

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Nur per E-Mail an:
bauleitplanung@schwaebisch-gmuend.de

Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Name: Olivia Heinemann
Telefon: 0711 904-12137
E-Mail: referat21@rps.bwl.de

Geschäftszeichen: RPS21-2434-44/44/2
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 08.01.2026

Bebauungsplan "Schönblick Änderung" in Schwäbisch Gmünd – Wetzgau

HIER: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre E-Mail vom 27.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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.

Raumordnung

I. Allgemeine Hinweise

1. Beachtung der Ziele der Raumordnung

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.

Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).

Insoweit ist vor allem Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan Ostwürttemberg 2035 (Regionalplan) zu legen, der seit dem 12.09.2025 rechtskräftig ist. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der bisherige Regionalplan 2010 damit außer Kraft getreten ist und keine Anwendung mehr findet. Wir bitten dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des BRPH weisen wir vor allem auf die erheblichen Prüfpflichten nach den PS I.1.1. und I.2.1 (Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse (= Hochwasser) betreffend – hin. Darüber hinaus können insbesondere Erhaltungspflichten nach PS II.1.3 (Z) oder Vorgaben für kritische Infrastrukturen nach PS II.2.3 (Z) in Betracht kommen. Auf die 2024 erschienene Arbeitshilfe „Daten für die Umsetzung des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz“ bzw. Datenbestände unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> und https://www.kliwa.de/_download/Klimaaenderungsfaktoren_BW.pdf wird hingewiesen.

Der BRPH enthält zudem auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, vgl. dazu nachfolgend. Die Prüfung und Bewertung ist in den Unterlagen angemessen zu dokumentieren. Insoweit ist wichtig, dass der BRPH die bauplanungsrechtlichen 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) ergänzt und sich nicht in ihnen erschöpft. So werden z.B. Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen weder durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach §§ 76 Abs. 2, 78, 78a WHG noch über die Risikogebiete nach § 78b WHG verdeutlicht.

2. Sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange, § 1 Abs. 5 – 7 BauGB durch die Kommune
Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Zu den im LEP und im Regionalplan festgelegten Grundsätzen der Raumordnung treten insbesondere die im BRPH festgelegten Grundsätze hinzu. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge ist außerdem auf den schon angesprochenen § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinzuweisen. Auch insoweit ist eine etwaige Starkregenproblematik zu berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung ist angemessen zu dokumentieren.

In den Regionalplänen festgelegte Vorbehaltsgebiete sind im Übrigen als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch sind deren Funktionen und Nutzungen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen und Nutzungen besonders zu berücksichtigen, §§ 4 Abs. 1 S. 1, 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ROG.

Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Schreibens zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>).

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.

II. Besondere Hinweise

Verbindliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind in den Unterlagen (Textteil) nicht enthalten. Im Hinblick auf die vorhandene Starkregenbetroffenheit von bis zu 1,0 m und weil von der Starkregenbetroffenheit sensible Menschengruppen betroffen sein können, empfehlen wir, die Starkregenbetroffenheit neben der Prüfung und Bewertung ebenfalls in den Festsetzungen des Bebauungsplans angemessen zu berücksichtigen.

Somit bestehen gegenwärtig **Bedenken** gegen die Planung aus raumordnerischer Sicht.

Ansprechpersonen in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)

Frau Lisa-Marie Schweizer / Herr Daniel Köbler

Tel.: 0711-904-10031 / -10029, E-Mail: StEWK@rps.bwl.de

Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)

Herr Raimund Butscher

Tel.: 0711/904-12420, E-Mail: Raimund.Butscher@rps.bwl.de

Abt. 3 Landwirtschaft

Herr Frank Schied

Tel.: 0711/904-13200, E-Mail: Frank.Schied@rps.bwl.de

Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen

Herr Karsten Grothe

Tel. 0711/904-14242, E-Mail: Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de

Abt. 5 Umwelt

Frau Birgit Müller

Tel.: 0711/904-15117, E-Mail: Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege

Herr Lucas Bilitsch

Tel.: 0711/904-45666, E-Mail: toeb-beteiligungLAD@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Olivia Heinemann

Datenschutzhinweise

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, sowie zu den einzelnen Verwaltungsleistungen erhalten Sie im Internet unter:

[21-06: Beratung und Information über die Erfordernisse der Raumordnung \(pdf, 508 KB\)](#)

[21-08: Raumordnungskataster \(AROK\) \(pdf, 508 KB\)](#)

oder postalisch auf Anfrage.

Kühnle, Hartmut

Von: Bollacher, Christian Dr. (RPS) <Christian.Bollacher@rps.bwl.de>
Gesendet: Freitag, 5. Dezember 2025 17:32
An: Bauleitplanung
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

>> Achtung! << Diese Mail wurde von extern zugestellt. Bitte keine Links anklicken und/oder keine Anhänge öffnen, wenn Sie den Absender nicht kennen!

Sollten Sie sich unsicher sein, dann kontaktieren Sie die Abteilung Informationstechnik unter spamverdacht@schwaebisch-gmuend.de.

Sehr geehrte Damen und Herrn,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren.

Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

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.

Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Um die Betroffenheit der Denkmalpflege schnellstmöglich prüfen zu können, bitten wir zukünftig (neben der Bereitstellung als pdf-Datei) um die Zusendung des Planungsgebietes als Vektordaten im Shape-Format (.shp, .shx, .dbf, .prj).

Wir würden Sie diesbezüglich um eine Bereitstellung der Shapes im Koordinatenreferenzsystem EPSG:25832 UTM 32N bitten sowie um möglichst korrekte Geometrien (keine Selbstüberschneidungen oder Überlappungen) im Geometrietyp Polygon oder Multipolygon.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Bollacher



Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Stuttgart

Dr. Christian Bollacher
Referatsleiter

Landesamt für Denkmalpflege
Referat 84.2 – Inventarisierung, Planungsberatung, Archivierung und Grabungscontrolling
Berliner Straße 12
73728 Esslingen am Neckar

Telefon: (+49) 0711 904-45401
E-Mail: Christian.Bollacher@rps.bwl.de
Internet: www.denkmalpflege-bw.de
www.rp-stuttgart.de

Datenschutzhinweise

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, sowie zu den einzelnen Verwaltungsleistungen finden Sie im Internet unter:
<https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutzerklaerungen-der-regierungspraesidien-b-w/>
oder auf Anfrage.

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@schwaebisch-gmuend.de>
Gesendet: Donnerstag, 27. November 2025 11:58
An: FPS - Koordination Bauleitplanung (RPS) <KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de>
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“

-frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat am 05.11.2025 in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen, dass für das in nebenstehendem Übersichtsplan abgegrenzte Gebiet ein Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“ einzuleiten ist.

Ziel und Zweck der Planung:

Bereits 2023 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schönblick“ für die Erstellung eines Pflegeheims mit 60 Plätzen auf dem Gelände des Schönblick beschlossen. 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 Zieglerschen 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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig ist.

Beantragt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB ist 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.

Nähere Angaben können Sie dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, des Vorhaben- und Erschließungsplanes, des Textteiles und der Begründung entnehmen. Die Unterlagen sind auf der Homepage der Stadt Schwäbisch Gmünd unter <http://www.schwaebisch-gmuend.de/bebauungsplaene> abrufbar oder können unter dem Link:

<https://filehost.schwaebisch-gmuend.de/s/3BJNy72LqRjpiB>

heruntergeladen werden.

Wir bitten um Ihre Stellungnahme bis spätestens **16.01.2026**.

Sollten wir bis dahin keine Äußerung Ihrerseits erhalten haben, gehen wir davon aus, dass von Ihnen wahrzunehmende Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet vom **01.12.2025 bis 16.01.2026** (je einschließlich) statt.

Wir weisen darauf hin, dass auf Anforderung hin im Sinne von § 4 a Abs. 4 S. 3 BauGB einzelne Bauleitpläne und deren Begründungen zusätzlich in Papierform übersandt werden können. Eine Fristverlängerung muss dann jedoch nicht grundsätzlich gewährleistet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Hartmut Kühnle

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung und Städtebau
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Tel.: 07171/ 603-6104

Fax: 07171/ 603-6199

hartmut.kuehnle@schwaebisch-gmuend.de

www.schwaebisch-gmuend.de

Rathaus

Zimmer 3.01a