

Regierungspräsidium Freiburg · Landesforstverwaltung · 79083 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

[hartmut.kuehnle@schwaebisch-gmuend.de](mailto:hartmut.kuehnle@schwaebisch-gmuend.de)

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
Amt für Stadtentwicklung  
Abteilung Stadtplanung  
Hartmut Kühnle  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

#### Forstdirektion

Referat 83 – Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion

Name: Lukas Fischer  
Telefon: 0761 208-1448  
E-Mail: [Lukas.Fischer@rpf.bwl.de](mailto:Lukas.Fischer@rpf.bwl.de)

Geschäftszeichen: RPF83-2511-6663/8/2  
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 16.01.2026

## Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“ hier: Stellungnahme der höheren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Ihr Schreiben vom 27.11.2025

#### Verweise auf Stellungnahmen:

- Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur Bauanfrage vom 24.02.2020 und zum Bebauungsplan vom 30.06.2021
- Umwandlungserklärung (§ 10 LWaldG) der höheren Forstbehörde vom 20.01.2021
- Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur frühzeitigen Beteiligung der 5. Änderung des FNP (Schönblick) vom 29.09.2022
- Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur formellen Beteiligung der 5. Änderung des FNP (Schönblick) vom 03.05.2023
- Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur formellen Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A Schönblick vom 28.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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.

Die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg hat in der Vergangenheit bereits mehrfach Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 123 A Schönblick abgegeben.

Vor diesem Hintergrund nimmt die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg i. V. m. den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

## **STELLUNGNAHME**

Von der Aufstellung des vBBP Nr. 123 A „Schönblick“ sind Waldflächen gem. § 2 LWaldG sowohl unmittelbar als auch mittelbar betroffen. Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans umfasst eine Waldfläche von ca. 0,7485 ha auf der Flurstücks Nr. 1564/4 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd. Das (Wald-)Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Stadtwald der Stadt Schwäbisch Gmünd an (Flst. Nr. 1519, Taubental-Wald).

### Unmittelbare Waldbetroffenheit (Waldinanspruchnahme):

Das geplante Vorhaben, die Errichtung eines Pflegeheims mit den notwendigen Erschließungs- und Parkieranlagen sowie einer Parkanlage, führt zu einer Änderung der Bodennutzungsart. Hierzu ist gem. §§ 9 und 10 LWaldG sowohl eine Umwandlungserklärung als auch eine Umwandlungsgenehmigung zwingend erforderlich.

Die Umwandlungserklärung wurde von der höheren Forstbehörde bereits am 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A Schönblick) erteilt. Hierdurch wurde die Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass keine wesentlichen Änderungen der Sachlage eintreten oder zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

Das gegenständliche Änderungsverfahren führt nach erster Prüfung der vorgelegten Unterlagen zu keiner Änderung in Hinblick auf die Größe und Verortung der Waldumwandlungsfläche nach § 9 LWaldG. Auch an der für den BBP Nr. 123 A Schönblick beschlossenen Waldabstandskonzeption wird festgehalten.

Insofern sind aus rein forstfachlicher Sicht keine wesentlichen Änderungen eingetreten was zu einer abweichenden forstrechtlichen Einschätzung führt. Unter diesen Umständen kann zum aktuellen Zeitpunkt und auf Basis der bislang vorgelegten Unterlagen an der Umwandlungserklärung vom 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A Schönblick) festgehalten werden.

Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Umwandlungserklärung lediglich die forstrechtliche Bewertung nach dem Landeswaldgesetz Baden-Württembergs beinhaltet. Die rechtliche Würdigung anderer betroffener Rechtsbereiche ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. nachlaufender Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Aktuell vermissen wir in der vorgelegten Begründung sowohl die Benennung der betroffenen Waldfläche in Quadratmeter oder Hektar als auch eine forstrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Darüber hinaus wird die ausgesprochene Umwandlungserklärung vom 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A Schönblick) nicht erwähnt. Wir bitten dies unter Ziffer 7.2 Waldumwandlung entsprechend zu ergänzen.

Weiterhin gilt: Erlangt der gegenständliche Bebauungsplan die Rechtskraft, ist vom Vorhabenträger die nach § 9 Abs. 1 LWaldG erforderliche Umwandlungsgenehmigung zu beantragen. Der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt über die örtlich zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis an die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg. Erst nach Erteilung der Umwandlungsgenehmigung darf mit der Rodung der o. g. Waldfläche begonnen werden.

Die untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis erhält Kenntnis hiervon.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Fischer

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite  
Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[A-01: Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien \(pdf, 511 KB\)](#)

[8-01F: Wahrnehmung forstrechtlicher Aufgaben durch die Abteilung 8 \(pdf, 258 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
FORSTDIREKTION

Regierungspräsidium Freiburg · Landesforstverwaltung · 79095 Freiburg i. Br.


Per E-Mail an:  
stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
Amt für Stadtentwicklung  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd



**83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion**

Datum 28.07.2023  
Name Lukas Fischer  
Durchwahl 0761 208-1448  
Aktenzeichen RPF83-2511-6663/4/6  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 123 A "Schönblick", Gemarkung Schwäbisch Gmünd  
hier: formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Ihr Schreiben vom: 30.05.2023

Verweis auf Stellungnahmen:

- Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur Bauanfrage vom 24.02.2020 und zum Bebauungsplan vom 30.06.2021
- Umwandlungserklärung (§ 10 LWaldG) der höheren Forstbehörde vom 20.01.2021
- Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur frühzeitigen Beteiligung der 5. Änderung des FNP (Schönblick) vom 29.09.2022
- Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur formellen Beteiligung der 5. Änderung des FNP (Schönblick) vom 03.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat am 11.05.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 A „Schönblick“ im Entwurf beschlossen. Dieser erfolgt im Parallelverfahren mit der 5. Änderung des FNP Schönblick.

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Pfl-

geheims in Kombination mit einer barrierefreien Wohnnutzung sowie die damit notwendigen Erschließungs- und Parkieranlagen. Die Erschließung erfolgt über die Willy-Schenk-Straße.

Geplant ist ein Pflegeheim mit ca. 60 Plätzen für Dauer- und Kurzzeitpflege mit Demenzabteilung sowie dieser Zweckbestimmung dienende Räume (z. B. Büro-, Sozial-, Lagerräume). Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,92 ha, wovon ca. 0,2 ha als Grünfläche vorgesehen ist.

Vor diesem Hintergrund nimmt die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg i. V. m. den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

### **STELLUNGNAHME**

Von der Aufstellung des vBBP Nr. 123 A „Schönblick“ sind Waldflächen gem. § 2 LWaldG sowohl unmittelbar als auch mittelbar betroffen. Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans umfasst eine Waldfläche von ca. 0,7485 ha auf der Flurstücks Nr. 1564/4 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd. Das (Wald-)Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Stadtwald der Stadt Schwäbisch Gmünd an (Flst. Nr. 1519, Taubental-Wald).

#### 1. Unmittelbare Waldbetroffenheit (Waldinanspruchnahme):

Das geplante Vorhaben, die Errichtung eines Pflegeheims mit den notwendigen Erschließungs- und Parkieranlagen sowie einer Parkanlage, führt zu einer Änderung der Bodennutzungsart. Hierzu ist gem. §§ 9 und 10 LWaldG sowohl eine Umwandlungserklärung als auch eine Umwandlungsgenehmigung zwingend erforderlich.

Die Umwandlungserklärung wurde von der höheren Forstbehörde bereits am 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A Schönblick) erteilt. Hierdurch wurde die Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass keine wesentlichen Änderungen der Sachlage eintreten oder zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

Nach Abschluss der vorbereitenden und qualifizierten Bauleitplanung im Parallelverfahren durch Erlangung der Rechtskraft, ist vom Vorhabenträger die nach § 9 Abs. 1 LWaldG erforderliche Umwandlungsgenehmigung zu beantragen.

Der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt über die örtlich zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis an die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg. Erst nach Erteilung der Umwandlungsgenehmigung darf mit der Rodung der o. g. Waldfläche begonnen werden.

Aus den vorgenannten Gründen erwarten wir die Antragstellung nach Erlangung der Rechtskraft der qualifizierten Bauleitplanung im Parallelverfahren.

Hinweise:

Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen bitten wir im Dokument „Begründung mit Umweltbericht“ unter Punkt 7.1 „Forstrechtlicher Ausgleich“ die abgedruckte Textpassage durch folgende zu ersetzen.

*„Da der Eingriff eine Umwandlungserklärung i. V. m. einer Umwandlungsgenehmigung nach §§ 9 und 10 LWaldG und somit einen forstrechtlichen Ausgleich bedarf, wurde vom Vorhabenträger eine Vereinbarung über den Kauf einer Anrechnungsberechtigung aus einer Ersatzaufforstungsmaßnahme vom 18.09.2017 abgeschlossen. Die Erstaufforstungsfläche ist auf dem Flurstück 364/1 der Gemarkung Straßdorf-Metlangen zu verorten. Dem Vorhaben werden insg. 7.485 m<sup>2</sup> der Aufforstungsfläche zugeordnet.*

*Zudem wurde die dauerhafte Gestaltung eines ökologischen Waldtraufs mit standortsgerechten Baumarten zur Sicherstellung des Waldabstandes von 30 m gemäß § 4 LBO Abs. 1 und einer Begrenzung der Bestandesoberhöhe auf maximal 20 m festgelegt. Diese Maßnahme ist auf FlstNr. 1519 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd durchzuführen.“*

*Am 20.01.2021 konnte die Umwandlungserklärung nach §10 Abs.2 LWaldG bereits erteilt werden.“*

An dieser Stelle möchten wir uns über die Aufnahme unserer Hinweise zur „Parkanlage“ bedanken.

### 3. Mittelbare Waldbetroffenheit (Waldabstand):

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Stadtwald der Stadt Schwäbisch Gmünd an (Flst. Nr. 1519, Taubental-Wald). Im vorliegenden Fall wird der Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO jedoch unterschritten. Aufgrund dessen ist - wie bereits abgestimmt - eine atypische Gefahrenlage, im gesetzlich vorgeschriebene Waldabstandsbereich von 30 m, in Form einer ökologischen Waldrandgestaltung, zu gewährleisten. Diese ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Baurechtsbehörde, der unteren Forstbehörde und dem Waldeigentümer rechtlich zu sichern.

**Diesbezügliche Nachweise sind der Genehmigungsbehörde sowie der höheren Forstbehörde vor Beginn der Waldumwandlung vorzulegen.** Wir verweisen hierbei auf unsere Schreiben vom 20.01.2021, 30.06.2021, 29.09.2022 und vom 03.05.2023.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte kann die höhere Forstbehörde dem vorliegenden vBBP Nr. 123 A „Schönblick“ zustimmen.

Die untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis erhält Kenntnis hiervon.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Fischer

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter [Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.