

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
Bau- und Umweltamt  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

Schwäbisch Gmünd, 29. 10. 2025

Amt für Stad				Abt. Bürgerbüro			
Eingang:							
05. NOV. 2025							
An:							
61.1	61.2						
AE	zU	zSt					
zWB	zRS	zDA	WV:				

Antrag auf Akteneinsicht nach § 3 Umweltinformationsgesetz (UIG) – Waldumwandlung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Schönblick GmbH / RWG GmbH / Zieglersche Stiftung (Pflegeheim und Seniorenwohnprojekt) im Gebiet gegenüber der Straße Auf den Birkenäckern, Schwäbisch Gmünd

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkt betroffene Grundstückseigentümer gegenüber des geplanten Baugebiets beantragen wir hiermit gemäß § 3 Abs. 1 Umweltinformationsgesetz (UIG) Einsicht in sämtliche Unterlagen im Zusammenhang mit der Genehmigung zur Waldumwandlung für das o. g. Bauvorhaben.

Wir bitten insbesondere um Einsicht in bzw. Übersendung von:

- der vollständigen Genehmigungsentscheidung einschließlich Begründung, Auflagen und Fristen,
- sämtlichen Umweltgutachten, Kompensations- oder Ersatzaufforstungsplänen,
- den Antragsunterlagen des Antragstellers,
- Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden und
- etwaigen Änderungs- oder Erweiterungsanträgen.

Wir benötigen die Informationen, um als Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstücks die Auswirkungen des Vorhabens auf unser Eigentum und die örtliche Umgebung sachgerecht prüfen zu können.

Bitte teilen Sie uns mit, ob eine digitale Übersendung (z. B. per E-Mail oder Downloadlink) möglich ist oder ob ein Termin zur Einsichtnahme vor Ort erforderlich ist.

Für etwaige Rückfragen erreichen Sie uns unter der oben angegebenen E-Mail-Adresse.



**Betreff:** WG: Vorsorgliche Einwendung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur geplanten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Pflegeheim Schönblick“  
**Anlagen:** 2025\_11\_03\_Einwendung Schönblick.pdf

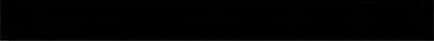
---

**Von:** Frey, Kathrin <Kathrin.Frey@schwaebisch-gmuend.de> **Im Auftrag von** Stadtentwicklung  
**Gesendet:** Montag, 3. November 2025 13:47  
**An:** Pedoth, Birgit <Birgit.Pedoth@schwaebisch-gmuend.de>; Kühnle, Hartmut <Hartmut.Kuehnle@schwaebisch-gmuend.de>  
**Betreff:** WG: Vorsorgliche Einwendung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur geplanten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Pflegeheim Schönblick“

---

**Von:** Bauordnung <[Bauordnung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Bauordnung@schwaebisch-gmuend.de)>  
**Gesendet:** Montag, 3. November 2025 11:20  
**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>  
**Betreff:** WG: Vorsorgliche Einwendung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur geplanten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Pflegeheim Schönblick“

---

**Von:**   
**Gesendet:** Montag, 3. November 2025 11:14  
**An:** Stadtverwaltung <[Stadtverwaltung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtverwaltung@schwaebisch-gmuend.de)>  
**Cc:** Bauordnung <[Bauordnung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Bauordnung@schwaebisch-gmuend.de)>  
**Betreff:** Vorsorgliche Einwendung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur geplanten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Pflegeheim Schönblick“

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übermitteln wir unsere vorsorgliche Einwendung zur geplanten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Pflegeheim Schönblick“, unter Hinweis auf eine bislang nicht erkennbare ordnungsgemäße Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Wir bitten um schriftliche Eingangsbestätigung sowie um Auskunft zu folgenden Punkten:


1. Ob und wann der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 A „Schönblick“ öffentlich ausgelegt wurde bzw. wird (§ 3 Abs. 2 BauGB),
2. bis zu welchem Datum Stellungnahmen oder Einwendungen möglich sind,
3. welche Planunterlagen (Begründung, zeichnerischer Teil, Umweltbericht, Abwägungsdokumentation) dem Gemeinderat zur Beschlussfassung am 5. November 2025 vorliegen.

Unsere ausführliche Begründung entnehmen Sie bitte dem beigefügten PDF-Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]



Stadt Schwäbisch Gmünd  
Amt für Stadtentwicklung – Abteilung Stadtplanung und Bauordnung  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd


Schwäbisch Gmünd, 03.11.2025

**Vorsorgliche Einwendung zur geplanten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Pflegeheim Schönblick“**  
unter Hinweis auf eine bislang nicht erfolgte ordnungsgemäße Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben hiermit vorsorglich Einwendungen gegen die geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Schönblick“.  
Da bislang keine ordnungsgemäße Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erkennbar ist, erfolgt diese Einwendung vorsorglich und fristwährend zur Wahrung unserer Rechte als unmittelbar betroffene Nachbarn.

Zudem rügen wir Verfahrens- und Abwägungsmängel im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planänderung.

Wir sind Eigentümer des Grundstücks , das sich in direkter Lagebeziehung zum Plangebiet befindet. Trotz der Trennung durch eine öffentliche Straße sind wir aufgrund der Gebäudehöhe, der optischen Erdrückung, der zu erwartenden Verkehrszunahme und der Veränderung des Ortsbildes in unseren nachbarschützenden Belangen (§ 15 BauNVO) unmittelbar betroffen.

Die geplante Ausweitung des Vorhabens sowie der Wechsel des Trägers führen zu erheblichen städtebaulichen, rechtlichen und umweltrelevanten Problemen.

Wir bitten um Berücksichtigung sämtlicher vorgetragener Einwendungen und Rügen im weiteren Verfahren sowie um vollständige Aktennotierung unserer Eingabe.

Im Folgenden führen wir die wesentlichen Punkte im Einzelnen aus:

**1. Maßstabsbruch und fehlende Genehmigung der Waldumwandlung (§ 9 BWaldG; § 9 LWaldG BW; § 12 BauGB; § 34 BauGB)**

Der ursprüngliche Bebauungsplan (Beschluss Nr. 166/2023) sah ein dreigeschossiges Pflegeheim mit 60 Plätzen vor.

Da die Waldumwandelungsgenehmigung zweckgebunden auf das konkrete Vorhaben der Schönblick gGmbH beschränkt war, ist eine Übertragung oder Erweiterung auf einen anderen Träger nicht von der bisherigen Waldumwandlung gedeckt; dies erfordert eine erneute Genehmigungsprüfung (§ 9 BWaldG; § 9 LWaldG BW).

Die Zweckbindung ergibt sich aus der Genehmigung selbst oder deren Begründung. Die Genehmigung erlischt, wenn der genehmigte Zweck entfällt (§ 9 Abs. 5 BWaldG).

Die nun geplante Änderung auf ein sechs-geschossiges Gebäude mit rund 50 Wohneinheiten und Tagespflege stellt eine wesentliche Nutzungsänderung und eine Erweiterung des Eingriffs in die Umgebung dar.

Die jetzt geplante zusätzliche Nutzung (Seniorenwohnen / Wohnturm) stellt eine zweckwidrige Verwendung der Genehmigung dar.

Dies verletzt den Vertrauensschutz der Öffentlichkeit, die im damaligen Verfahren unter völlig anderen Voraussetzungen beteiligt war.

Das geplante Bauvolumen mit sechs Vollgeschossen widerspricht dem maßstäblichen Charakter des Ortsteils Rehnenhof, in dem ausschließlich Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen bestehen (§ 34 BauGB, § 15 BauNVO).

Ein derart überdimensionierter Baukörper am Waldrand stellt einen maßstabssprengenden, ortsbildfremden Eingriff dar, der das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) verletzt.

Zudem liegt ein Trägerwechsel zur RWG GmbH & Co. KG vor. Nach § 9 BWaldG, § 9 LWaldG BW und § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist eine neue Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich, da die ursprüngliche Genehmigung zweckgebunden und nicht übertragbar ist.

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) ist die Planung an das konkret beschriebene Vorhaben und den Durchführungsvertrag gebunden; wesentliche Änderungen bedingen eine neue Abwägung.

Wir beantragen:

- die erneute Beantragung und Durchführung eines eigenständigen Waldumwandlungsverfahrens für das geänderte Vorhaben (§ 9 BWaldG; § 9 LWaldGBW; § 12 BauGB) unter Berücksichtigung der Umgebungsbäume – s. Punkt 12.;
- die Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal drei Vollgeschosse zur Wahrung des Ortsbildes (§ 34 BauGB, § 15 BauNVO);
- die Überprüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild durch eine unabhängige städtebauliche Bewertung.

## **2. Ermessensfehler und fehlende Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 40 LVwVfG BW)**

Die Behauptung, im ursprünglichen Verfahren seien alle alternativen Standorte geprüft und aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt worden, bezog sich ausschließlich auf das dreigeschossige Pflegeheim.

Das nun geänderte Vorhaben ist ein eigenständiges Projekt mit anderer Trägerschaft, anderer Nutzung und anderer Dimensionierung.

Eine erneute unabhängige Standortprüfung und Abwägung der städtebaulichen Verträglichkeit ist daher zwingend erforderlich (§ 1 Abs. 6, § 2 Abs. 2 BauGB).

Die Verknüpfung der Genehmigung des Pflegeheims mit der Bedingung, nur bei Errichtung des sechsgeschossigen Wohngebäudes sei das Projekt wirtschaftlich umsetzbar, stellt einen unzulässigen Ermessensmissbrauch dar (§ 40 Landesverwaltungsverfahrensgesetz BW).

Wie aus Sitzungsunterlagen hervorgeht, wurde die Genehmigung des Pflegeheims mit der Bedingung verknüpft, dass nur bei Errichtung des sechsgeschossigen Wohngebäudes das Projekt wirtschaftlich tragfähig sei. Diese Kopplung stellt einen zweckwidrigen Ermessensgebrauch (§ 40 LVwVfG BW) dar. Planerische Entscheidungen dürfen nicht allein wirtschaftlichen Zwängen folgen.

Auch fehlt eine nachvollziehbare Prüfung, ob der Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnen nicht durch maßstabsgerechtere Bauformen (z. B. Staffelgeschosse) erfüllt werden könnte – ein Abwägungsfehler im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB (vgl. BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 – 4 CN 1.07).

Wir beantragen:

- die Durchführung einer erneuten, vollständigen Standort- und Alternativenprüfung durch unabhängige Sachverständige gemäß § 1 Abs. 6 BauGB;
- die Vorlage einer nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung, die nicht ausschließlich wirtschaftlichen Kriterien folgt;
- die Überprüfung des Abwägungsvorgangs auf Ermessensfehler durch eine externe juristische Fachstelle (§ 40 LVwVfG BW).

### **3. Unausgewogene Lastenverteilung und fehlende städtebauliche Rechtfertigung des „Seniorenwohnturms“ (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 2, § 214 Abs. 3 BauGB)**

Der Stadtteil Rehnenhof weist bereits heute mit rund 76 Pflegeplätzen je 1 000 Einwohner (im Vergleich zum Ostalbkreis: 9,3) eine überdurchschnittlich hohe Versorgungsdichte (8-fach) auf.

Mit der nun vorgesehenen Planänderung wird die bestehende Pflegekapazität nicht erweitert; vielmehr soll zusätzlich ein sechsgeschossiger Wohnbau für Senioren errichtet werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit dieser Erweiterung ist nicht nachvollziehbar dargelegt (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Finanzielle oder betriebswirtschaftliche Erwägungen des Vorhabenträgers können eine städtebauliche Rechtfertigung nicht ersetzen und dürfen nicht an die Stelle einer sachgerechten planerischen Abwägung treten.

Damit liegt keine funktionale oder versorgungsbezogene Notwendigkeit für den zusätzlichen Baukörper vor. Die Maßnahme begründet vielmehr eine städtebaulich nicht erforderliche Verdichtung und einen maßstäblichen Bruch, der allein wirtschaftlichen Interessen folgt. Dies widerspricht dem Gebot der sozialgerechten Bodennutzung und ausgewogenen Lastenverteilung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) sowie dem Grundsatz, dass planerische Abwägungen nicht durch private Finanzierungszwänge ersetzt werden dürfen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Dies stellt eine fehlende städtebauliche Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB dar, da der Plan keinem städtebaulichen Erfordernis dient.

Wir beantragen:

- die Prüfung, ob der zusätzliche Wohnbau städtebaulich erforderlich oder lediglich finanzierungstechnisch motiviert ist;
- die Streichung bzw. Reduzierung des sechsgeschossigen Baukörpers, sofern keine eigenständige planerische Notwendigkeit besteht;
- die Berücksichtigung dieses Missverhältnisses im Abwägungsvorgang gemäß § 214 Abs. 3 BauGB. Andernfalls würde dies einen beachtlichen Mangel im Sinne des § 214 Abs. 3 BauGB begründen.

#### **4. Unterlassene Prüfung alternativer Sanierungsmöglichkeiten und möglicher Befreiungen nach § 6 LHeimBauVO BW**

Nach § 6 LHeimBauVO BW können bestehende Pflegeeinrichtungen von einzelnen baulichen Anforderungen, insbesondere der Einzelzimmerpflicht (§ 3 Abs. 2 LHeimBauVO), befristet oder dauerhaft befreit werden, wenn deren Erfüllung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist und die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner gewahrt bleiben.

Die Schönblick gGmbH begründet den geplanten Wechsel zu einem Investor und Betreiber mit gestiegenen Baukosten und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Unzumutbarkeit eines Neubaus. Gerade diese wirtschaftliche Unzumutbarkeit stellt nach § 6 LHeimBauVO BW einen anerkannten Grund für eine Befreiung dar.

Es ist bislang nicht ersichtlich, ob eine solche Befreiung beantragt oder geprüft wurde. Sollte dies unterblieben sein, kann der behauptete wirtschaftliche Zwang zum Neubau nicht als sachlich tragfähige Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB) herangezogen werden.

Planerische Abwägungen dürfen nicht auf unterlassene oder unternehmensinterne Entscheidungen einzelner Träger gestützt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, § 2 Abs. 2 BauGB). Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist daher verpflichtet, vor einer Planänderung die Möglichkeit einer Befreiung als milderes Mittel in die Abwägung einzubeziehen (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 40 LVwVfG BW).

Wir beantragen:

- die Offenlegung, ob und mit welchem Ergebnis eine Befreiung nach § 6 LHeimBauVO BW beantragt oder geprüft wurde;
- die Nachholung dieser Prüfung als Voraussetzung für eine sachgerechte Abwägung;
- die Berücksichtigung dieses Umstands in der städtebaulichen Abwägung, da wirtschaftliche Argumente ohne rechtlich zwingende Grundlage keine Planrechtfertigung begründen können;
- die Klarstellung, dass wirtschaftliche Unzumutbarkeit nicht automatisch die planungsrechtliche Notwendigkeit eines Neubaus begründet.

#### **5. Fehlende Alternativenprüfung und Abwägungsmangel**

Bereits im früheren Verfahren zur Waldumwandlung wurde von Bürgerinnen und Bürgern sowie von der Bürgerinitiative Taubental die Prüfung von Alternativstandorten angeregt, um den bestehenden Wald zu erhalten.

Nach unserer Kenntnis erfolgte seinerzeit lediglich eine interne Prüfung durch den Schönblick selbst, bezogen auf ein größeres Bauvorhaben („Pflegeheim-Flaggschiff“) mit anderen Raumprogrammen und Flächenansprüchen.

Diese interne Prüfung kann das nunmehr geänderte Vorhaben mit reduziertem Flächenbedarf und anderem Betreiber nicht mehr abdecken.

Die Stadt wäre verpflichtet gewesen, im Zuge der erneuten Planänderung nach § 1 Abs. 7 BauGB sowie § 1a Abs. 3 BauGB alle zumutbaren Alternativen, insbesondere auf bereits versiegelten oder im Eigentum des Schönblick befindlichen Flächen, erneut zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Das Unterlassen einer erneuten Alternativenprüfung stellt einen Abwägungsmangeldar und verletzt zugleich das Gebot der sparsamen Bodennutzung (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB) sowie die Voraussetzungen für eine Waldumwandlung nach § 9 LWaldG BW.

Wir beantragen,

- dass die Stadt Schwäbisch Gmünd das Verfahren aussetzt und eine aktualisierte, transparente Alternativenprüfung vornimmt, bevor über die Änderung des Bebauungsplans entschieden wird.

## **6. Nachbarbelange und Wertminderung (§ 15 BauNVO, § 39 BauGB)**

Das geplante Gebäude führt durch seine Höhe und Baumasse zu erheblicher optischer Erdrückung und einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Ortsbilds. Diese Auswirkungen sind nach § 15 BauNVO unzulässig, wenn sie die nachbarliche Nutzung unzumutbar beeinträchtigen.

Dies kann zu entschädigungsrechtlich relevanten Nachteilen i. S. v. § 39 BauGB führen. Die städtebauliche Rücksichtnahmepflicht ist daher nicht gewahrt.

Der VGH Baden-Württemberg hat in vergleichbaren Fällen entschieden, dass ein überdimensionierter Baukörper einen Verstoß gegen § 15 BauNVO darstellen kann (z. B. VGH BW, Az. 5 S 3125/20).

Da unser Grundstück in direkter optischer Beziehung zum Plangebiet steht, sind wir als planbetroffene Nachbarn im Sinne von § 15 BauNVO unmittelbar schutzwürdig. Dies ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen.

Wir beantragen:

- die Durchführung eines unabhängigen Gutachtens zur Ermittlung der Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke;
- die Einbeziehung der nachbarlichen Interessen in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB;
- die Prüfung etwaiger Entschädigungs- oder Ausgleichspflichten nach § 39 BauGB bei nachweisbarer Wertminderung.

## **7. Parkplatz- und Verkehrssituation (§ 37 LBO BW, Stellplatzsatzung der Stadt Schwäbisch Gmünd)**

Für rund 50 Wohneinheiten, 60 Pflegeplätze und 15 Tagespflegeplätze ist nach der örtlichen Stellplatzsatzung und § 37 Abs. 2 LBO BW eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen.

Bereits heute ist die Parkplatzsituation bei Veranstaltungen der Schönblick gGmbH überlastet. Eine zusätzliche Verdichtung ohne nachgewiesene Stellplätze führt zu Verkehrsbehinderungen und Gefährdungen der Verkehrssicherheit.

Eine Nachbesserung der Erschließung und Parkraumplanung ist mit Berücksichtigung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Festsetzung von Verkehrsflächen) zwingend erforderlich.

Wir beantragen:

- die Vorlage eines aktuellen verkehrstechnischen Gutachtens zur Ermittlung des Stellplatz- und Verkehrsbedarfs;
- die Anpassung der Planung an die örtliche Stellplatzsatzung der Stadt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und die Festsetzung ausreichender Stellplätze (§ 37 LBO BW);
- die Sicherstellung einer verkehrssicheren Anbindung an das bestehende Straßennetz, insbesondere im Hinblick auf Rettungsfahrzeuge und Fußgänger.

## **8. Bürgerbeteiligung, Objektivität und Transparenz (§ 3 BauGB)**

In den Berichterstattungen zur geplanten Bebauungsplanänderung „Schönblick“ wurde durchgehend eine breite politische Zustimmung vermittelt. Aussagen von Verwaltungs- und Ratsmitgliedern, die das Vorhaben bereits als beschlossen oder unvermeidlich darstellen, prägen die öffentliche Wahrnehmung.

Wissenschaftlich ist belegt (vgl. Noelle-Neumann, Die Schweigespirale, 1974), dass Menschen dazu neigen, sich der vermeintlichen Mehrheitsmeinung anzuschließen und abweichende Positionen nicht mehr zu äußern. Eine derart einseitige Kommunikationslage beeinträchtigt die freie Meinungsbildung der Öffentlichkeit und konterkariert den Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Eine wirksame Bürgerbeteiligung setzt voraus, dass Betroffene die Möglichkeit haben, ohne sozialen oder politischen Druck ihre Belange vorzubringen. Die vorliegende öffentliche Darstellung des Projekts – als bereits weitgehend beschlossen und alternativlos – steht dem entgegen und kann daher die erforderliche ergebnisoffene Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) in Frage stellen.

Die Waldumwandlung wurde bereits im ursprünglichen Verfahren unter erheblichem öffentlichem Druck und trotz einer Bürgerinitiative zum Walderhalt genehmigt.

Die nunmehr grundlegende Änderung des Vorhabens (neue Nutzung, neuer Träger, neue Baukörperdimension) stellt eine wesentliche Planänderung im Sinne des § 1 Abs. 8 BauGB dar und erfordert eine erneute umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die bisherige Beteiligung ist angesichts der neuen Sachlage unzureichend und einseitig.

Wir beantragen:

- die Überprüfung, ob im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt eine sachlich ausgewogene und neutrale Information erfolgte,
- die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit objektiver Darstellung des Vorhabens und seiner Alternativen,
- die Berücksichtigung dieser Umstände bei der Bewertung der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB.
- die Wiederholung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB unter Einbeziehung der geänderten Projektunterlagen (neuer Träger, neue Nutzung, neue Baukörperdimension);
- die öffentliche Auslegung sämtlicher aktueller Fachgutachten (Umweltbericht, Verkehr, Lärm, Entwässerung) zur transparenten Beteiligung;
- die Verlängerung der Einwendungsfrist aufgrund der erheblich geänderten Ausgangslage.

## **9. Zweifel an der Verfahrensart und fehlende Transparenz der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13, § 3 Abs. 2, § 1 Abs. 7, § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Nach Presseberichten wurde das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Schönblick“ von der Stadtverwaltung und den Gremien als bloße „Anpassung des Bebauungsplans“ bezeichnet. Auch soll bereits am 5. November der endgültige Satzungsbeschluss im Gemeinderat erfolgen.

Dies lässt den Schluss zu, dass das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB behandelt wird, obwohl die vorliegende Änderung, insbesondere durch den Trägerwechsel, die erhebliche Höhen-/Nutzungsänderungen typischerweise die Grundzüge der Planung berühren. § 13 BauGB steht dem entgegen.

Damit wäre die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens unzulässig. Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB darf dieses nur angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine sechs-geschossige Bauweise und neue Nutzungskombination (Pflegeheim + Wohnturm) stellen jedoch einen städtebaulich völlig neuen Ansatz dar.

Ferner ergibt sich aus den öffentlichen Äußerungen, dass der Satzungsbeschluss bereits unmittelbar bevorsteht, ohne dass eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden hätte. Dies widerspricht dem Transparenzgebot und der Abwägungspflicht (§ 1 Abs. 7 BauGB) und stellt einen beachtlichen Verfahrensmangel im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dar.

Wir beantragen:

- die Offenlegung, ob das Verfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB geführt wird und auf welcher Grundlage dies erfolgt;
- die Nachholung einer ordnungsgemäßen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB;
- die Aussetzung des Satzungsbeschlusses, bis eine rechtmäßige Beteiligung und Abwägung erfolgt ist.
- Öffentlichkeitsbeteiligung und Meinungsbildung (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs. 7 BauGB)

#### **10. Überlastung und hygienische Defizite im Abwassersystem (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Nr. 12 BauGB; §§ 54 ff. WHG; § 46 WG BW; § 15 BauGB)**

Das bestehende Abwasser- und Kanalnetz im Stadtteil Rehnenhof ist nachweislich veraltet und bereits heute an seiner Kapazitätsgrenze. In den vergangenen Jahren kam es im Umfeld des Plangebiets mehrfach zu Rohrbrüchen. Nach Kenntnis der Anwohner ist unklar, ob Frischwasser- oder Abwasserleitungen betroffen waren. In jedem Fall deuten die wiederkehrenden Schäden auf einen altersbedingten oder kapazitativen Sanierungsbedarf der örtlichen Leitungsinfrastruktur hin.

Diese Vorkommnisse sind bei der wasserwirtschaftlichen Beurteilung und Dimensionierung des Systems zu berücksichtigen.

Speziell bei starken Regenfällen treten regelmäßig Geruchsbelästigungen aus Kanälen und Dolen auf.

Nach Beginn von Baugrunduntersuchungen (Bohrungen) im geplanten Baufenster des noch bestehenden Waldes wurden auf unserem Grundstück mehrfach Ratten gesichtet, die bis an die Terrassentür kamen. Nachbarn berichteten von ähnlichen Beobachtungen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Baugrundbohrungen Lebensräume oder Gänge gestört wurden. Auch wenn eine fotografische Dokumentation nicht vorliegt, sollte der Sachverhalt im Rahmen der wasser- und hygienerechtlichen Prüfung berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Nr. 12 BauGB; § 54 ff. WHG).

Diese Vorfälle deuten auf ein mögliches hygienisches Risiko und eine bestehende Belastung des Abwasser- oder Entwässerungssystems hin und sprechen für eine unzureichende hydraulische Leistungsfähigkeit, mögliche Undichtigkeiten oder Rückstauprobleme im Bestand.

Durch das geplante Bauvorhaben mit rund 200 zusätzlichen Personen (Bewohner, Personal und Besucher) wird das Abwasseraufkommen deutlich ansteigen.

Ohne entsprechende Netzverstärkung drohen weitere Belastungen des Kanalnetzes, hygienische Risiken sowie eine Beeinträchtigung des Grundwassers.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 12 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, der Wasserwirtschaft und gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach §§ 54 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Abwasserbeseitigung und -anlagen entsprechend zu planen und zu betreiben; die Gemeinde ist nach § 46 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) zur Abwasserbeseitigung verpflichtet.

Wir beantragen:

- die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und Dichtheit des bestehenden Abwassersystems durch unabhängige, öffentlich bestellte Sachverständige vor Beschluss der Planänderung;
- die Vorlage eines hydraulischen Nachweises durch den Vorhabenträger, dass die zusätzliche Abwassermenge ohne Rückstau oder hygienische Beeinträchtigungen für Anwohner abgeleitet werden kann (§ 15 BauGB).

### **11. Unzureichender Versorgungsdruck und Risiken für die Trinkwassersicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 12 BauGB; § 13 TrinkwV; DIN 1988-500 / DIN EN 806-2)**

Nach Prüfung unseres Wohngebäudes durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd beträgt der Wasserdruck im Versorgungsnetz derzeit nur rund 2 bar.

Bereits nach den anerkannten Regeln der Technik – insbesondere DIN 1988-500 und DIN EN 806-2 – ist dieser Druck für mehrgeschossige Gebäude unzureichend, um eine stabile und hygienisch sichere Trinkwasserversorgung in allen Etagen zu gewährleisten. Gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) müssen Trinkwasserinstallationen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant und betrieben werden.

Diese Regeln sehen am Eintrittspunkt in die Hausinstallation einen Versorgungsdruck von 2 bis 5 bar vor; für jede zehn Meter Gebäudehöhe wird etwa 1 bar zusätzlicher Druck benötigt. Für das geplante sechsgeschossige Pflegeheim mit angeschlossenem Wohngebäude ist daher ein Eingangsdruck von mindestens 4 bis 5 bar erforderlich.

Der zusätzliche Wasserbedarf von rund 200 Personen wird den bestehenden Netzdruck weiter senken. Ohne geeignete technische Maßnahmen besteht die Gefahr einer unzureichenden Versorgung in den oberen Etagen sowie negativer Rückwirkungen auf die Bestandsanschlüsse im Umfeld.

Nach § 13 TrinkwV sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten; daraus folgt, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd im Rahmen der Planänderung die Druckverhältnisse und Netzkapazitäten überprüfen und dokumentieren muss.

Wir beantragen:

- eine technische Bewertung der Wasserdruckverhältnisse und Netzkapazitäten durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd vor Beschluss der Planänderung (§ 13 TrinkwV);
- den Nachweis, dass die Trinkwasserversorgung der neuen Einrichtung ohne Beeinträchtigung der bestehenden Anschlüsse gewährleistet ist;
- ggf. die Aufnahme einer Nebenbestimmung in den Bebauungsplan, wonach der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine Druckerhöhungsanlage oder Netzverstärkung zu errichten hat, sofern der Versorgungsdruck im Bestand unter den technischen Mindestanforderungen liegt (DIN 1988-500, DIN EN 806-2).

**12. Gefährdung ortsbildprägender Birken durch veränderte Windverhältnisse, fehlende Berücksichtigung im Verfahren und Notwendigkeit gestufter Rodung (§ 1 Abs. 6 Nr. 5, Nr. 7, § 1 Abs. 7, § 15 BauGB; § 28 BNatSchG; § 30 NatSchG BW; § 39 Abs. 5; § 36 LVwVfG BW)**

An unserem Grundstück, am Eingang der gegenüberliegenden Straße [REDACTED] steht eine etwa 12 m hohe Birke, die mit der gegenüberliegenden Birke ein ortsbildprägendes Ensemble bildet.

Beide Bäume sind zeitgleich mit dem angrenzenden Waldbestand gewachsen, der sich westlich der Straße befindet. Der Straßename „Auf den Birkenäckern“ verweist auf die historische Flurbezeichnung und den ursprünglichen Birkenbestand in diesem Bereich. Die geplante Rodung des angrenzenden Waldstücks und die Errichtung eines sechsgeschossigen Baukörpers werden die örtlichen Windverhältnisse erheblich verändern.

Hierdurch droht eine Destabilisierung der freigestellten Birken. Ein Umsturz dieser Bäume würde erhebliche Gefahren für die benachbarten Wohnhäuser bedeuten.

Solche sogenannten Freistellungsschäden sind forstwissenschaftlich gut dokumentiert und treten typischerweise auf, wenn Randbäume plötzlich den vollen Windlasten ausgesetzt werden.

Das Birkenensemble spiegelt die gewachsene landschaftliche und kulturhistorische Prägung des Stadtteils wider, die durch die geplante Rodung und Bebauung in ihrem charakteristischen Bezug beeinträchtigt würde (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB). Für diese beiden Birken wurde bereits ein Antrag auf Unterschutzstellung als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG i. V. m. § 30 NatSchG BW gestellt.

Zudem wurde Akteneinsicht in die Waldumwandlungsgenehmigung beantragt, um zu prüfen, ob die Bäume im damaligen Verfahren berücksichtigt wurden. Nach bisherigem Kenntnisstand ist dies nicht erfolgt, obwohl sie in direkter ökologischer und landschaftlicher Beziehung zum umzuwandelnden Wald stehen.

Nach forstfachlichen Empfehlungen der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA) und der LUBW sind Rodungen an bestehenden Waldrändern in gestuften Phasen über mindestens zwei Vegetationsperioden (ca. 24 Monate) vorzunehmen, um Freistellungsschäden und Windwurf an verbleibenden Bestandsbäumen zu vermeiden.

Eine sofortige vollständige Rodung würde die Standsicherheit angrenzender Birken und Randbäume erheblich gefährden und stellt eine vermeidbare Beeinträchtigung nach § 15 Abs. 1 BNatSchG sowie einen Abwägungsmangel nach § 1 Abs. 7 BauGB dar.

Wir beantragen:

- die Einbeziehung der genannten Birken in die Umwelt- und Abwägungsprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB sowie § 39 Abs. 5 BNatSchG;
- die fachgutachterliche Untersuchung der Standsicherheit der Bäume vor und nach der geplanten Rodung;
- die Berücksichtigung des laufenden Antrags auf Unterschutzstellung (§ 28 BNatSchG, § 30 NatSchG BW) im Planverfahren;
- die Aufnahme einer Nebenbestimmung gemäß § 36 LVwVfG BW in die Waldumwandlungsgenehmigung, wonach die Rodung in mindestens zwei Phasen über einen Zeitraum von mindestens 24 Monaten durchzuführen ist;
- die vorläufige Aussetzung des Planverfahrens bis zur Klärung der Gefährdungslage.“

### **13. Öffentliche Folgekosten durch Verlagerung des Waldkindergartens (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, § 1 Abs. 7, § 12 BauGB; § 9 BWaldG; § 9 LWaldG BW; § 24 Abs. 3, § 78 Abs. 2 GemO BW; § 12 GemHVO BW)**

Im derzeitigen Plangebiet befindet sich ein von der Schönblick gGmbH betriebener evangelischer Waldkindergarten. Für das Pflegeheimvorhaben soll dieser an einen anderen Standort verlagert werden. Nach öffentlichen Angaben betragen die reinen Umzugskosten rund 46.400 Euro, die vom Träger selbst getragen werden. Hinzu kommen Umbau- und Erweiterungskosten in Höhe von rund 147.300 Euro, insbesondere für die nachträgliche Einrichtung sanitärer Anlagen, die beim ursprünglichen Bau noch nicht vorgeschrieben waren.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd übernimmt nach eigenen Richtlinien 70 % dieser Umbau- und Erweiterungskosten, also rund 103.000 Euro. Da diese Maßnahmen ausschließlich infolge der geplanten Waldumwandlung und Bebauung erforderlich werden, handelt es sich um eine unmittelbare Folgekostenbelastung der öffentlichen Hand, die durch die städtebauliche Maßnahme ausgelöst wird.

Die Errichtung einer neuen Toilettenanlage wird zusätzlich erforderlich, da der bisherige Kindergarten errichtet wurde, bevor eine gesetzliche Toilettenpflicht bestand.

Uns ist nicht ersichtlich, auf welcher rechtlichen oder vertraglichen Grundlage die Stadt die Mehrzahl dieser Kosten übernimmt. Eine solche Kostenübernahme wäre nur dann sachlich gerechtfertigt, wenn eine eindeutige Verpflichtung oder ein öffentliches Interesse an der Standortverlagerung bestünde.

Sollte sich jedoch herausstellen, dass die ursprüngliche Waldumwandlungsgenehmigung aufgrund des Träger- und Zweckwechsels keine Gültigkeit mehr besitzt, entfielen die Notwendigkeit des Kindergartenumzugs vollständig – und damit auch die mit der Maßnahme verbundenen öffentlichen Ausgaben.

Diese Umstände sind aus Gründen der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung (§ 12 GemHVO BW) sowie der Berücksichtigung von Kosten- und Folgekosten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) in die Abwägung einzubeziehen. Es ist nicht ersichtlich, dass diese finanziellen Auswirkungen bislang im Verfahren berücksichtigt wurden.

Wir beantragen:

- die Offenlegung sämtlicher Vereinbarungen und Beschlüsse, auf deren Grundlage die Stadt Schwäbisch Gmünd eine Kostenbeteiligung in Höhe von 70 % an der Verlagerung des Waldkindergartens übernommen hat, einschließlich der Finanzierung der Toilettenanlage (§ 24 Abs. 3 GemO BW);
- die Prüfung der Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit dieser Kostenübernahme im Hinblick auf die Verpflichtung der Stadt zur sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung (§ 12 GemHVO BW; § 78 Abs. 2 GemO BW);
- die Überprüfung der Gültigkeit der bestehenden Waldumwandlungsgenehmigung im Zusammenhang mit dem Wechsel des Investors oder Betreibers und der Frage, ob die derzeitige Planung noch durch die ursprüngliche Genehmigung gedeckt ist (§ 9 BWaldG; § 9 LWaldGBW; § 12 BauGB);
- die Aufnahme der finanziellen Auswirkungen der geplanten Waldumwandlung und Kindergartenverlagerung in die städtebauliche Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, § 1 Abs. 7 BauGB);
- die Nachholung einer ordnungsgemäßen Abwägung dieser Punkte im weiteren Planungsverfahren, sofern diese bisher nicht erfolgt ist (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

## **Hinweis auf bereits eingeleitete Verfahren**

Zur Vermeidung von Verfahrensdopplungen und zur vollständigen Berücksichtigung aller relevanten Umweltbelange weise ich darauf hin, dass bereits folgende Anträge bei den zuständigen Behörden eingereicht wurden:

1. Antrag auf Unterschutzstellung der beiden Birken auf den Grundstücken (Flurstücksnummer 4171/1 und 4180/1) als Gruppen-Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG i. V. m. § 30 NatSchG BW (eingereicht am 31.10.2025)
2. Antrag auf Akteneinsicht und Prüfung der Waldumwandelungsgenehmigung nach § 9 LWaldGBW (eingereicht am 31.10.2025 und 03.11.2025).

## **Schlussbemerkung und rechtliche Vorbehalte**

Antrag auf Aussetzung des Verfahrens

Wir beantragen daher ausdrücklich, das Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Pflegeheim Schönblick“ bis zur vollständigen Klärung sämtlicher vorgebrachter Einwendungen und Anträge, insbesondere im Hinblick auf die fehlende ordnungsgemäße Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB), die Geltungsdauer und Zweckbindung der Waldumwandelungsgenehmigung (§§ 9 BWaldG, 9 LWaldG BW) sowie die haushaltsrechtliche Mitfinanzierung des Waldkindergarten-Umzugs (§§ 24 Abs. 3, 78 Abs. 2 GemO BW), nicht weiterzuführen und den Satzungsbeschluss zurückzustellen.

Sollte das Verfahren trotz der geltend gemachten Mängel fortgeführt und der Bebauungsplan in der vorliegenden Form beschlossen werden, behalten wir uns ausdrücklich eine rechtliche Überprüfung der Planung – insbesondere im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO – vor.

Diese Einwendung wird in Kopie an anerkannte Naturschutz- und Umweltverbände übermittelt, um die gebotene umfassende Berücksichtigung umwelt- und naturschutzrechtlicher Belange sicherzustellen.

Wir bitten um eine schriftliche Eingangsbestätigung sowie Mitteilung über die Berücksichtigung dieser Einwendung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen



**Pedoth, Birgit**

---

**Betreff:**

WG: Frühzeitiger Hinweis zur Waldumwandlung Schönblick / Verlagerung Waldkindergarten



**Von:** [Redacted]

**Gesendet:** Sonntag, 9. November 2025 11:16

**An:** Stadtverwaltung <[Stadtverwaltung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtverwaltung@schwaebisch-gmuend.de)>; Bauordnung <[Bauordnung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Bauordnung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Cc:** [info@ostalbkreis.de](mailto:info@ostalbkreis.de)

**Betreff:** Frühzeitiger Hinweis zur Waldumwandlung Schönblick / Verlagerung Waldkindergarten

**Frühzeitiger Hinweis zur Waldumwandlung Schönblick / Verlagerung Waldkindergarten**



Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd

Bau- und Umweltamt

Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

In Kopie an  
Landratsamt Ostalbkreis  
Untere Forstbehörde  
Stuttgarter Str. 41

Schwäbisch Gmünd, 09.11.2025

**Hinweis zur verfahrensrechtlichen Gesamtbetrachtung – Waldumwandlung Schönblick / geplanter Neubau Pflegeheim und Verlagerung Waldkindergarten**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit dem laufenden Antrag auf Waldumwandlung für das Projekt „Pflegeheim Schönblick“ möchten wir auf einen wichtigen verfahrensrechtlichen Punkt hinweisen, der nach unserer Auffassung bislang nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

Auf dem derzeit für die Waldumwandlung vorgesehenen Grundstück befindet sich ein vom Schönblick betriebener Waldkindergarten. Nach uns vorliegenden Informationen (u. a. aus einem Schreiben an die Forstbehörde Freiburg) soll für diesen Kindergarten zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden, um den neuen Standort zu ermöglichen.

Damit handelt es sich nicht um zwei getrennte, sondern um funktional miteinander verbundene Teilprojekte – die Errichtung des Pflegeheims und die Verlagerung des Waldkindergartens sind planerisch und tatsächlich voneinander abhängig.

Nach den Grundsätzen des Umweltrechts (§ 2 Abs. 1 UVPG), des Bundeswaldgesetzes (§ 9 BWaldG) sowie des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind Vorhaben, die in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, im Rahmen der Zulassungs- und Genehmigungsverfahren gemeinsam zu prüfen.

Wir regen daher ausdrücklich an,

1. die beiden Waldumwandlungen (Pflegeheim und neuer Kindergartenstandort) im Zusammenhang zu betrachten und
2. das laufende Verfahren bis zur Vorlage der vollständigen Gesamtplanung ggf. auszusetzen oder zu ergänzen, damit eine sachgerechte und rechtskonforme Gesamtbewertung erfolgen kann.

Dies entspricht auch dem Grundsatz des vorsorgenden Waldschutzes gemäß § 1 Bundeswaldgesetz und verhindert eine schrittweise, faktische Entwertung der betroffenen Waldflächen ohne umfassende Abwägung.

Wir bitten darum, diesen Hinweis in das laufende Verfahren aufzunehmen und im weiteren Bearbeitungsgang zu berücksichtigen.

Bitte um Bestätigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



**Betreff:** WG: Ergänzende Stellungnahme – Keine Waldumwandlungsgenehmigung / Bitte um Berücksichtigung im Verfahren „Schönblick“

**Von:** 

**Gesendet:** Sonntag, 16. November 2025 19:27

**An:** [stadenwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:stadenwicklung@schwaebisch-gmuend.de)

**Cc:** [hartmut.kuehnle@schwaebisch-gmuend.de](mailto:hartmut.kuehnle@schwaebisch-gmuend.de); [stadtverwaltung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:stadtverwaltung@schwaebisch-gmuend.de); Meder Manuel <[Manuel.Meder@ostalbkreis.de](mailto:Manuel.Meder@ostalbkreis.de)>

**Betreff:** Ergänzende Stellungnahme – Keine Waldumwandlungsgenehmigung / Bitte um Berücksichtigung im Verfahren „Schönblick“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übermitteln wir Ihnen ergänzend zu unserer bereits eingereichten Einwendung eine **Berichtigung zur Frage der Waldumwandlung**.

Die Forstbehörde des Ostalbkreises (Landratsamt, Forstaußenstelle Schwäbisch Gmünd) hat uns am 05.11.2025 offiziell bestätigt:

- Es liegt **kein Antrag auf Waldumwandlung** vor.
- Das Verfahren nach § 9 LWaldG ist **nicht eingeleitet**.
- Es gibt **keine Genehmigungsentscheidung**.
- Frühere unverbindliche In-Aussicht-Stellungen beziehen sich **nicht** auf das aktuelle Projekt.

Diese Information ist für die **Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wesentlich**, da der Bebauungsplan bisher erkennbar von der Annahme ausgeht, die Rodung sei bereits gesichert bzw. grundsätzlich möglich.

Wir bitten daher um:

1. **Bestätigung**, dass unser Schreiben in die Verfahrensakte aufgenommen wird,
2. **Berücksichtigung der Berichtigung** im gesamten weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens,
3. Mitteilung, wie die Stadt sicherstellt, dass eine Abwägung auf Grundlage **zutreffender tatsächlicher Voraussetzungen** erfolgt.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen





73527 Schwäbisch Gmünd

## Pedoth, Birgit

---

**Betreff:** WG: Erschließung des geplanten neuen Kindergartenstandortes –  
Bebauungsplan Nr. 123 A (Schönblick – Änderungsverfahren / RWG-  
Projekt)

---

**Von:** Frey, Kathrin <Kathrin.Frey@schwaebisch-gmuend.de> **Im Auftrag von** Stadtentwicklung

**Gesendet:** Mittwoch, 19. November 2025 15:34

**An:** Rieger, Sabine <Sabine.Rieger@schwaebisch-gmuend.de>; Pedoth, Birgit <Birgit.Pedoth@schwaebisch-gmuend.de>

**Betreff:** WG: Erschließung des geplanten neuen Kindergartenstandortes – Bebauungsplan Nr. 123 A (Schönblick – Änderungsverfahren / RWG-Projekt)

---

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Mittwoch, 19. November 2025 14:21

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Cc:** Baudezernat <[Baudezernat@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Baudezernat@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Erschließung des geplanten neuen Kindergartenstandortes – Bebauungsplan Nr. 123 A (Schönblick – Änderungsverfahren / RWG-Projekt)

### **Erschließung des geplanten neuen Kindergartenstandortes – Bebauungsplan Nr. 123 A (Schönblick – Änderungsverfahren / RWG-Projekt)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit dem geplanten RWG-/Zieglersche-Projekt und der daraus resultierenden Verlegung des Waldkindergartens Schönblick wurden am 18.11.2025 erstmals Unterlagen im Bürgerinformationszentrum bereitgestellt.

Der dort dargestellte neue Standort liegt vollständig im Wald und ist aktuell ausschließlich über unbefestigte Waldwege erreichbar.

Da die Erschließung eines Kindergartenstandortes bauordnungs- und rettungsdienstrechtlich zwingende Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit ist, bitten wir – im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB – um eine kurze schriftliche Darlegung zu den folgenden Punkten:

#### **1. Rettungs- und Feuerwehrzufahrt**

Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um eine ganzjährig befahrbare Rettungszufahrt gemäß Feuerwehr- und Bauordnungsrecht sicherzustellen?

Wir bitten insbesondere um Mitteilung:

- ob hierfür eine befestigte Zufahrt erforderlich wäre,
- welche Trassenführung vorgesehen ist,
- und ob hierfür Waldflächen in Anspruch genommen würden.

#### **2. Erschließung für Eltern- und Bringverkehr**

Wie soll die tägliche Bring- und Holsituation der Kinder organisatorisch und verkehrlich gelöst werden?

Bitte um Angaben zu:

- der vorgesehenen Elternzufahrt,
- Park- bzw. Kurzhaltebereichen,
- sowie zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wege.

Auch hier stellt sich die Frage, ob für Zufahrt und Parkierung zusätzliche Waldflächen in Anspruch genommen werden müssten.

### **3. Personalverkehr und Anlieferung**

Wie soll die Erreichbarkeit für Personal (PKW), Wartung, Anlieferung und Materialtransport gewährleistet werden?

### **4. Winterdienst und Verkehrssicherungspflichten**

Welche Maßnahmen sind für Winterdienst und Verkehrssicherung auf der künftigen Zufahrt eingeplant?

### **5. Erforderlichkeit von Waldumwandlung für die Erschließung**

Ergeben sich für die Erschließungsmaßnahmen (Zufahrt, Wendeplatz, Parkierung, Baustelleneinrichtung) aus Sicht der Stadt zusätzliche Waldverluste oder eigenständige Waldumwandlungsverfahren nach § 9 LWaldG?

Falls ja:

- in welchem Umfang,
- mit welcher geplanten Verfahrenstrennung oder -verknüpfung,
- und wie wird dies in das laufende Bebauungsplanänderungsverfahren integriert?

### **6. Aufnahme in die Verfahrensakte**

Wir bitten um Bestätigung, dass dieses Schreiben vollständig zur Verfahrensakte genommen wird und im weiteren Verlauf der Abwägung berücksichtigt wird.

Vielen Dank für Ihre Mühe.

Über eine kurze schriftliche Rückmeldung würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen



## Pedoth, Birgit

---

**Betreff:** WG: Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“  
(RWG-/Zieglersches Wohn- und Pflegeprojekt, geplanter 6-geschossiger Wohnturm)

---

**Von:** Frey, Kathrin <Kathrin.Frey@schwaebisch-gmuend.de> **Im Auftrag von** Stadtentwicklung

**Gesendet:** Donnerstag, 20. November 2025 07:41

**An:** Rieger, Sabine <Sabine.Rieger@schwaebisch-gmuend.de>

**Cc:** Pedoth, Birgit <Birgit.Pedoth@schwaebisch-gmuend.de>

**Betreff:** WG: Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Wohn- und Pflegeprojekt, geplanter 6-geschossiger Wohnturm)

---

**Von:** 

**Gesendet:** Mittwoch, 19. November 2025 19:38

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Wohn- und Pflegeprojekt, geplanter 6-geschossiger Wohnturm)

### **Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Wohn- und Pflegeprojekt, geplanter 6-geschossiger Wohnturm)**

Sehr geehrte Frau Rieger,

wir beziehen uns auf das laufende Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ sowie auf das damit verbundene RWG-/Zieglersche Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm).

Vielen Dank für Ihre Rückmeldung vom 13.11.2025.

Wir möchten noch kurz nachfragen, wie mit unserem Antrag auf Akteneinsicht vom 29.10.2025 weiter verfahren wird. Da sich unser Antrag ausdrücklich auf **alle im Verfahren geführten Unterlagen nach § 29 LVwVfG** bezieht, wären wir Ihnen dankbar für eine kurze Information,

1. **ob unser Akteneinsichtsanhtrag weiterhin als anhängig geführt wird,**
2. **und ab welchem Zeitpunkt die vollständigen Verfahrensunterlagen – einschließlich der noch ausstehenden fachlichen Stellungnahmen – zur Einsicht bereitstehen werden.**

Die im Bürgerinformationssystem veröffentlichten Dokumente sind uns bekannt, wir gehen jedoch davon aus, dass diese noch nicht den vollständigen Stand der Akten im Änderungsverfahren widerspiegeln.

Wir bitten um schriftliche Bestätigung, dass dieses Schreiben vollständig zur Verfahrensakte des Änderungsverfahrens Nr. 123 A aufgenommen wird und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt wird.

Vielen Dank für Ihre Mühe.

Über eine kurze schriftliche Rückmeldung würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen



**Betreff:** WG: Ergänzung - Zuordnung zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Projekt) Frühzeitiger Hinweis zur Waldumwandlung Schönblick / Verlagerung Waldkindergarten

---

**Von:** Trautmann, Alexander <Alexander.Trautmann@schwaebisch-gmuend.de>

**Gesendet:** Donnerstag, 20. November 2025 08:11

**An:** Pedoth, Birgit <Birgit.Pedoth@schwaebisch-gmuend.de>

**Betreff:** WG: Ergänzung - Zuordnung zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Projekt) Frühzeitiger Hinweis zur Waldumwandlung Schönblick / Verlagerung Waldkindergarten

Hallo Birgit,

durch diese Klarstellung bitte um Aufnahme in eure Verfahrensakte.

Beste Grüße,  
Alex

---

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Mittwoch, 19. November 2025 20:56

**An:** Stadtverwaltung <[Stadtverwaltung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtverwaltung@schwaebisch-gmuend.de)>; Bauordnung <[Bauordnung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Bauordnung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Cc:** [info@ostalbkreis.de](mailto:info@ostalbkreis.de)

**Betreff:** Ergänzung - Zuordnung zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Projekt) Frühzeitiger Hinweis zur Waldumwandlung Schönblick / Verlagerung Waldkindergarten

Ergänzung zu meinem Schreiben vom 09.11.2025 – Zuordnung zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Projekt)

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Trautmann,

vielen Dank für die Eingangsbestätigung zu meinem Schreiben vom 09.11.2025.

Zur Klarstellung möchten wir ergänzen, dass sich unsere Ausführungen ausdrücklich auf das **aktuelle Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ sowie das damit verbundene RWG-/Zieglersche Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm)** beziehen.

Wir bitten daher darum, unser Schreiben vom 09.11.2025 **diesem Verfahren zuzuordnen** und vollständig in die Verfahrensakte aufzunehmen. Bitte um schriftliche Bestätigung.

Vielen Dank für Ihre Mühe.

Mit freundlichen Grüßen

Am 09.11.2025 um 11:15 schrieb [REDACTED]

**Frühzeitiger Hinweis zur Waldumwandlung Schönblick / Verlagerung Waldkindergarten**

[REDACTED]

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd

Bau- und Umweltamt

Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

In Kopie an

Landratsamt Ostalbkreis

Untere Forstbehörde

Stuttgarter Str. 41

Schwäbisch Gmünd, 09.11.2025

**Hinweis zur verfahrensrechtlichen Gesamtbetrachtung – Waldumwandlung Schönblick / geplanter Neubau Pflegeheim und Verlagerung Waldkindergarten**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit dem laufenden Antrag auf Waldumwandlung für das Projekt „Pflegeheim Schönblick“ möchten wir auf einen wichtigen verfahrensrechtlichen Punkt hinweisen, der nach unserer Auffassung bislang nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

Auf dem derzeit für die Waldumwandlung vorgesehenen Grundstück befindet sich ein vom Schönblick betriebener Waldkindergarten. Nach uns vorliegenden Informationen (u. a. aus einem Schreiben an die Forstbehörde Freiburg) soll für diesen Kindergarten zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden, um den neuen Standort zu ermöglichen.

Damit handelt es sich nicht um zwei getrennte, sondern um funktional miteinander verbundene Teilprojekte – die Errichtung des Pflegeheims und die Verlagerung des Waldkindergartens sind planerisch und tatsächlich voneinander abhängig.

Nach den Grundsätzen des Umweltrechts (§ 2 Abs. 1 UVPG), des Bundeswaldgesetzes (§ 9 BWaldG) sowie des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind Vorhaben, die in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, im Rahmen der Zulassungs- und Genehmigungsverfahren gemeinsam zu prüfen.

Wir regen daher ausdrücklich an,

1. die beiden Waldumwandlungen (Pflegeheim und neuer Kindergartenstandort) im Zusammenhang zu betrachten und
2. das laufende Verfahren bis zur Vorlage der vollständigen Gesamtplanung ggf. auszusetzen oder zu ergänzen, damit eine sachgerechte und rechtskonforme Gesamtbewertung erfolgen kann.

Dies entspricht auch dem Grundsatz des vorsorgenden Waldschutzes gemäß § 1 Bundeswaldgesetz und verhindert eine schrittweise, faktische Entwertung der betroffenen Waldflächen ohne umfassende Abwägung.

Wir bitten darum, diesen Hinweis in das laufende Verfahren aufzunehmen und im weiteren Bearbeitungsgang zu berücksichtigen.

Bitte um Bestätigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



## Pedoth, Birgit

---

**Betreff:** WG: Zuordnung unserer Schreiben zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Wohn- und Pflegeprojekt, geplanter 6-geschossiger Wohnturm)

---

**Von:** Frey, Kathrin <Kathrin.Frey@schwaebisch-gmuend.de> **Im Auftrag von** Stadtentwicklung

**Gesendet:** Donnerstag, 20. November 2025 07:42

**An:** Rieger, Sabine <Sabine.Rieger@schwaebisch-gmuend.de>; Pedoth, Birgit <Birgit.Pedoth@schwaebisch-gmuend.de>

**Betreff:** WG: Zuordnung unserer Schreiben zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Wohn- und Pflegeprojekt, geplanter 6-geschossiger Wohnturm)

---

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Mittwoch, 19. November 2025 21:15

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>; Kühnle, Hartmut <[Hartmut.Kuehnle@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Hartmut.Kuehnle@schwaebisch-gmuend.de)>

**Cc:** Trautmann, Alexander <[Alexander.Trautmann@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Alexander.Trautmann@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Zuordnung unserer Schreiben zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Wohn- und Pflegeprojekt, geplanter 6-geschossiger Wohnturm)

Zuordnung unserer Schreiben zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Wohn- und Pflegeprojekt, geplanter 6-geschossiger Wohnturm)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten klarstellen, dass sich unsere bisherigen Schreiben

- vom **03.11.2025** (vorsorgliche Einwendungen) sowie
- vom **09.11.2025** (Ergänzende Stellungnahme / Berichtigung zum Stand der Waldumwandlung)

ausdrücklich auf das **aktuelle Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“** sowie auf das damit verbundene

**RWG-/Zieglersche Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm)** beziehen.

Wir bitten darum,

1. **alle unsere bisherigen Schreiben diesem Verfahren zuzuordnen** und
2. **vollständig in die Verfahrensakte aufzunehmen**, damit sie im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Vielen Dank für Ihre Mühe.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

## Pedoth, Birgit

---

**Betreff:** WG: Anfrage zum Beratungsablauf der verknüpften Themen „Kindergartenverlegung“ und Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Projekt)

---

**Von:** Frey, Kathrin <Kathrin.Frey@schwaebisch-gmuend.de> **Im Auftrag von** Stadtentwicklung

**Gesendet:** Donnerstag, 20. November 2025 07:44

**An:** Rieger, Sabine <Sabine.Rieger@schwaebisch-gmuend.de>; Pedoth, Birgit <Birgit.Pedoth@schwaebisch-gmuend.de>

**Betreff:** WG: Anfrage zum Beratungsablauf der verknüpften Themen „Kindergartenverlegung“ und Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Projekt)

---

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Mittwoch, 19. November 2025 22:25

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Anfrage zum Beratungsablauf der verknüpften Themen „Kindergartenverlegung“ und Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Projekt)

Anfrage zum Beratungsablauf der verknüpften Themen „Kindergartenverlegung“ und Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Projekt)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf das laufende Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung“ sowie auf das damit verbundene RWG-/Zieglersche Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm) sowie auf die mit dem Vorhaben verbundene Verlegung des Waldkindergartens.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um Klärung/Beantwortung der folgenden Punkte:

Bei der Einsicht in die öffentlichen Sitzungsunterlagen ist uns aufgefallen, dass die beiden inhaltlich miteinander verknüpften Themen zu unterschiedlichen Zeitpunkten in verschiedenen Gremien beraten wurden:

- am **17.10.2025** im Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau:  
*Investitionskosten Waldkindergarten und Einleitungsbeschluss B-Plan Nr. 123 AI „Schönblick Änderung“*
- am **05.11.2025** im Gemeinderat:  
*Einleitungsbeschluss B-Plan Nr. 123 AI „Schönblick Änderung“*
- am **12.11.2025** im Verwaltungs-, Wirtschafts- und Finanzausschuss:  
*Investitionskostenzuschuss Waldkindergarten*

Da die Verlegung des Waldkindergartens nach unserem Verständnis funktional unmittelbar mit der geplanten Bebauung im Rahmen des Änderungsverfahrens Nr. 123 AI „Schönblick Änderung“ ist (Auslöser-Folge-Beziehung, Erschließung, Waldinanspruchnahme, Standortverlagerung), möchten wir höflich nachfragen:

**1. Wie wird im weiteren Verfahren sichergestellt, dass beide Themen – Bebauungsplanänderung und Kindergartenverlegung – inhaltlich koordiniert behandelt werden?**

**2. Ist vorgesehen, diese Abhängigkeiten in einer gemeinsamen oder eng aufeinander abgestimmten Beratung in den zuständigen Gremien zu berücksichtigen?**

**3. Wird die Verlegung des Waldkindergartens im Rahmen des Änderungsverfahrens Nr. 123 AI auch in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen?**

Uns geht es ausdrücklich nur um ein besseres Verständnis des geplanten Verfahrensablaufs.

Wir möchten sicherstellen, dass alle miteinander verbundenen Belange vollständig berücksichtigt werden können.

Wir bitten außerdem darum, dieses Schreiben zur Verfahrensakte zu nehmen.

Vielen Dank für Ihre Mühe.

Mit freundlichen Grüßen



## Pedoth, Birgit

---

**Betreff:** WG: Baumfällungen im Bereich des Verfahrens 123 AI („Schönblick / RWG“) – Bitte um kurze Rückmeldung zum aktuellen Stand

---

**Von:** Frey, Kathrin <Kathrin.Frey@schwaebisch-gmuend.de> **Im Auftrag von** Stadtentwicklung

**Gesendet:** Freitag, 21. November 2025 11:26

**An:** Rieger, Sabine <Sabine.Rieger@schwaebisch-gmuend.de>; Pedoth, Birgit <Birgit.Pedoth@schwaebisch-gmuend.de>

**Betreff:** WG: Baumfällungen im Bereich des Verfahrens 123 AI („Schönblick / RWG“) – Bitte um kurze Rückmeldung zum aktuellen Stand

---

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Freitag, 21. November 2025 10:44

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>; Klaus, Sibylle <[Sibylle.Klaus@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Sibylle.Klaus@schwaebisch-gmuend.de)>; Meder Manuel <[manuel.meder@ostalbkreis.de](mailto:manuel.meder@ostalbkreis.de)>

**Betreff:** Baumfällungen im Bereich des Verfahrens 123 AI („Schönblick / RWG“) – Bitte um kurze Rückmeldung zum aktuellen Stand

Amt für Stadtentwicklung Schwäbisch Gmünd  
Garten- und Friedhofsamt  
Untere Forstbehörde (Landratsamt Ostalbkreis – z. Hd. Herrn Meder)

Bitte um Weiterleitung in Kopie an:  
Oberbürgermeister Richard Arnold (zur Kenntnis)

**Baumfällungen im Bereich des Verfahrens 123 AI („Schönblick / RWG“) – Bitte um kurze Rückmeldung zum aktuellen Stand**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf das laufende Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ sowie auf das damit verbundene RWG-/Zieglersche Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm) und der parallel geführten Prüfung zur Verlagerung des Waldkindergartens. Wir bitten höflich um eine kurze Information zum aktuellen Stand eventueller Baumfällmaßnahmen im betroffenen Gebiet.

Uns ist bewusst, dass die verschiedenen Verfahrensschritte derzeit in Klärung sind. Da jedoch mehrere Aspekte noch offen sind, möchten wir sicherstellen, dass keine Maßnahmen stattfinden, die einem späteren Verfahren vorgreifen könnten.

### 1. Keine laufende Waldumwandlung

Nach den bisherigen Rückmeldungen liegt derzeit **keine Waldumwandlungsgenehmigung** und auch **kein Antrag** nach § 9 LWaldG vor.

Daher gehen wir davon aus, dass im Projektbereich momentan **keine Fällungen vorgesehen sind**.

### 2. Offene Fragen zur Waldkindergartenverlagerung

Da der zukünftige Standort des Waldkindergartens (einschließlich Erschließung, Rettungswegen und Zufahrt) noch geprüft wird, gehen wir davon aus, dass auch in diesem Zusammenhang **keine Eingriffe im Wald vorgenommen werden**, bevor die grundlegenden Fragen geklärt sind.

### 3. Waldkante / städtischer Waldrand

In den ebenfalls einsehbaren Unterlagen wird deutlich, dass durch die geplante Rodung auch die angrenzende städtische Waldkante betroffen sein könnte.

Daher möchten wir vorsorglich anfragen, ob derzeit **irgendwelche Maßnahmen an einzelnen Bäumen oder Teilbereichen des Waldrands** geplant sind – unabhängig davon, ob diese als Pflege-, Sicherheits- oder Vorbereitungsmaßnahmen eingestuft würden.

Solche Maßnahmen würden wir gerne besser verstehen, bevor sie durchgeführt werden.

**Bitte um kurze Rückmeldung**

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns kurz mitteilen könnten:

- ✓ **ob im betroffenen Bereich aktuell Baumfällungen oder Einzelmaßnahmen geplant sind,**
- ✓ **und ob bis zur Klärung der offenen Verfahrensfragen ein Verzicht auf solche Maßnahmen vorgesehen ist.**

Diese Information hilft uns, den Stand der Dinge korrekt einzuordnen.

Vielen Dank für Ihre Mühe und Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



**Pedoth, Birgit**

---

**Betreff:**

WG: Ergänzende Bitte zur Akteneinsicht – Alt-Unterlagen vBP 123 A

---

**Von:** Frey, Kathrin <Kathrin.Frey@schwaebisch-gmuend.de> **Im Auftrag von** Stadtentwicklung

**Gesendet:** Montag, 24. November 2025 12:17

**An:** Rieger, Sabine <Sabine.Rieger@schwaebisch-gmuend.de>; Pedoth, Birgit <Birgit.Pedoth@schwaebisch-gmuend.de>

**Betreff:** WG: Ergänzende Bitte zur Akteneinsicht – Alt-Unterlagen vBP 123 A

---

**Von:** 

**Gesendet:** Montag, 24. November 2025 10:25

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Ergänzende Bitte zur Akteneinsicht – Alt-Unterlagen vBP 123 A

Ergänzende Bitte zur Akteneinsicht – Alt-Unterlagen vBP 123 A

Sehr geehrte Frau Rieger,

ergänzend zu unserer letzten Nachricht möchten wir kurz nachfragen, ob im Rahmen unseres Akteneinsichtsanspruchs vom 29.10.2025 auch die **Unterlagen des früheren Schönblick-Verfahrens (vBP Nr. 123 A, Zeitraum 2015–2018)** zur Einsicht bereitgestellt werden können – soweit diese nicht bereits im aktuellen Verfahren enthalten sind.

Da sich unser ursprünglicher Antrag ausdrücklich auf das damalige Schönblick-Projekt bezog, wären diese Alt-Unterlagen für uns weiterhin hilfreich.

Wenn es möglich ist, würden wir uns über eine digitale Bereitstellung (PDF / Downloadlink) freuen. Vielen Dank vorab für eine kurze Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen



## Pedoth, Birgit

---

**Betreff:** WG: Bitte um Klärung der Waldflächen-Zuordnung im Verfahren „Schönblick – Änderung“ / RWG-Projekt Sehr geehrte Damen und Herren,

---

**Von:** Frey, Kathrin <Kathrin.Frey@schwaebisch-gmuend.de> **Im Auftrag von** Stadtentwicklung

**Gesendet:** Montag, 24. November 2025 14:12

**An:** Rieger, Sabine <Sabine.Rieger@schwaebisch-gmuend.de>; Pedoth, Birgit <Birgit.Pedoth@schwaebisch-gmuend.de>; Kühnle, Hartmut <Hartmut.Kuehnle@schwaebisch-gmuend.de>

**Betreff:** WG: Bitte um Klärung der Waldflächen-Zuordnung im Verfahren „Schönblick – Änderung“ / RWG-Projekt Sehr geehrte Damen und Herren,

---

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Montag, 24. November 2025 13:44

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Bitte um Klärung der Waldflächen-Zuordnung im Verfahren „Schönblick – Änderung“ / RWG-Projekt Sehr geehrte Damen und Herren,

Bitte um Klärung der Waldflächen-Zuordnung im Verfahren „Schönblick – Änderung“ / RWG-Projekt

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf das laufende Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ sowie auf das damit verbundene RWG-/Zieglersche Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm).

Im Zuge unserer Akteneinsicht ist uns aufgefallen, dass die Zuordnung einzelner Wald- und Randbereiche in den Unterlagen nicht eindeutig erkennbar ist.

Damit wir die Planunterlagen korrekt interpretieren können, bitten wir höflich um eine kurze Klärung:

### 1. Zuordnung der Waldflächen und Eingriffsbereiche

Bitte teilen Sie uns mit, welche der im Bebauungsplan dargestellten Wald- und Randbereiche sich

- auf Grundstücksflächen der Schönblick gGmbH
- und welche sich auf städtischem Wald (Flurstück 1519, südlich des Forstwegs)

befinden.

Bitte stellen Sie in diesem Zusammenhang auch klar, welche der in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (Seiten 13–15) dargestellten südlichen bzw. südöstlichen Waldstreifen dem Schönblick zuzuordnen sind und welche zum städtischen Wald gehören.

### 2. Art der vorgesehenen Eingriffe

Für die genannten Bereiche bitten wir zusätzlich um eine kurze Einordnung, ob es sich jeweils um

- Ausstockung,
- eine Waldabsetzung / Absenkung,
- oder andere waldbezogene Eingriffe

handelt.

### 3. Bitte um Aufnahme in die Verfahrensakte

Wir bitten um Bestätigung, dass dieses Schreiben vollständig zur Verfahrensakte genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt wird.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.  
Über eine kurze Rückmeldung würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen



**Pedoth, Birgit**

---

**Betreff:**

WG: Bitte um rechtzeitige Information über Verfahrensschritte im Verfahren „Schönblick – Änderung“ / RWG-Projekt

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Mittwoch, 26. November 2025 08:49

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Bitte um rechtzeitige Information über Verfahrensschritte im Verfahren „Schönblick – Änderung“ / RWG-Projekt

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Rieger,

wir beziehen uns auf das laufende Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ sowie auf das damit verbundene RWG-/Zieglersche Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm).

Da wir als unmittelbare Nachbarn vom Verfahren betroffen sind und bereits Akteneinsicht beantragt haben, möchten wir höflich darum bitten, uns über die **wesentlichen Verfahrensschritte** kurz zu informieren, sobald diese stattfinden. Dies würde uns lediglich helfen, den Ablauf korrekt nachzuvollziehen und unsere Hinweise fristgerecht einzubringen.

Insbesondere wären wir dankbar für eine kurze Nachricht bei:

- Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB,
- Bereitstellung der umweltbezogenen Unterlagen (Umweltbericht, Artenschutz, Fachbeiträge),
- Eingang neuer fachlicher Stellungnahmen,
- Verkehrlichen Datenerhebungen,
- sowie der Vorbereitung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Wir bitten außerdem darum, dieses Schreiben zur Verfahrensakte zu nehmen.

Vielen Dank für Ihre Mühe und Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

**Betreff:**

WG: Ergänzung zu unserem Akteneinsichtsgesuch – waldbezogene Vorgänge im Umfeld Schönblick/Willy-Schenk-Straße

**Von:** 

**Gesendet:** Donnerstag, 27. November 2025 16:06

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Ergänzung zu unserem Akteneinsichtsgesuch – waldbezogene Vorgänge im Umfeld Schönblick/Willy-Schenk-Straße

Ergänzung zu unserem Akteneinsichtsgesuch vom 29.10.25/19.11.25/24.11.25 – waldbezogene Vorgänge im Umfeld Schönblick/Willy-Schenk-Straße

Sehr geehrte Frau Rieger,  
sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit unserem laufenden Akteneinsichts Antrag zum Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ sowie auf das damit verbundene RWG-/Zieglersche Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm) bitten wir um eine **Erweiterung des Einsichtsumfangs**.

Bitte ergänzen Sie die Akteneinsicht um **alle waldbezogenen Vorgänge, Unterlagen und Maßnahmen**, die das unmittelbare Planungsumfeld betreffen, insbesondere:

- den Bereich *unterhalb des Schönblicks / Willy-Schenk-Straße*,
- den früheren Bereich „Waldschweingehege“ (Gartenschau 2014),
- die angrenzenden Waldflächen im Übergang zum geplanten WaKiGa-Standort,
- sowie den Bereich des Klettergartens „Skypark“.

Der Hintergrund ist rein **verfahrensbezogen**:

Diese flankierenden Waldflächen bilden die **ökologische Ausgangssituation** im Plangebiet und sind damit für die Beurteilung der Bestandsverfassung (Artenschutz, Waldrand, Vorbelastungen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz usw.) relevant.

Wir bitten um Aufnahme dieses Schreibens zur Verfahrensakte und um Rückmeldung, sobald der ergänzte Aktenumfang bereitgestellt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



**Pedoth, Birgit**

---

**Betreff:**

WG: Erinnerung an Antrag auf Akteneinsicht vom 29.10.2025 –  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schönblick“ (Alt-Verfahren)

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Montag, 8. Dezember 2025 14:57

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Erinnerung an Antrag auf Akteneinsicht vom 29.10.2025 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schönblick“ (Alt-Verfahren)

Sehr geehrte Frau Rieger,

sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.10.2025 haben wir Akteneinsicht in sämtliche Unterlagen des Alt-Verfahrens „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schönblick“ beantragt.

Am 27.11.2025 teilten Sie uns mit, dass die Akten derzeit „vorbereitet“ würden und Sie sich wegen eines Termins melden würden.

Da inzwischen die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung seit dem 01.12.2025 läuft**, ist eine unverzügliche Akteneinsicht erforderlich, um unser Beteiligungsrecht sachgerecht ausüben zu können.

Ich weise auf folgende Rechtsgrundlagen hin:

- **§ 3 Abs. 1 BauGB** – Anspruch auf frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung
- **Art. 103 Abs. 1 GG** – Rechtliches Gehör
- ständige Rechtsprechung (u. a. VGH BW, 8 S 2018/15), wonach Akteneinsicht in angemessener Zeit zu gewähren ist und organisatorische Gründe dem nicht entgegenstehen dürfen.

Wir bitten daher um **Mitteilung eines konkreten Termins zur Akteneinsicht innerhalb der nächsten 7 Kalendertage**, spätestens bis **15.12.2025**.

Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir um eine schriftliche Begründung.

Wir bitten ausdrücklich um eine Antwort ausschließlich per E-Mail. Eine postalische Antwort ist wegen der Bearbeitungsfristen im laufenden Verfahren nicht zumutbar.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



**Betreff:**

WG: Reklamation wegen unvollständiger Unterlagen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Dienstag, 9. Dezember 2025 11:33

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Reklamation wegen unvollständiger Unterlagen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“

Reklamation wegen unvollständiger Unterlagen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“

Sehr geehrte Frau Rieger,

sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB haben wir die öffentlich bereitgestellten Unterlagen eingesehen. Dabei ist festzustellen, dass **wesentliche, für die Beteiligung erforderliche Unterlagen nicht vorliegen**.

Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Hierzu gehört die Bereitstellung aller Unterlagen, die eine erste, sachgerechte Beurteilung des Vorhabens ermöglichen.

**Folgende Unterlagen, auf die in der Planbegründung Bezug genommen wird, sind derzeit nicht verfügbar:**

- Anlage 2 – Entwässerungskonzept
- Anlage 3 – Baugrunduntersuchung / Gründungsberatung
- Anlage 4 – Artenschutzfachliche Unterlagen / faunistische Aufnahme
- Anlage 6 – Verkehrsuntersuchung
- sowie weitere Fachunterlagen, die im Text erwähnt, jedoch nicht ausgelegt sind

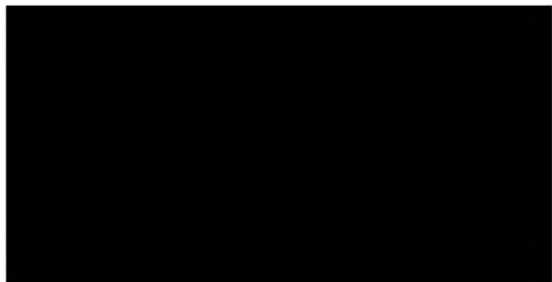
Durch das Fehlen dieser Unterlagen ist eine sachgerechte Beteiligung der Öffentlichkeit derzeit **nicht gewährleistet**. Die Informationsgrundlage ist unvollständig, sodass der Zweck der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB **nicht erreicht** wird.

Wir bitten daher um:

1. **Mitteilung**, wann die fehlenden Unterlagen vollständig zur Verfügung gestellt werden,
2. **Bestätigung**, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Bereitstellung der vollständigen Unterlagen erneut durchgeführt wird,
3. **schriftliche Bestätigung**, dass dieses Schreiben vollständig in die **Verfahrensakte** aufgenommen wird.

Für die Beachtung und Dokumentation meiner Hinweise danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



## **Antrag auf Ergänzung der Akteneinsicht / Aktennachforderung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung / RWG Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm)“  
– Antrag auf Ergänzung der Akteneinsicht gemäß § 29 VwVfG / Art. 19 Abs. 4 GG

Sehr geehrte Frau Rieger,  
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der laufenden frühzeitigen öffentlichen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung / RWG Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm)“ haben wir Einsicht in die von der Stadt zur Verfügung gestellten Akten genommen.

Nach Durchsicht der Unterlagen stellen wir fest, dass **wesentliche aktensrelevante Dokumente**, die für die Vorbereitung, Bewertung und Entscheidung des Vorhabens erforderlich gewesen sein müssen, **nicht Bestandteil der ausgelegten Akten** sind. Es fehlt zudem der als „**Teil 5**“ bezeichnete Aktenbestandteil. Wir bitten um

Wir bitten daher um **Ergänzung der Akteneinsicht**, Nachreichung des Aktenblocks „Teil 5“, oder schriftliche Bestätigung, dass dieser nicht geführt wurde und Überlassung der nachfolgend benannten Unterlagen.

### **1. Fehlende Unterlagen aus der Vorbereitungs- und Frühphase (vor Einleitungsbeschluss)**

Bitte stellen Sie sämtliche **aktensrelevanten Unterlagen** zur Verfügung, die die Vorbereitung des Vorhabens vor dem förmlichen Einleitungsbeschluss betreffen, insbesondere:

- Gesprächsvermerke, Aktennotizen und Protokolle zu Treffen oder Abstimmungen zwischen
  - Stadtverwaltung (insb. Oberbürgermeister, Baubürgermeister, Fachämter),
  - Vorhabenträger Schönblick gGmbH (ALT),
  - beauftragten Planern / Architekten,
- interner und externer **E-Mail-Verkehr**, soweit er entscheidungsrelevant war,
- sonstige Schriftstücke, die die Standortfindung, Projektkonzeption oder Verfahrenswahl betreffen.

### **2. Unterlagen zur Standort- und Alternativenprüfung**

Bitte überlassen Sie sämtliche Unterlagen, aus denen hervorgeht, ob und in welcher Form geprüft wurden:

- alternative Standorte innerhalb oder außerhalb des Stadtgebiets,
- Varianten mit geringerer Eingriffstiefe (z. B. geringere Geschossigkeit, andere Baukörper),
- Alternativen ohne Waldinanspruchnahme,
- Gründe für den Ausschluss geprüfter Alternativen.

### **3. Unterlagen zur Prüfung von Sanierungs- und Umbauvarianten des bestehenden Pflegeheims**

Bitte stellen Sie die Unterlagen zur Verfügung, aus denen hervorgeht, ob geprüft wurden:

- Sanierung des bestehenden Pflegeheims,
- Umbau- oder Erweiterungsvarianten am Bestandsstandort,
- Wirtschaftlichkeit solcher Varianten im Vergleich zum Neubau.

Insbesondere bitten wir um:

- Machbarkeitsstudien,
- Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen,
- gutachterliche Bewertungen.

### **4. Unterlagen zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger**

Bitte überlassen Sie die Unterlagen, aus denen hervorgeht, ob und wie die Stadt geprüft hat:

- die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ursprünglichen Vorhabenträgers (Schönblick gGmbH),
- Risiken eines Projektabbruchs oder einer Bauruine,
- die Tragfähigkeit des Projekts im Hinblick auf Finanzierung und Umsetzung.

### **5. Unterlagen zur Waldumwandlung und forstrechtlichen Abstimmung**

Bitte stellen Sie sämtliche Unterlagen zur Verfügung, die die Vorbereitung und Abstimmung der Waldumwandlung betreffen, insbesondere:

- Schriftverkehr mit der unteren und oberen Forstbehörde,
- Stellungnahmen, Zusagen, Inaussichtstellungen oder Vorabstimmungen,
- interne Bewertungen der Stadt zur Genehmigungsfähigkeit der Waldumwandlung.

### **6. Unterlagen zur wasserwirtschaftlichen und geotechnischen Bewertung** Bitte überlassen Sie:

- Berechnungen, Annahmen und Parameter zur Abflussbewertung des Bestandswaldes,
- Voruntersuchungen zur Hangstabilität und Rutschungsgefahr,
- interne Bewertungen zur gesicherten Entwässerung und Erschließung.

### **7. Hinweis zur Vollständigkeit der Akten**

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass zur Verwaltungsakte **alle Unterlagen gehören**, die den Entscheidungsprozess beeinflusst haben oder hätten beeinflussen müssen.

Das Fehlen solcher Unterlagen kann auf ein **Ermittlungs- und Dokumentationsdefizit** hinweisen (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Sollten einzelne der angeforderten Unterlagen nicht existieren, bitten wir um **entsprechende schriftliche Bestätigung**, aus der hervorgeht, dass eine Prüfung der genannten Punkte nicht erfolgt ist.

#### **8. Frist und Form**

Wir bitten um Bereitstellung der ergänzenden Unterlagen **vor Abschluss der laufenden Beteiligungsfrist**, hilfsweise um Mitteilung, wann und in welcher Form die Akteneinsicht vollständig ermöglicht wird.

Mit freundlichen Grüßen



16.12.2025

## Pedoth, Birgit

---

**Betreff:** WG: Ergänzende Akteneinsicht – VBP Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung / RWG Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm) “  
**Anlagen:** Akteneinsicht\_Stadt\_Ergänzung.pdf

**Von:** 

**Gesendet:** Mittwoch, 17. Dezember 2025 00:33

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Ergänzende Akteneinsicht – VBP Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung / RWG Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm) “

Ergänzende Akteneinsicht – VBP Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung / RWG Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm) “

Sehr geehrte Frau Rieger,  
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der laufenden frühzeitigen öffentlichen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung / RWG Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm) “ bitten wir um **Ergänzung der Akteneinsicht**.

Nach Durchsicht der bislang bereitgestellten Unterlagen fehlen insbesondere aktenrelevante Dokumente aus der Vorbereitungs- und Frühphase, u. a.:

- Gesprächsvermerke, Aktennotizen und entscheidungsrelevanter Schriftverkehr (insb. vor Einleitungsbeschluss),
- Unterlagen zur Standort- und Alternativenprüfung,
- Prüfungen zu Sanierungs- bzw. Umbauvarianten des bestehenden Pflegeheims,
- Wirtschaftlichkeits- und Tragfähigkeitsprüfungen der Vorhabenträger,
- Unterlagen zur Vorbereitung der Waldumwandlung,
- wasserwirtschaftliche und geotechnische Voruntersuchungen.

Wir bitten um Bereitstellung sämtlicher hierzu vorhandener Unterlagen gemäß § 29 VwVfG.

Im Rahmen der bereitgestellten Akteneinsicht fehlt der als „Teil 5“ bezeichnete Aktenbestandteil. Wir bitten um Nachreichung dieses Aktenblocks oder um schriftliche Bestätigung, dass dieser nicht geführt wurde.

Sollten einzelne Unterlagen nicht existieren, bitten wir um entsprechende schriftliche Bestätigung.

Mit freundlichen Grüßen





**Betreff:**

WG: Separates Akteneinsichtsgesuch – Vorhabenträger RWG GmbH & Co.  
KG NEU

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Mittwoch, 17. Dezember 2025 00:39

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Separates Akteneinsichtsgesuch – Vorhabenträger RWG GmbH & Co. KG NEU

## **Separates Akteneinsichtsgesuch – Vorhabenträger RWG NEU**

Akteneinsicht – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 Al „Schönblick – Änderung“

### **Akten zum neuen Vorhabenträger RWG GmbH & Co. KG (NEU)**

Sehr geehrte Frau Rieger,  
sehr geehrte Damen und Herren,

da aus der bisherigen Aktenlage die zeitliche und inhaltliche Abgrenzung zwischen dem ursprünglichen Vorhaben (Schönblick gGmbH) und dem nunmehrigen Vorhabenträger RWG GmbH & Co. KG nicht eindeutig ersichtlich ist, bitten wir zu der am 29.10.2025 beantragten Akteneinsicht vorsorglich nochmals um gesonderte vollumfängliche Akteneinsicht in den Aktenkomplex RWG NEU.

Hintergrund ist, dass es sich hierbei um einen **eigenständigen Aktenkomplex** handelt, der zeitlich und inhaltlich **nicht mit dem ursprünglichen Vorhabenträger** (Schönblick gGmbH – ALT) identisch ist.

#### **1. Umfang der begehrten Akteneinsicht (RWG NEU)**

Wir bitten um Einsicht in **sämtliche Unterlagen**, insbesondere:

##### **a) Erstkontakte und Vorabstimmungen**

- Vermerke, Gesprächsnotizen und Protokolle zu ersten Kontakten zwischen
  - Stadtverwaltung (OB, Baubürgermeister, Fachämter) und
  - RWG GmbH & Co. KG,
- interner und externer Schriftverkehr (einschließlich E-Mails),
- Unterlagen zur Auswahl bzw. Akzeptanz von RWG als neuem Vorhabenträger.

##### **b) Projektübernahme und Projektänderung**

- Unterlagen zur Übernahme des Projekts von der Schönblick gGmbH durch RWG,
- Bewertungen der Stadt zur **wirtschaftlichen, organisatorischen und fachlichen Leistungsfähigkeit** von RWG,
- Dokumente zur Begründung, warum das Vorhaben als „**Änderung**“ und nicht als Neuaufstellung behandelt wird.

### c) Projektkonzeption und Planung

- von RWG eingereichte Projektbeschreibungen, Wirtschaftlichkeitsannahmen, Nutzungs- und Vermarktungskonzepte,
- Unterlagen zur Einführung der **Wohnnutzung (ca. 50 Wohnungen)**,
- Abstimmungen zur Geschossigkeit (6–7 Geschosse) und Baukörperentwicklung.

### d) Fortverwendung von ALT-Unterlagen

- Vermerke oder Bewertungen, aus denen hervorgeht,
  - welche Gutachten und Unterlagen aus dem ALT-Verfahren weiterverwendet werden,
  - aus welchen Gründen diese als weiterhin tragfähig angesehen wurden.

### e) Fachbehördliche Abstimmungen

- Schriftverkehr und Vermerke zu Abstimmungen mit
  - Forstbehörden,
  - Naturschutzbehörden,
  - Wasserwirtschaft,
  - sonstigen Fachstellen,**soweit diese RWG NEU betreffen.**

## 2. Rechtliche Grundlage

Die Akteneinsicht wird beantragt gemäß **§ 29 VwVfG** sowie unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlich gewährleisteten Anspruchs auf **effektiven Rechtsschutz (Art. 19 Abs. 4 GG)**.

Zur Verwaltungsakte gehören sämtliche Unterlagen, die für die Vorbereitung, Bewertung oder Entscheidung des Vorhabens **von Bedeutung waren oder sind**, unabhängig von ihrer formalen Bezeichnung.

## 3. Hinweis zur Vollständigkeit

Sollten einzelne der vorgenannten Unterlagen nicht existieren, bitten wir um **entsprechende schriftliche Bestätigung**, aus der hervorgeht, dass solche Unterlagen nicht angelegt wurden.

## 4. Frist und Form

Wir bitten um Bereitstellung der Akteneinsicht **zeitnah**, jedenfalls so, dass eine sachgerechte Auswertung im Rahmen der laufenden frühzeitigen öffentlichen Beteiligung möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



16.12.2025

## Pedoth, Birgit

---

**Betreff:** WG: Bitte um Aktenaufnahme der Birken im Zusammenhang mit dem Projekt „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schönblick Änderung Nr.123 AI UND/ODER RWG – Reisch GmbH und Co. KG/Zieglersche“

**Anlagen:** Bitte um Aktenaufnahme der Birken im Zusammenhang mit dem Projekt.pdf

**Von:** 

**Gesendet:** Dienstag, 23. Dezember 2025 11:11

**An:** Klaus, Sibylle <[Sibylle.Klaus@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Sibylle.Klaus@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Bitte um Aktenaufnahme der Birken im Zusammenhang mit dem Projekt „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schönblick Änderung Nr.123 AI UND/ODER RWG – Reisch GmbH und Co. KG/Zieglersche“

Bitte um Aktenaufnahme der Birken im Zusammenhang mit dem Projekt „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schönblick Änderung Nr.123 AI UND/ODER RWG – Reisch GmbH und Co. KG/Zieglersche“

Sehr geehrte Frau Klaus,

vielen Dank für Ihre Rückmeldung und die Erläuterung der Entscheidung zur beantragten Naturdenkmal-Ausweisung.

Unabhängig von dieser Entscheidung möchten wir darum bitten, die beiden Birken sowie deren Bestandssituation ausdrücklich in der Verfahrensakte im Zusammenhang mit dem Projekt „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schönblick Änderung Nr.123 AI UND/ODER RWG – Reisch GmbH und Co. KG/Zieglersche“ zu dokumentieren.

Zwischenzeitlich liegen gutachterliche Stellungnahmen zum Vorhaben (u. a. zu Wind- und Stadtklima) vor. Diese befassen sich mit dem thermischen Komfort und der Windsituation im Planungsumfeld, enthalten jedoch keine baumbezogene Einzelbewertung des vorhandenen Bestands und treffen keine abschließenden Aussagen zu möglichen mittelbaren Auswirkungen auf einzelne Bäume, etwa durch veränderte Strömungsverhältnisse oder Freistellungeffekte.

Vor diesem Hintergrund ist eine aktenkundige Erfassung der beiden Birken am Straßeneingang „Auf den Birkenäckern“ als Teil des bestehenden Baumbestands im Umfeld des Vorhabens erforderlich und bei weiteren Prüfungen mitzubeherrückichtigen, unabhängig von der Frage einer Unterschutzstellung.

Wir bitten um eine kurze Bestätigung, dass die Birken entsprechend in die Akte aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen und eine schöne Weihnachtszeit.

Am 22.12.2025 um 15:33 schrieb Klaus, Sibylle <[Sibylle.Klaus@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Sibylle.Klaus@schwaebisch-gmuend.de)>:

Sehr geehrte [REDACTED],  
ich wollte mich ohnehin noch vor Weihnachten bei Ihnen melden. Wie bei unserem gemeinsamen Ortstermin besprochen, habe ich Ihren Antrag mit Frau Beck von der Unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten Herrn Knitz abgestimmt. Beide haben meine Einschätzung bestätigt, dass bei den beiden Birken die Kriterien für eine Naturdenkmal-Ausweisung leider nicht gegeben sind.

In Bezug auf die unterschiedlichen Kriterien, die sie in Ihrem Antrag aufgeführt haben, möchte ich Ihnen die Entscheidung erläutern:

#### Ökologische Bedeutung

Sandbirken (*Betula pendula*) haben als heimische Baumart einen hohen ökologischen Wert. Eine vergleichbare ökologische Wertigkeit haben aber auch zahlreiche andere Bäume im unmittelbaren Umfeld (z.B. alte Obstbäume). Ein herausragende ökologische Bedeutung, die dem Schutzziel "Erhaltung zur Sicherung und Entwicklung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten" entsprechen würde, ist hier nicht gegeben.

#### Ortsbild- und identitätsprägende Funktion

Allein der Standort im Zufahrtbereich zur Straße oder der Bezug zum Straßennamen rechtfertigt keine Unterschutzstellung der beiden Birken.

#### Gefährdungslage

Durch die Antragsstellung bekunden Sie ja Ihr Interesse am Erhalt der Birke auf Ihrem Grundstück Flst. 4171/1. Gemäß Ihrer Angaben möchten auch Ihre Nachbarn den Baum auf ihrem Grundstück Flst. 4180/1 erhalten. Da die Bäume auf Privatgrundstücken stehen, müssen Sie nicht befürchten, dass eine Fällung durch Dritte ohne Ihre Zustimmung erfolgt. Deshalb ist aktuell keine Gefährdungslage erkennbar.

Verpflichtungen zu Schnittmaßnahmen o.ä. können sich aus der Verkehrssicherungspflicht für die öffentliche Straße ergeben. Aber davor würde auch eine Unterschutzstellung als Naturdenkmal nicht schützen. Da die Bäume innerorts an einer öffentlichen Straße stehen, ist hier die Verkehrssicherung höher zu bewerten als der Schutz der Bäume.

#### Seltenheit, Eigenart oder Schönheit

Die Größe der Birken und die Auswertung von historischen Luftbildern spricht für eine Pflanzung der beiden Birken in den späten 1960 oder frühen 1970er Jahren. Birken in vergleichbarem Alter oder mit ähnlicher Vitalität sind im unmittelbaren Umkreis mehrfach vorhanden. Dies liegt auch daran, dass die Birke in den 1960er und 1970er Jahren ein beliebtes Ziergehölz war.

Die beiden Bäume zeichnen sich somit weder durch außergewöhnliche Seltenheit, Schönheit oder durch ein besonders hohes Alter aus. Da es sich bei Birken um ein vergleichsweise kurzlebige Pioniergehölz handelt, werden die beiden Bäume nie das hohe Alter erreichen, das eine Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung wäre.

Deshalb kann ich Ihrem Antrag, das Birkenensemble "Auf den Birkenäckern" als Naturdenkmal zu schützen, leider nicht zustimmen. Trotzdem bedanke ich mich für Ihr Engagement für den Erhalt dieser schönen Bäume!

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Sibylle Klaus

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
Garten- und Friedhofsamt  
Stellvertretende Amtsleiterin  
Dipl.-Ing. (FH) Garten- und Landschaftsarchitektin  
Marktplatz 13  
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon 07171 603-6760  
Telefax 07171 603-6719  
[Sibylle.Klaus@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Sibylle.Klaus@schwaebisch-gmuend.de)  
[www.schwaebisch-gmuend.de](http://www.schwaebisch-gmuend.de)

Bitte um Aktenaufnahme der Birken im Zusammenhang mit dem Projekt  
„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schönblick Änderung Nr.123 AI UND/ODER RWG –  
Reisch GmbH und Co. KG/Zieglersche“

Sehr geehrte Frau Klaus,

vielen Dank für Ihre Rückmeldung und die Erläuterung der Entscheidung zur beantragten  
Naturdenkmal-Ausweisung.

Unabhängig von dieser Entscheidung möchten wir darum bitten, die beiden Birken sowie  
deren Bestandssituation ausdrücklich in der Verfahrensakte im Zusammenhang mit dem  
Projekt „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schönblick Änderung Nr.123 AI UND/ODER  
RWG – Reisch GmbH und Co. KG/Zieglersche“ zu dokumentieren.

Zwischenzeitlich liegen gutachterliche Stellungnahmen zum Vorhaben (u. a. zu Wind- und  
Stadtklima) vor. Diese befassen sich mit dem thermischen Komfort und der Windsituation im  
Planungsumfeld, enthalten jedoch keine baumbezogene Einzelbewertung des vorhandenen  
Bestands und treffen keine abschließenden Aussagen zu möglichen mittelbaren  
Auswirkungen auf einzelne Bäume, etwa durch veränderte Strömungsverhältnisse oder  
Freistellungseffekte.

Vor diesem Hintergrund ist eine aktenkundige Erfassung der beiden Birken am  
Straßeneingang „Auf den Birkenäckern“ als Teil des bestehenden Baumbestands im Umfeld  
des Vorhabens erforderlich und bei weiteren Prüfungen mitzubersichtigen, unabhängig  
von der Frage einer Unterschutzstellung.

Wir bitten um eine kurze Bestätigung, dass die Birken entsprechend in die Akte  
aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



## Pedoth, Birgit

---

**Von:** Bauleitplanung  
**Betreff:** WG: Antrag auf Akteneinsicht – Bauantrag Waldkindergarten Schönblick /  
Zusammenhang Bebauungsplan Nr. 123 A I - Änderung  
**Anlagen:** Antrag auf Akteneinsicht WaKiGa.pdf

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Sonntag, 28. Dezember 2025 18:00  
**An:** Stadtentwicklung <Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de>; Bauleitplanung  
<Bauleitplanung@schwaebisch-gmuend.de>  
**Betreff:** Antrag auf Akteneinsicht – Bauantrag Waldkindergarten Schönblick / Zusammenhang Bebauungsplan Nr. 123 A I - Änderung

Antrag auf Akteneinsicht – Bauantrag Waldkindergarten Schönblick / Zusammenhang  
Bebauungsplan Nr. 123 A I - Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit dem laufenden Änderungsverfahren zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick – Änderung“ sowie der projektbedingten Verlagerung  
des Waldkindergartens Schönblick bitten wir um Akteneinsicht gemäß § 29 VwVfG BW.

Nach den uns vorliegenden Informationen wurde für den Waldkindergarten ein eigenständiger  
Bauantrag gestellt bzw. vorbereitet. Der neue Standort liegt vollständig im Wald und steht in  
unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren  
sowie der vorgesehenen Waldinanspruchnahme.

Wir bitten um Einsicht in die zu diesem Vorhaben vorliegenden Unterlagen, insbesondere:

- Bauantrag und Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Gründung),
- Unterlagen zur Erschließung (Zufahrt, Rettungswege, Feuerwehrezufahrt),
- Angaben zur Entwässerung und zum Baugrund,
- ggf. zugehörige Stellungnahmen von Fachbehörden,
- Unterlagen zu etwaigen erforderlichen Waldumwandlungen oder forstrechtlichen Prüfungen,
- sowie Unterlagen zu **umwelt- und artenschutzfachlichen Belangen, soweit diese im Zusammenhang mit dem Bauantrag geprüft oder herangezogen wurden.**

Unser Einsichtsinteresse ergibt sich daraus, dass das Vorhaben geeignet ist, Belange des  
Verkehrs, der Erschließung, des Waldschutzes sowie des Wasserhaushalts zu berühren und  
zudem in engem Zusammenhang mit dem laufenden Bauleitplanverfahren steht.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich unser Antrag ausdrücklich auf Akteneinsicht in die bei der Behörde geführten Verwaltungsakten **einschließlich der dem Bauantrag zugeordneten Verfahrensakte** und nicht lediglich auf öffentlich ausgelegte oder allgemein zugängliche Unterlagen bezieht.

Wir bitten um Mitteilung eines konkreten Termins zur Akteneinsicht oder alternativ um Übersendung der Akten in digitaler Form.

Bitte nehmen Sie diesen Antrag zur Verfahrensakte Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“.

Mit freundlichen Grüßen



29.12.2025

**Pedoth, Birgit**

---

**Betreff:**

WG: Akteneinsicht ALT – Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

**Von:** 

**Gesendet:** Mittwoch, 7. Januar 2026 14:22

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>; Baudezernat <[Baudezernat@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Baudezernat@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Akteneinsicht ALT – Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der mir gewährten Akteneinsicht in das frühere Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönblick Nr. 123 A“ haben wir bislang keinen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB vorgefunden.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um kurze Klarstellung,

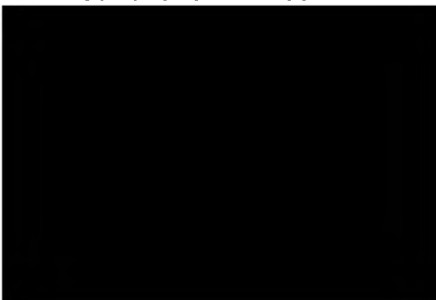
- ob im (ALT-)Verfahren ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wurde,
- falls ja, zu welchem Zeitpunkt (insbesondere vor oder nach dem Satzungsbeschluss),
- und ob dieser Bestandteil der Verwaltungsakte ist.

Sofern kein Durchführungsvertrag existiert oder erst nach dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde, bitten wir ebenfalls um entsprechende Mitteilung.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass unsere Anfrage zur ergänzenden Akteneinsicht vom 17.12.2025 bislang noch nicht beantwortet wurde.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



**Pedoth, Birgit**

---

**Betreff:**

WG: Akteneinsicht "Schönblick Änderung" Nr. 123 A I RWG (NEU) – Antrag vom 17.12.2025

---

**Von:** 

**Gesendet:** Mittwoch, 7. Januar 2026 14:49

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>; Baudezernat <[Baudezernat@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Baudezernat@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Akteneinsicht "Schönblick Änderung" Nr. 123 A I RWG (NEU) – Antrag vom 17.12.2025

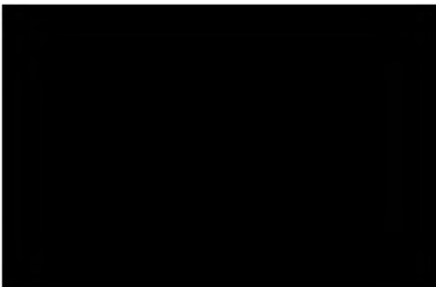
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.12.2025 haben wir Akteneinsicht in die Verwaltungsakte zum laufenden Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schönblick – Änderung“ Nr. 123 A I RWG (NEU) beantragt.

Bislang wurden uns ausschließlich die im Bürgerinformationssystem öffentlich zugänglichen Unterlagen zur Verfügung gestellt. Eine Einsicht in die vollständige Verwaltungsakte, einschließlich der verfahrensbezogenen Vorgänge, Vermerke und Unterlagen zum Beginn und Verlauf des NEU-Verfahrens, ist bislang nicht erfolgt.

Wir bitten daher um kurze Mitteilung, wann und in welchem Umfang uns die beantragte Akteneinsicht gewährt wird und um Aufnahme dieses Schreibens in die Verwaltungsakte.

Mit freundlichen Grüßen



**Pedoth, Birgit**

---

**Betreff:** WG: Frühzeitige öffentliche Beteiligung – Stellungnahme zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“  
**Anlagen:** 1\_Stellungnahme\_frühz.öff.Beteiligung.pdf

**Von:** 

**Gesendet:** Freitag, 9. Januar 2026 14:51

**An:** Stadtentwicklung <[Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)>; Baudezernat <[Baudezernat@schwaebisch-gmuend.de](mailto:Baudezernat@schwaebisch-gmuend.de)>

**Betreff:** Frühzeitige öffentliche Beteiligung – Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“

Frühzeitige öffentliche Beteiligung – Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“

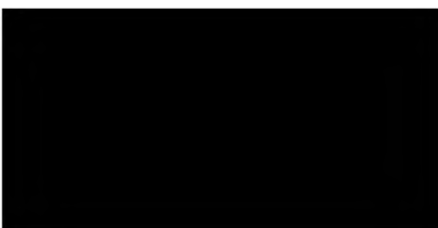
Sehr geehrte Damen und Herren,

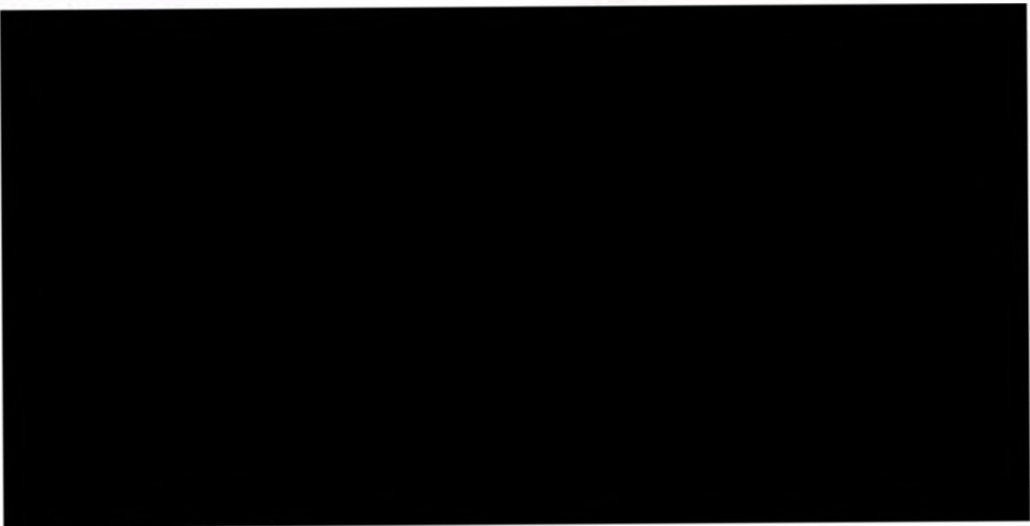
anbei übersenden wir unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“.

Die Stellungnahme wurde heute fristgerecht persönlich im Rathaus abgegeben; ergänzend überreichen wir die eingescannte Kopie vorsorglich auch auf diesem Weg.

Wir bitten um Aufnahme in die Verfahrensakte.

Mit freundlichen Grüßen





**Stadt Schwäbisch Gmünd**  
Hauptamt  
09. Jan. 2026 MS  
Abt. Bürgerbüro

Amt für Stadtentwicklung  
Abteilung Stadtplanung und Bauordnung  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

Schwäbisch Gmünd, 09.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei überreichen wir unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“.

Wir bitten um Aufnahme der Stellungnahme in die Verfahrensakte sowie um Bestätigung des Eingangs durch entsprechenden Eingangsstempel auf einer Ausfertigung.

Mit freundlichen Grüßen



## **Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“ (Neuaufstellung, Einleitungsbeschluss 05.11.2025)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nehmen wir zum oben genannten, neu eingeleiteten Verfahren Stellung.

Unsere Hinweise dienen der Klärung der Verfahrensgrundlagen, der Abgrenzung des Vorhabens sowie der Nachvollziehbarkeit der bislang herangezogenen Annahmen. Sie sind als frühzeitige Hinweise auf abwägungserhebliche Gesichtspunkte zu verstehen, die im weiteren Verfahren zu ermitteln, zu prüfen und transparent darzustellen sind.

#### **I. Verfahrensgegenstand und Projektbezug (ALT / NEU)**

Aus den ausgelegten Unterlagen ergibt sich, dass das aktuelle Verfahren in wesentlichen Teilen auf dem früheren vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A aufbaut.

Gleichzeitig haben sich zentrale Rahmenbedingungen geändert, insbesondere:

- der Vorhabenträger,
- die Nutzungsmischung,
- die Baukörperstruktur und Kubatur.

Vor diesem Hintergrund erscheint es erforderlich, im weiteren Verfahren klar und nachvollziehbar darzustellen, welche Teile der bisherigen fachlichen Grundlagen **dem früheren Vorhaben (ALT) zuzuordnen sind** und **welche Annahmen, Gutachten und Bewertungen für das nun geplante Vorhaben (NEU) neu zu treffen sind**.

Es ist im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass sämtliche fachlichen Bewertungen und Abwägungen ausdrücklich auf das nun geplante Vorhaben (NEU) bezogen und nicht lediglich aus dem früheren Verfahren fortgeschrieben werden.

#### **II. Alternativenprüfung / Standortwahl**

Die Standortwahl wird in den Unterlagen im Wesentlichen unter Bezugnahme auf eine frühere Alternativenprüfung begründet.

Aus dem derzeitigen Stand der Unterlagen ist jedoch nicht eindeutig ersichtlich, ob diese Prüfung auf das konkret nun geplante Vorhaben (NEU) bezogen wurde oder ob sie unverändert aus dem früheren Verfahren übernommen wird.

Insbesondere bleibt offen,

- welche Alternativen aktuell geprüft wurden,

- auf welcher Datengrundlage dies erfolgt ist,
- und in welchem Aktualitätsstand sich diese Unterlagen befinden.

Eine transparente Zuordnung der Alternativenprüfung zum neu geplanten Vorhaben erscheint daher im weiteren Verfahren erforderlich.

### **III. Fachliche Grundlagen**

#### **III.1 Baugrunduntersuchungen**

Aus den Unterlagen ist nicht eindeutig ersichtlich, auf welche Baugrunduntersuchungen sich die aktuelle Planung konkret stützt.

Unklar bleibt insbesondere,

- ob die vorliegenden Untersuchungen dem früheren Vorhaben (ALT) zuzuordnen sind,
- oder bereits auf das nun geplante Projekt (NEU) bezogen wurden.

Zudem wird in den Unterlagen auf ergänzende Untersuchungen verwiesen („wird nachgereicht“).

Vor diesem Hintergrund erscheint eine klare Benennung der maßgeblichen Baugrundgrundlagen einschließlich ihres Aktualitätsstands für das weitere Verfahren erforderlich.

#### **III.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)**

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird als fortgeschrieben dargestellt.

Aus dem Auslegungsstand ist jedoch nicht eindeutig ersichtlich, in welchem Umfang zwischenzeitliche Änderungen des Vorhabens sowie mögliche Veränderungen im Wirkraum seit der früheren Erhebung berücksichtigt wurden.

Insbesondere bleibt offen,

- auf welcher räumlichen Abgrenzung die Bewertung beruht,
- und ob angrenzende Habitatstrukturen und potenzielle Funktionsräume im Umfeld des Plangebiets einbezogen wurden.

Auch insoweit erscheint eine präzisierende Darstellung der Grundlagen und des Untersuchungsumfangs angezeigt.

#### **III.3 Wald, Waldumwandlung und Folgemaßnahmen**

Das Vorhaben ist mit einer Inanspruchnahme von Waldflächen verbunden.

Darüber hinaus stehen weitere Maßnahmen in einem funktionalen Zusammenhang mit der Planung, etwa:

- Waldrandmaßnahmen,
- Erschließungsmaßnahmen,

- die Verlagerung bestehender Nutzungen.

Aus den Unterlagen ist derzeit nicht ersichtlich, ob diese Maßnahmen in einer Gesamtbetrachtung berücksichtigt werden oder getrennt bewertet werden sollen.

Ebenso bleibt offen, in welchem Stadium sich die waldrechtliche Einordnung des nun geplanten Vorhabens befindet.

### **III.4 Entwässerung / Starkregen**

Die Unterlagen gehen davon aus, dass durch das Vorhaben keine relevante Verschlechterung der Entwässerungssituation eintritt.

Angesichts der Hanglage, der Waldnähe sowie der bekannten Starkregenproblematik im Stadtgebiet stellt sich die Frage, auf welchen standortbezogenen Annahmen diese Einschätzung beruht.

Aus dem derzeitigen Stand der Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass die Wechselwirkungen zwischen Waldverlust, zusätzlicher Versiegelung, Hangtopografie und Starkregenereignissen integriert betrachtet wurden.

Die genannten fachlichen Grundlagen sind für die Beurteilung der Umweltauswirkungen sowie für eine sachgerechte Abwägung von zentraler Bedeutung und können daher nicht isoliert oder nachrangig betrachtet werden.

### **IV. Planrechtfertigung / Bedarf**

Die Planung wird im Wesentlichen mit einem allgemeinen Bedarf an Pflegeangeboten begründet.

Aus den Unterlagen ist jedoch nicht eindeutig ersichtlich,

- auf welcher aktuellen, ortsbezogenen Bedarfsermittlung diese Annahme beruht,
- und wie sich die konkrete Projektkonfiguration hieraus ableitet.

Auch insoweit erscheint eine klarere Herleitung der Planrechtfertigung im weiteren Verfahren angezeigt.

### **V. Weiteres Vorgehen**

Die Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der öffentlich ausgelegten Unterlagen sowie der bislang gewährten Akteneinsicht in Unterlagen des früheren Verfahrens (ALT). Eine Akteneinsicht in die Unterlagen des aktuellen Verfahrens (NEU) war zum Zeitpunkt der Stellungnahme trotz entsprechender Anfragen noch nicht möglich.

Aufgrund der fehlenden vollständigen Akteneinsicht sowie der in den Unterlagen angekündigten, jedoch noch nicht vorliegenden fachlichen Grundlagen (u. a. Baugrund, Entwässerung, Artenschutz) ist eine abschließende Bewertung der Planung derzeit nicht möglich. Eine ergänzende Stellungnahme bleibt daher ausdrücklich vorbehalten; soweit sich

hieraus im weiteren Verfahren abwägungserhebliche Änderungen ergeben, ist eine erneute Auslegung der Unterlagen mit angemessener Prüf- und Stellungnahmefrist erforderlich.

Weitere abwägungsrelevante Belange: Waldfunktionen

Im ALT-Verfahren wurde der betroffene Waldbereich als Klimaschutzwald und Erholungswald (Stufe 1a) eingeordnet. Im NEU-Verfahren werden diese Waldfunktionen nicht mehr ausdrücklich benannt oder nachvollziehbar neu bewertet. Daraus ergibt sich ein erhöhter Prüf- und Begründungsbedarf für die Inanspruchnahme dieses Standorts.

Vor dem Hintergrund der genannten offenen Punkte bitten wir darum, die angesprochenen Aspekte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und als abwägungserhebliche Hinweise zu dokumentieren.

Mit freundlichen Grüßen

