Landratsamt Ostalbkreis vom 22.01.2016. 2. Eine atypische Gefahrenlage in dem nach § 4 LBO Abs. 3 vorgeschriebene Waldabstand von 30 m ist in Form einer ökologischen Waldrandgestaltung zu gewährleisten. Langfristig sichert ein öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Baurechtsbehörde, der unteren Forstbehörde, dem Waldeigentümer und potentiell der Vorhabenträgerin den Erhalt des ökologischen Waldrandes im angrenzenden Erholungswald der Stadt Schwäbisch Gmünd.			

2.2 Eine **endgültige Verfügung** der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des **nachfolgenden Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG**. Erst dann werden

Vollzugsfristen festgesetzt. Innerhalb dieser sind die Ausgleichsmaßnahmen in enger Abstimmung mit der örtlich zuständigen unteren Forstbehörde durchzuführen und vertraglich zu sichern.

- 2.3 Die Vorhabenträgerin erhält die Umwandlungserklärung vor **der ersten Auslegung des Bebauungsplanes der Stadt Schwäbisch Gmünd** mit der Bedingung, die Einhaltung des Waldabstandes gemäß § 4 LBO Abs. 3 von 30 m über die Herstellung einer atypischen Gefahrenlage in Form einer ökologischen Waldrandgestaltung im Rahmen eines **öffentlich-rechtlichen Vertrages** zu sichern. Dieser Vertrag zwischen der Baurechtsbehörde, der unteren Forstbehörde, dem Waldeigentümer und potentiell der Vorhabenträgerin sichert langfristig den Erhalt des Waldes im angrenzenden Erholungswald der Stadt Schwäbisch Gmünd. Dies wird im Rahmen des anschließenden Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG von der höheren Forstbehörde geprüft.
- 2.4 Der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft am Landratsamt Ostalbkreis bewertet die **Abflusssituation bei Starkniederschlägen** im Wassereinzugsgebiet Taubental als kritisch. Die Ausstockung und insbesondere die damit verbundene Veränderung des Bodens wird bei Starkniederschlägen zu einer Verstärkung von oberflächigen Abflüssen aus diesem Bereich führen. Aufgrund des geringen Anteils am gesamten Einzugsgebiet Taubental lässt sich aus dem Entwurf der Starkniederschlagsgefahrenkarte ein **geringfügiger Effekt** ableiten. Nichtsdestotrotz sind die **Belange des Starkregenrisikomanagements** der auszustockenden Fläche im Zuge des Verfahrens zu berücksichtigen.
- 2.5 Die höhere Forstbehörde behält sich die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 5 LVwVfG vor.
- 2.6 Die Umwandlungserklärung erlischt, wenn der vorhabenbezogene *Bebauungsplan Nr.123 „Schönblick“*, in dem für diese Verfügung relevanten Bereich ihre Rechtskraft verliert.

2. Gebühren

Diese Entscheidung ergeht **gebührenfrei**.

3. BEGRÜNDUNG

3.3. Unterlagen (Antrag, Stellungnahmen, sonstiges)

Die Entscheidung ergeht insbesondere unter Berücksichtigung folgend aufgelisteter Unterlagen:

- a) Antrag auf Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG der Vorhabenträgerin Schönblick gemeinnützige GmbH vom 17.09.2019 sowie ergänzende Planunterlagen vom 04.11.2019 sowie vom 10.08.2020 inkl. Anlagen
 - b) Protokoll des Vor-Ort-Termins „Schönblick/ Taubentalwald“ vom 18.10.2018
 - c) Vorschlag für den forstrechtlichen Ausgleich des Planungsbüros *Klaiber und Oettle Architekten und Ingenieure* (Umweltbericht zum *Bebauungsplan Nr. 123 „Schönblick“* vom 30.10.2019)
 - d) Standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalls
-
- Stellungnahme der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis vom 11.07.2019 (EW11).
 - Aufforstungsgenehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde am Landratsamt Ostalbkreis vom 22.01.2016 sowie die Vereinbarung über den Verkauf von Anrechnungsberechtigungen aus einer Ersatzaufforstungsmaßnahme vom 18.09.2017
 - Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis vom 06.05.2019
 - Stellungnahme der unteren Wasserwirtschaftsbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis vom 07.05.2019
 - Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart vom 29.10.2019
 - Stellungnahmen der höheren Forstbehörde am Regierungspräsidium Tübingen vom 16.07.2019 sowie der höheren Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg vom 04.03.2019
 - Telefonat mit Herrn Bürgermeister Mihm sowie anschließender E-Mailverkehr am 18.06.2020 und 30.06.2020
 - Telefonat mit Herrn Oberbürgermeister Arnold der Stadt Schwäbisch Gmünd am 22.12.2020

3.4. Sachverhalt

Die Vorhabenträgerin *Schönblick gemeinnützige GmbH* plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen *Bebauungsplans Nr. 123 A „Schönblick“* für den Neubau eines Pflegeheimes mit Demenzbereich.

Aufgrund der ab 2026 sich verschärfenden Anforderungen der Landesheimbauordnung (LHeimBauVO) entspricht das derzeitige *Alten- und Pflegeheim Schönblick* nicht dem geforderten Standard. Als Alternative sieht die Vorhabenträgerin die Aufgabe des Arbeitszweiges mit ersatzloser Schließung der bestehenden Strukturen.

Im Zuge des Neubaus wird mit entsprechender Zuwegung eine Waldfläche im Sinne des § 2 LWaldG auf einer Gesamtfläche von 0,7485 ha überplant. Zusätzlich ist im Parallelverfahren eine flächengleiche Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Dieses stellt eine Nutzungsänderung dar, für die im Rahmen der Bauleitplanung eine Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG erforderlich ist.

Die beantragte Umwandlungsfläche beinhaltet die Waldfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Gesamtfläche des Flurstücks Nr. 1564/4 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd. Das betroffene Flurstück ist im Besitz der Vorhabenträgerin und wird bis zum Zeitpunkt der Umwandlung von einem Waldkindergarten genutzt, dessen Trägerschaft ebenfalls bei der Vorhabenträgerin liegt. Für die Verlegung des Waldkindergartens werden aktuell potentielle Standorte im Offenland geprüft.

Die Vorhabenträgerin ist für die Entnahme des überwiegenden Bestockungsanteils und für den Verlust der Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG verantwortlich. Der Erhalt der Alteichen entlang der Willy-Schenk-Straße kann aus ökologischer Sicht von Seiten der höheren Forstbehörde mitgetragen werden. Die Verkehrssicherungspflicht der zu belassenen Alteichen obliegt hier dem Grundstückseigentümer und ist von diesem sicherzustellen. Auf der restlichen Umwandlungsfläche ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu gewährleisten, dass zukünftig kein Wald durch das Aufkommen von natürlicher Sukzession entsteht.

Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand gemäß § 4 LBO Abs. 3 von 30 m wird über die Herstellung einer atypischen Gefahrenlage in Form einer ökologischen Waldrandgestaltung im angrenzenden Stadtwald Schwäbisch Gmünd gewährleistet und ist über einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Im Bereich des Pflegezentrums liegen zwei dauerhafte Waldumwandelungsgenehmigungen nach § 9 zur Anlage eines Rasensportplatzes vom 15.02.2005 von 0,38 ha sowie für den Neubau eines Verbands- und Gemeindezentrums des christlichen Erholungsheimes Schönblick vom 15.02.2005 von 0,345 ha vor. Inklusive der für den Neubau des *Pflegezentrums* beantragten Waldumwandlungsfläche werden in **Summe 1,4735 ha** in Anspruch genommen. Gemäß § 10 (3) UVPG sind diese als kumulierend zu betrachten. Aufgrund der Flächengröße erfolgte eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Bei der Alternativenprüfung außerhalb des Waldes wurden drei weitere Standorte des Ortsteiles näher untersucht. Dabei handelte es sich um benachbarte Grundstücke, Grundstücke in der Nähe vom Ortskern sowie der arealeigene Parkplatzbereich. Als Ausschlusskriterien wurden von Seiten der *Schönblick gemeinnützige GmbH* die Grundstücksgröße, die Wirtschaftlichkeit, die Nicht-Verfügbarkeit von Grundstücken und die Erschließungsproblematik erörtert. Diese Argumentation kann von der höheren Forstbehörde mitgetragen werden.

Die gesamte Waldumwandlungsfläche liegt im Naturraum 4. Ordnung Schurwald – Welzheimer Wald (107) und ist Teil des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes. Bei den betroffenen Waldflächen handelt es sich um einen 15-jährigen Laubholzmischbestand im Norden mit einzelnen Eichen am Bestandesrand. Im Süden ist ein 30-jähriger Nadelholzmischbestand bestehend aus Weißtanne und Douglasie vorzufinden. Teilflächen der Umwandlungsfläche sind unbestockt und werden als Stellfläche für Abfallcontainer genutzt.

Nach den Ergebnissen der Waldfunktionenkartierung werden hier neben den forstlichen Grundfunktionen auch Erholungswald der Stufe 1, Bodenschutzwald und Klimaschutzwald erbracht. Der angrenzende Stadtwald Schwäbisch Gmünd ist auf dem Flurstück 1519 gemäß § 33 LWaldG als gesetzlicher Erholungswald ausgewiesen.

Im Landesentwicklungsplan wird die Stadt Schwäbisch Gmünd der Raumkategorie Randzone des Verdichtungsraumes der Region Ostwürttemberg zugeordnet. Regionalplanerisch handelt es sich um ein Vorranggebiet für die Forstwirtschaft. Außerdem ist regionalplanerisch ein regionaler Grünzug und ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung ausgewiesen. Der aktuelle Bewaldungsanteil liegt mit ca. 32,4 % leicht unter dem landesweiten Durchschnitt von 37,8 % im Vorranggebiet für die Forstwirtschaft.

3.5. Forstrechtliche Bewertung und Abwägung

Die forstrechtliche Entscheidung beruht auf § 10 i.V.m. § 9 LWaldG.

Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Unterlagen konnte dem Antragssteller *Schönblick gemeinnützige GmbH* unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens mit den Nebenbestimmungen dieser Entscheidung stattgegeben werden.

Ausschlaggebende Gründe für die Entscheidung sind:

- Aus betriebswirtschaftlichen und der verschärfenden Anforderungen der Landesheimbauordnung (LHeimBauVO) entspricht das derzeitige *Alten- und Pflegeheim Schönblick* nicht dem geforderten Standard.
- Mit dem Neubau eines modernen Pflegeheimes werden im Stadtteil Rehnenhof-Wetzgau der Stadt Schwäbisch Gmünd 60 Pflegeplätze eingerichtet. Aufgrund des hohen Bedarfs an Pflegeplätzen besteht hier öffentliches Interesse.
- Die höhere Raumordnungsbehörde (RPS) verweist auf einen angrenzenden regionalen Grünzug sowie den ausgewiesenen schutzwürdigen Bereich für Erholung, PS 3.1.1 (Z) und PS 3.2.4 (Z) im Regionalplan Ostwürttemberg. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und der nur randlichen Betroffenheit wird ein regionalplanerischer Eingriff in die Planausweisung von der höheren Raumordnungsbehörde ausgeschlossen.
- Die Gemarkung der Schwäbisch Gmünd ist mit einem Waldanteil von ca. 32,4 % leicht unterdurchschnittlich bewaldet. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen **Ersatzaufforstung sowie die Waldrandgestaltung** ist der Eingriff als tragbar zu werten und geeignet, das angestrebte Ziel eines forstrechtlichen Ausgleichs zu erreichen.
- Die höhere Forstbehörde verweist auf den § 4 LBO Abs. 3, der einen Mindestabstand von 30 m zwischen Wald und Gebäuden vorsieht. Als eingriffsminimierende Kompromisslösung kann, mit Zustimmung der Stadt Schwäbisch Gmünd für den angrenzenden Stadtwald, in dem definierten Streifen zwischen der Forststraße und der Grenze des Flurstücks 1564/4 durch eine **Beschränkung der Oberhöhe auf 20 m** eine atypische Gefahrenlage geschaffen werden. Langfristig sichert ein **öffentlich-rechtlicher Vertrag** den Erhalt eines ökologischen Waldrandes im angrenzenden Erholungswald der Stadt Schwäbisch Gmünd (s.2.3)
- Nach Einschätzung der höheren Forstbehörden sind aufgrund der Waldumwandlung **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten (Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG).

- Seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostalbkreis bestehen gegenüber der Waldumwandlung, welche außerhalb der allgemeinen Brut- und Setzzeit zu erfolgen hat, keine grundsätzlichen Bedenken. Die im Umweltbericht enthaltenden **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** sind zu beachten und einzuhalten. Insbesondere die **Nisthilfen sind vor Rodungsbeginn** an geeigneten Standorten anzubringen und deren Anbringungsorte zu dokumentieren. Die zu erhaltenden Bäume entlang der Willy-Schenk-Straße sind während der Rodungs- und Bauphase durch einen **adäquaten Baumschutz** zu schützen.
- Andere öffentliche Interessen im Sinne von § 9 Abs. 2 LWaldG stehen der beantragten Waldinanspruchnahme nicht entgegen bzw. sind diese bei der Abwägung als nachrangig einzustufen.

Die in den Antragsunterlagen formulierten Interessen sind in der Gesamtabwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der ca. 0,7485 ha großen Waldfläche als vorrangig einzustufen. Eine forstrechtliche Genehmigung ist jedoch nur unter Nebenbestimmungen möglich. Diese sind zur Gewährleistung der Genehmigungsvoraussetzungen notwendig, geeignet und angemessen.

Mit der in Aussicht gestellten dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind nachteilige Wirkungen für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes verbunden. Diese sind nach § 9 Abs. 3 LWaldG forstrechtlich auszugleichen.

- Die unter **2.1** aufgeführten forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden von der Vorhabenträgerin *Schönblick gemeinnützige GmbH* in Abstimmung mit den Forstbehörden vorgeschlagen. Die Maßnahmen berücksichtigen die Größe und derzeitige Bestockung der beanspruchten Waldfläche sowie die standörtlichen Rahmenbedingungen.

Aus Sicht der Forstverwaltung sind sie geeignet das angestrebte Ziel eines forstrechtlichen Ausgleichs zu erreichen. Weitergehende Konkretisierungen bezüglich der Maßnahmenausführung sowie eine Frist für den Maßnahmenvollzug werden erst im Rahmen des Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG (Umwandlungsgenehmigung) endgültig festgesetzt.

- Entsprechend **2.2** bleibt die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage vorbehalten. Dieser Auflagenvorbehalt ist vor allem im Hinblick auf die noch nicht abgeschlossenen sonstigen öffentlich-rechtlichen Verfahren (u.a. Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG) erforderlich.

- Umwandlungserklärungen sind nach § 10 LWaldG rechtlich unabhängige, eigenständige Verfahren. Die höhere Forstbehörde prüft im Zuge des Verfahrens, ob die Voraussetzungen für eine anschließende Genehmigung nach § 9 LWaldG vorliegen. Die entsprechend **2.3** und **2.4** formulierten Nebenbedingungen gehen über das Forstrecht hinaus, sind zu beachten und für eine abschließende Genehmigung nach § 9 LWaldG der höheren Forstbehörde nachzuweisen.

Die Umwandlungserklärung wurde im Zusammenhang mit der derzeit erfolgenden Bauleitplanung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans *Nr. 123 A „Schönblick“* in Schwäbisch Gmünd erteilt. Dementsprechend gilt sie gemäß der Nebenbestimmung **2.3** auch nur solange die Bauleitpläne in dem für diese Verfügung relevanten Bereich Rechtskraft besitzen.

3.6. Gebühren

Die Gebührenfreiheit ergibt sich aus Nr. 9 GebVO MLR zum LGebG.

4. RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim

*Verwaltungsgericht Stuttgart,
Augustenstraße 5
70178 Stuttgart,*

Widerspruch erhoben werden.

5. HINWEISE

5.3. Forstrechtliche Entscheidung

Mit der vorliegenden **Umwandlungserklärung nach § 10 Abs. 2 LWaldG** wird die Umwandlungsgenehmigung für die unter 1 bezeichnete Fläche in Aussicht gestellt. Als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 bzw. § 10 Abs. 2 BauGB ist sie eine Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Bauleitplanung.

Die Umwandlungserklärung **ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG**. Sie begründet aber einen Rechtsanspruch darauf,

sofern bis zur Beantragung der Genehmigung **keine wesentliche Änderung der Sachlage** eingetreten ist und keine zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Dies wird im Rahmen eines Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG von der höheren Forstbehörde geprüft.

5.4. Sonstiges

Die forstrechtliche Entscheidung ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter. Insbesondere schließt sie nicht die Erlaubnis zur Benutzung fremder Grundstücke mit ein.

Wir bitten um Mitteilung, sobald der vorhabenbezogene *Bebauungsplan 123 „Schönblick“* gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten ist.

Die Antragstellerin wird gebeten, das beiliegende Empfangsbekanntnis nach Unterschrift an die höhere Forstbehörde zurückzusenden.

Die untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis und die Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd erhalten eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Kathrin Hagge Ellhöft