



Vorlage an

**Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 123 A I  
"Schönblick Änderung", Gemarkung Schwäbisch Gmünd  
- Entwurfsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 20.03.2026
2. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.03.2026
3. Textliche Festsetzungen vom 20.03.2026
4. Begründung vom 20.03.2026 mit Umweltbericht
5. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 6.1 Netze BW
  - 6.2 Bundesnetzagentur
  - 6.3 Netze ODR GmbH
  - 6.4 Polizeipräsidium Aalen
  - 6.5 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
  - 6.6 Regierungspräsidium Stuttgart
  - 6.7 Handwerkskammer Ulm
  - 6.8 Landesnaturschutzverband BW
  - 6.9 Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion
  - 6.10 Landratsamt Ostalbkreis
7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
  - Einwender 1
8. Adressenschlüssel zu Anlage 7 (nichtöffentlich)



### **Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 5 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 A I "Schönblick Änderung" werden entsprechend der Anlagen 1, 2 und 3 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung mit Umweltbericht wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### **1. Allgemeines / Ziel und Zweck der Planung**

Bereits 2023 hat der Gemeinderat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönblick“ für die Erstellung eines Pflegeheims mit 60 Plätzen auf dem Gelände des Schönblick beschlossen (166/2023). Auf Grund der herausfordernden Entwicklung der Kosten im Bausektor und baulichen Anforderungen der Landesheimbauverordnung hat der Schönblick Partner für die Umsetzung des Projektes gesucht. Mit der Firma Reisch als Projektentwickler und Investor und den Zieglerischen e.V. als bekannten und verlässlichen Träger kann das Projekt weiterentwickelt und umgesetzt werden.

Mit der Weiterentwicklung des Projektes, der Ergänzung durch betreutes Wohnen und den neuen Beteiligten haben sich die Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönblick“ so gewandelt, dass die Änderung (Neuaufstellung) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig ist.

Die RWG GmbH & Co.KG beantragte gemäß §12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Ziel, ein Pflegeheim mit 60 Plätzen, einer Tagespflege mit ca. 15 Plätzen sowie ca. 50 Wohneinheiten für pflegenahes und betreutes Wohnen in Rehnenhof- Wetzgau erstellen zu können.

#### **2. Lage des Plangebiets**

Der Planbereich liegt südwestlich der Willy-Schenk-Straße angrenzend an das Seminarhaus des Schönblick, gegenüber den Einmündungen der Straßen „Auf den Birkenäckern“ und dem Richard-Vogt-Weg. Das Vorhaben ist auf einer Fläche geplant, für die bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Pflegeheim erstellt und genehmigt wurde.

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten als geplantes Sondergebiet Pflege dargestellt.



Im Rahmen des Bebauungsplanes „Schönblick“ wurden für den Standort mehrere Alternativen im Ortsteil untersucht. Im Ergebnis war der Neubau auf dem eigenen Areal für die Schönblick gGmbH die geeignetste Wahl. Die Planung macht jedoch eine Ausstockung von Waldflächen erforderlich. Die entsprechende Waldumwandlungsgenehmigung wurde von der Schönblick gGmbH bereits beantragt und vom Regierungspräsidium Freiburg zugesagt.

### **3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Unter einem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ wird ein Plan verstanden, welcher vom Bauträger beziehungsweise Investor in Absprache mit der zuständigen Gemeinde erstellt wird und der das Bauvorhaben im Allgemeinen sowie die Maßnahmen zur Erschließung umfasst. Durch diesen konkreten Bebauungsplan wird für den Vorhabenträger beziehungsweise Investor Baurecht geschaffen, auf dessen Grundlage die geplanten Bauvorhaben in die Tat umgesetzt werden können.

Der Vorhabenträger beziehungsweise Investor, welcher den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt hat, muss folgende Voraussetzungen erfüllen, welche in einem sogenannten Durchführungsvertrag vereinbart werden. Demnach unterliegt der Vorhabenträger folgenden Verpflichtungen:

- Er muss die Kosten tragen, welche für die Planung sowie Erschließung entstehen,
- Er muss die geplanten Maßnahmen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans durchführen,
- Er muss die geplanten Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchführen.

In Unterschied zu „normalen“ Bebauungsplanverfahren geht die Initiative vom Vorhabenträger aus, der auch die Planung erarbeitet. Trotzdem verbleibt die Planungshoheit und die Verantwortung bei der Kommune. Die Verfahrensschritte entsprechen im Übrigen denen des „normalen“ Bebauungsplanverfahrens.

### **4. Bisheriges Verfahren**

- 05.11.2025: Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Gemeinderatsvorlage 144/2025)
- 27.11.2025: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 27.11.2025 bis 16.01.2026: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 01.12.2026 bis 16.01.2026: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

### **5. Ergebnis der Veröffentlichung**

Das Ergebnis der Veröffentlichung ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) zusammengefasst.



## **6. Hinweis**

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.