



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
 STADTTEIL : REHNENHOF / WETZGAU
 PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN NR. 123 AI „SCHÖNBLICK-ÄNDERUNG“
 PROJ.-NR. : 25SB017 - 712232

GRS: 29.04.2026

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
1.	Netze BW GmbH Stuttgart, den 02.12.2025	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Netze BW GmbH wird im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.</p>	
2.	Bundesnetzagentur Berlin, den 02.12.2025	<p>ihre Anfrage bezieht sich zwar auf BauGB bzw. auf BImSchG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:</p> <p>Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.</p> <p>Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.</p> <p>In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiberauskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.</p> <p>Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich.</p> <p>Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur (1) Das Formular „Funkbetreiberauskunft“ sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite: www.bundesnetzagentur.de/funkbetreiberauskunft (2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:</p>	<p>Die maximale Gebäudehöhe wurde am höchsten Punkt auf 19,25 m über dem Unteren Maßbezugspunkt festgelegt. Es ist somit davon auszugehen, dass keine Untersuchung der Betroffenheit des Richtfunks erforderlich ist.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligten/VerfahrenDritter/de	Wird zur Kenntnis genommen. Damit sind die Belange der Bundesnetzagentur in der Planung vollständig berücksichtigt.	
3.	Netze ODR GmbH Ellwangen, den 01.12.2025	Danke für die Beteiligung am Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“. Wir haben keine Anregungen zum vorliegenden Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4.	Polizeipräsidium Aalen Aalen, den 15.12.2025	Das Polizeipräsidium Aalen äußert grundsätzlich keine Bedenken. Aus verkehrlicher Sicht sollten noch zusätzliche Parkplätze geplant werden, da mit erhöhtem Besucherverkehr gerechnet werden muss. Auf die Anmerkungen des Referats Prävention wird verwiesen. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten. Das Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, nimmt im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zu der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wie folgt Stellung:	Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des zu erwartenden Besucherverkehrs wird auch auf das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt Verkehrsgutachten (Anlage 6) verwiesen. Demnach ist mit einem täglichen Besucherverkehr von ca. 27 KFZ-Fahrten zu rechnen. Da es sich jeweils um Ziel- und Quellverkehr handelt ist mit 14 Stellplatzbelegungen durch Besucher pro Tag zu kalkulieren. Es sind insgesamt 35 Stellplätze in der Projektplanung vorgesehen. Selbst wenn alle Besucher gleichzeitig vor Ort wären, wäre somit immer noch eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für Bewohner und Mitarbeiter gegeben. Im Hinblick auf die Parkmöglichkeiten des Umfelds und den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes der Einmündung Parkplatz sind keine weiteren Stellplätze erforderlich.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de.</p> <p>Kostenlose Beratung Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.</p> <p>Erreichbarkeit: Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ostalbkreis PHK Reiner Klotzbücher, Waisenhausgasse 1-3, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel. 07171/7966503 e-mail: praevention.aalen@polizei.bwl.de</p> <p>Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Aalen, hier insbesondere das Referat Prävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung.</p> <p>Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs- bzw. Architekturbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträgen zwischen Eigentümer und Bauträger für sinnvoll.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden dem Vorhabenträger entsprechend übermittelt.</p> <p>Damit sind die Belange des Polizeipräsidiums Aalen in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.</p>	
5.	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg, den 17.12.2025	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1 <u>Geologie</u></p> <p>Im Untergrund des Plangebietes liegen die Festgesteinseinheiten "Angulatensandstein-Formation" und "Psilonotenton-Formation" vor.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2 <u>Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>1.3 <u>Bodenkunde</u></p> <p>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbildet. Liegt keine solche Bewertung, für die in Anspruch genommen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, allerdings handelt es sich hier um Wald- bzw. zum Teil auch bereits um Siedlungsflächen, so dass die Bodenfunktionen weiterhin aus den Daten des LGRB ermittelt werden.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>landwirtschaftlichen Flächen vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen.</p> <p>Gemäß §13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie §2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Boden-schutzbehörde sind zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>2.1 <u>Ingenieurgeologie</u></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Bodenschutzkonzept ist erst zur Baugenehmigung erforderlich. Dieses wird zusammen mit dem Bauantrag eingereicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Auch ein Abfallverwertungskonzept wird frühestens zur Baugenehmigung erforderlich und im Zuge dieser ggf. erstellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird noch ein aktualisiertes Baugrundgutachten als Anlage 3 beigefügt.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.</p> <p>In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete direkt an der südlichen Grenze des Plangebietes eingetragen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Flächen am Hangbereich in Richtung Taubental sind als rutschgefährdete Hänge bekannt. Größere Teile dieser Hänge sind allerdings auch bereits im Bestand bebaut. Unter Hinweis Ziff. 2 ist auch bereits ein Textbaustein zur Beachtung des Hanggleichgewichts bei Baugruben aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nicht vorgesehen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>2.2 Hydrogeologie</u></p> <p>Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRB-wissen entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p><u>2.3 Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p><u>2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion</p> <p><u>3.1 Bergbau</u></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird noch ein aktualisiertes Baugrundgutachten als Anlage 3 beigelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>		
6. 6.1	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Stuttgart, den 08.01.2026</p> <p>- höhere Raumordnungsbehörde,</p>	<p>anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart im Namen der Höheren Raumordnungsbehörde zu o.g. Bauleitplanverfahren. Die Stellungnahme wird Ihnen nur per E-Mail übersandt.</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2</p>		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung I. Allgemeine Hinweise <u>1. Beachtung der Ziele der Raumordnung</u></p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist für einen Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant. Danach sind alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).</p> <p>Insoweit ist vor allem Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan Ostwürttemberg 2035 (Regionalplan) zu legen, der seit dem 12.09.2025 rechtskräftig ist. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der bisherige Regionalplan 2010 damit außer Kraft getreten ist und keine Anwendung mehr findet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wurde geprüft und in Ziff. 3.1 und 3.2 der Begründung entsprechend dargelegt. Konflikte sind demnach nicht gegeben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, ist bekannt und in der Planung bereits berücksichtigt. Die Ausführungen zum Regionalplan 2010 dienen dazu darzulegen,</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Wir bitten dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Hinsichtlich des BRPH weisen wir vor allem auf die erheblichen Prüfpflichten nach den PS I.1.1. und I.2.1 (Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse (= Hochwasser) betreffend – hin. Darüber hinaus können insbesondere Erhaltungspflichten nach PS II.1.3 (Z) oder Vorgaben für kritische Infrastrukturen nach PS II.2.3 (Z) in Betracht kommen. Auf die 2024 erschienene Arbeitshilfe „Daten für die Umsetzung des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz“ bzw. Datenbestände unter https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de und https://www.kliwa.de/_download/Klimaaenderungsfaktoren_BW.pdf wird hingewiesen.</p> <p>Der BRPH enthält zudem auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, vgl. dazu nachfolgend. Die Prüfung und Bewertung ist in den Unterlagen angemessen zu dokumentieren. Insoweit ist wichtig, dass der BRPH die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. zur Hochwasserservorsorge insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG) ergänzt und sich nicht in ihnen erschöpft. So werden z.B. Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen weder durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach §§ 76 Abs. 2, 78, 78a WHG noch über die Risikogebiete nach § 78b WHG verdeutlicht.</p>	<p>dass der neue Regionalplan 2035 die bauleitplanerische Situation im Gebiet berücksichtigt hat.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg nicht durch Überflutungen aus Oberflächengewässern gefährdet. Auch die Starkregengefahrenkarte zeigt eine relativ geringe Beeinträchtigung der Plangebietsflächen. Von Starkregen betroffen sind in erster Linie die Bereiche des Schönblicks nordwestlich angrenzend, da sich diese in einer Mulde befinden, die im Falle von Starkregen ggf. geflutet wird. Lediglich der bereits bestehende Bolzplatz ist ebenfalls im Gebiet geringfügig durch Starkregen betroffen. Es liegen somit keine Zielverstöße gegen den Bundesraumordnungsplan Hochwasser vor.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird noch um die Erkenntnisse der Prüfung der Hochwasser- und Starkregengefahren ergänzt. Es ist aber bereits hier darauf hinzuweisen, dass die wassersensible Situation im Plangebiet bekannt und in der Planung berücksichtigt wird. So wird beispielsweise die Rückhaltung der Dach- und unverschmutzten Hofflächen für ein 100-jähriges Regenereignis dimensioniert und liegt damit deutlich über den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke zur Pufferung von Dach- und Hofflächenwasser, die in der Regel den Rückhalt eines 25- oder 30-jährigen Regenereignisses als Dimensionierung der Rückhaltung als angemessen betrachten. Zusätzliche Vorgaben zu teilversiegelten Oberflächenbelägen, zur Reduzierung der Versiegelung insgesamt sowie zu umfangreichen Grünflächen sorgen zudem für einen reduzierten Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet. Das zukünftige</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p><u>2. Sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange, § 1 Abs. 5 – 7 BauGB durch die Kommune</u></p> <p>Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Zu den im LEP und im Regionalplan festgelegten Grundsätzen der Raumordnung treten insbesondere die im BRPH festgelegten Grundsätze hinzu. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge ist außerdem auf den schon angesprochenen § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinzuweisen. Auch insoweit ist eine etwaige Starkregenproblematik zu berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung ist angemessen zu dokumentieren.</p> <p>In den Regionalplänen festgelegte Vorbehaltsgebiete sind im Übrigen als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch sind deren Funktionen und Nutzungen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen und Nutzungen besonders zu berücksichtigen, §§ 4 Abs. 1 S. 1, 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ROG.</p> <p>Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Schreibens zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p>	<p>Gebäude ist in seiner Höhenlage mit den begleitenden Freiflächen zudem so geplant, dass eine Überflutung bei Starkregen ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben sowie auf das als Anlage 2 beigefügte Entwässerungskonzept wird verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>II. Besondere Hinweise</p> <p>Verbindliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind in den Unterlagen (Textteil) nicht enthalten. Im Hinblick auf die vorhandene Starkregenbetroffenheit von bis zu 1,0 m und weil von der Starkregenbetroffenheit sensible Menschengruppen betroffen sein können, empfehlen wir, die Starkregenbetroffenheit neben der Prüfung und Bewertung ebenfalls in den Festsetzungen des Bebauungsplans angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Somit bestehen gegenwärtig Bedenken gegen die Planung aus raumordnerischer Sicht.</p> <p>Ansprechpersonen in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend.</p> <p>Im Hinblick auf die Ausführungen oben ist festzustellen, dass das Plangebiet nur geringfügig durch Starkregenereignisse betroffen ist und auch der Schutz unterliegender Flächen durch Maßnahmen zur Verzögerung des Abflusses von Oberflächenwasser in der Planung berücksichtigt ist. Diese Maßnahmen sind auch bereits im Lageplan sowie im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12, 2.1.2 und 2.4 eingearbeitet bzw. auch im Vorhaben- und Erschließungsplan schon berücksichtigt. Ferner werden diese Maßnahmen über den Vorhaben- und Erschließungsplan, wie auch über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Begründung wird noch um das Ergebnis der Prüfung der Hochwasser- und Starkregenbetroffenheit ergänzt.</p> <p>Daher ist insgesamt nicht nachvollziehbar, weshalb Bedenken hinsichtlich der Planung und den umfangreichen Maßnahmen, Untersuchungen und ermittelten Datengrundlagen bestehen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
6.2	- Denkmalwesen, Stuttgart, den 05.12.2025	<p>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Lisa-Marie Schweizer ! Herr Daniel Kößler Tel.: 0711-904-10031 ! -10029, E-Mail: StEWK@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, Tel.: 0711!904-12420, E-Mail: Raimund.Butscher@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied, Tel.: 0711!904-13200, E-Mail: Frank.Schied@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, Tel. 0711!904-14242, E-Mail: Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711!904-15117, E-Mail: Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711!904-45666, E-Mail: toeb-beteiligungLAD@rps.bwl.de</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren.</p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken.</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger übermittelt.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</p> <p>Um die Betroffenheit der Denkmalpflege schnellstmöglich prüfen zu können, bitten wir zukünftig (neben der Bereitstellung als pdf-Datei) um die Zusendung des Planungsgebietes als Vektordaten im Shape-Format (.shp, .shx, .dbf, .prj). Wir würden Sie diesbezüglich um eine Bereitstellung der Shapes im Koordinatenreferenzsystem EPSG:25832 UTM 32N bitten sowie um möglichst korrekte Geometrien (keine Selbstüberschneidungen oder Überlappungen) im Geometrietyp Polygon oder Multipolygon.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Damit sind die Belange des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.</p>	
7.	Handwerkskammer Ulm Ulm, den 15.01.2026	<p>die Handwerkskammer Ulm bedankt sich für die Gelegenheit der Stellungnahme zum oben aufgeführten Verfahren.</p> <p>Wir bitten die Verwaltung eindringlich, bei der Ausschreibung von Bauleistungen § 2 Abs. 4 LKreiWiG zu beachten. Diese Vorschrift verpflichtet die öffentliche Hand, Bauleistungen so zu planen und</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch einen privatwirtschaftlichen Investor bzw. Vorhabenträger initiiert und die Bauleistungen werden entsprechend</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>auszuschreiben, dass geeignete und gütegesicherte Recyclingbaustoffe gleichberechtigt mit Primärbau- stoffen angeboten werden können und – soweit mög- lich – vorrangig zum Einsatz kommen. Dafür ist eine produktneutrale Ausschreibung erforderlich, die si- cherstellt, dass Recyclingbaustoffe nicht durch die Leistungsbeschreibung ausgeschlossen oder benach- teiligt werden.</p> <p>Zum aktuellen Verfahrensstand haben wir keine Be- denken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>durch den Investor vergeben und finanziert. Die In- formation wird dennoch an den Vorhabenträger wei- ter geleitet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Damit sind die Belange der Handwerkskammer Ulm in der Planung nur teilweise berücksichtigt.</p>	
8.	<p>Landesnaturausschutzverband BW Stuttgart, den 16.01.2026</p>	<p>Der NABU Schwäbisch Gmünd, der BUND Ostwürt- temberg und der LNV Arbeitskreis Ostalb West (ANO) nehmen im Namen und in Vollmacht des NABU Lan- desverbandes Baden-Württemberg vertreten durch den Vorsitzenden Johannes Enssle, des BUND Lan- desverbandes vertreten durch die Vorsitzende Sylvia Pilarsky-Grosch und im Namen des Landesnatur- schutzverbandes Baden-Württemberg vertreten durch den Vorsitzenden Gerhard Bronner zum oben genann- ten Vorhaben wie folgt Stellung.</p> <p>Die Verbände lehnen das Vorhaben in der vorliegen- den Form ab. Gründe sind insbesondere erhebliche Eingriffe in Waldbestand am Rand des Erholungs- und Bildungswaldes Taubental, absehbare Beeinträchti- gungen artenschutzrechtlich relevanter Arten bei un- zureichender Vorsorge über bloße Nisthilfen hinaus, Zunahme der Versiegelung in einem Gebiet mit be- sonderer Bedeutung für Naherholung, Biotopverbund und Starkregenvorsorge, Widersprüche zum gesetzli- chen Vermeidungsgebot (§ 15 Abs. 1 BNatSchG), da Ausgleich vor Vermeidung gestellt wird, Kollision mit den verbindlichen Ziele des Landes zum Biotopver-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Aus- führungen unten verwiesen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>bund und nicht ausgeschöpfte Alternativen (Standort- und Konzeptvarianten).</p> <p>1. Eingriffe in Wald und Landschaft – unzureichende Vermeidung</p> <p>Das Plangebiet grenzt an den Erholungswald Taubental mit dem überregional bekannten NATURATUM-Erlebniswaldpfad (Waldpädagogik, Schutz- und Erholungsfunktionen). Dieser Wald wird in der städtischen und touristischen Kommunikation ausdrücklich als wertvoller Lern- und Erholungsraum hervorgehoben. Eine Verdichtung am Waldrand erhöht Nutzungs-, Licht- und Lärmimpulse in ein sensibles Waldökosystem.</p> <p>Der Plan dokumentiert einen Waldeingriff, der forstrechtlich über E1 „Aufforstung“ (ca. 7.893 m²) kompensiert werden soll; hinzu kommen E2</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Waldbereiche des Taubentals haben zusammenhängend eine Fläche von über 120 ha. Durch die jetzige Planung entfallen davon ca. 0,75 ha oder etwa 0,625% dieser Fläche. Der Einflussbereich der Planung auf die angrenzenden Waldflächen ist daher insgesamt als sehr gering einzustufen. Hinzu kommt, dass die Planung auch unmittelbar an bereits bestehende Bebauung anschließt und somit für den Wald in diesem Bereich schon Vorbelastungen durch die bestehenden Nutzungen zu erwarten sind. Durch die Planung kann diesem möglichen Konflikt zwischen sehr unterschiedlichen Nutzungen aber durch eine positive Gestaltung der Außenbereiche des Gebäudes als Parkanlage für die Bewohner der Einrichtung begegnet werden. Durch die Parkanlage, die vereinzelt Bestandsbäume erhält und durch neue Pflanzungen ergänzt kann ein Übergangs- oder Pufferbereich zwischen beiden Nutzungen geschaffen werden, der sogar eine gewisse Verbesserung zur Bestandssituation schafft. Zudem ist der beschriebene Naturatum-Erlebniswaldpfad deutlich abseits der hier vorliegend überplanten Fläche und beginnt erst ca. 500 m Luftlinie westlich im Bereich des Himmelsgartens. Eine Beeinträchtigung dieses Bereichs ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Gestaltung und Ausprägung des zukünftigen Waldrandes auf städtischen Flächen im Übergang zur zukünftigen Nutzung auf dem</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>„Streuobstwiese Waldau“ (ca. 3.000 m²) und E3 Ökoprojekte (Ellwangen). Externe Kompensation ersetzt aber nicht die ökologische Funktion des Waldrandes am Eingriffsstandort (Kaltluftproduktion, Lebensstättenverbund, Erlebniswert). Ausgleichsflächen in anderen Gemarkungen oder Landkreisen (Rindelbach/ Ellwangen) verstärken die räumliche Entkopplung in Widerspruch zum Kohärenzgebot des § 15 Abs. 2 BNatSchG. Wir fordern daher vorrangig Vermeidung/Minderung am Standort (Rückbau, Reduzierung Baumasse, größere Grünpuffer, lichtarme Beleuchtung, Baustellenführung außerhalb Wurzelräume) statt „Ausgleich auf Distanz“.</p> <p>Auch in der politischen Diskussion vor Ort wurde wiederholt auf Baumfällungen, Flächenversiegelung am Rand des Taubentalwaldes und die Hochwasser</p>	<p>Vorhabengrundstück ist eng mit den Forstbehörden abgestimmt und soll insbesondere dafür sorgen, dass der Waldrand aufgewertet und das Vorhaben gut in die Umgebung eingebunden wird. Die geplante Reduzierung der Baumhöhen auf dem relativ schmalen verbleibenden Streifen zwischen Baugrundstück und Waldweg sowie die Herausnahme von standortuntypischen Fichten wird in diesem Bereich für einen gestalterisch und ökologisch harmonischen Übergang zum bebauten Umfeld sorgen. Gleichzeitig liegt in diesem schmalen Streifen auch ein Entlastungskanal der öffentlichen Entwässerung, dessen Belastung durch Bepflanzung möglichst gering gehalten werden soll.</p> <p>Dennoch kann der Verlust an Waldflächen nicht im Plangebiet gewährleistet werden, weshalb eine Ersatzaufforstung im Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd erfolgen soll. Ansonsten werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs, z.B. über die Festsetzung der privaten Grünflächen als Parkanlage, zum Erhalt von Bestandsbäumen, zur Durchgrünung mit Bäumen, zur verpflichtenden Dachbegrünung oder zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Insofern sind im Verhältnis dazu nur Teile des Eingriffsausgleichs außerhalb des Plangebiet zu erbringen, was durch die naturschutzfachliche Gesetzgebung auch ermöglicht wird.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Aspekte sind bekannt und im Rahmen der Planung und Abwägung berücksichtigt. Für den Verlust von Waldflächen wird ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt und nur im Rahmen der Auflagen dieser</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>/Starkregenrelevanz hingewiesen – aus unserer Sicht gewichtige Abwägungstatsachen.</p> <p>2. Artenschutz – CEF ist kein Allheilmittel</p> <p>Der Plan setzt als artenschutzrechtliche Vorsorge 15 Nisthöhlen für höhlen und nischenbrütende Vögel (6x Ø 26 mm, 9x Ø 32 mm) fest. CEF Maßnahmen sind nur wirksam, wenn räumlich funktional, zeitlich vorgezogen und über Monitoring gesichert; ihre Eignung variiert art- und standortabhängig, Erfolgskontrollen fehlen oft. Für Fledermäuse und weitere Arten (Amphibien/Reptilien) fehlen bislang spezifische Vorkehrungen.</p> <p>Es gibt durchaus Hinweise darauf, dass Fledermäuse die beplante Fläche als Nahrungshabitat und/oder Quartiergebiet nutzen könnten. So wurden im Sommer 2024 durch die Arbeitsgemeinschaft Fledermauschutz Baden-Württemberg (AGF) in einem Flachkasten im Taubental, wenige hundert Meter entfernt vom Schönblick, mehrere Individuen der Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>) nachgewiesen.</p> <p>Wir halten Nachschärfungen bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für zwingend und fordern zusätzliche funktionserhaltende Maßnahmen</p>	<p>Umwandlungsgenehmigung erfolgen Baumfällungen. Entlang der Willy-Schenk-Straße können im Rahmen der Planung aber nahezu alle Bestandsbäume erhalten werden. Hinsichtlich Flächenversiegelung und Starkregen wird auf die Ausführungen unter Ziff. 6.1 dieses Abwägungsvorschlags verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird auf das Gutachten zum Artenschutz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick“ (Anlage 5) verwiesen, in welchem alle relevanten Tiergruppen untersucht wurden. Dieses Gutachten wird aktuell fortgeschrieben. Die damals bereits definierten CEF-Maßnahmen für Vögel sind in Art und Umfang im neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert und werden entsprechend den Vorgaben des Gutachtens umgesetzt und ihre Wirkung wird durch ein Monitoring geprüft. Eine Betroffenheit von Fledermäusen und Reptilien konnte im damaligen Gutachten ausgeschlossen werden, Maßnahmen waren nicht erforderlich.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde das 2018 erstellte Artenschutzgutachten auf Plausibilität überprüft und geringfügig</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>(Quartier-/Jagdhabitatangebote für Fledermäuse, strukturreiche Saum- und Totholzbereiche, amphibien-gerechte Bau-/Anlagenplanung).</p> <p>Die landes- und bundesweiten Leitfäden betonen: CEF muss vor Eingriff wirken, im räumlichen Zusammenhang liegen und überwacht werden; andernfalls drohen Verbotverstöße nach § 44 BNatSchG.</p> <p>Zeitliche Steuerung: Rodungen sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen; das Planwerk nennt Oktober-Februar. Wir empfehlen im Waldrandbereich und in der Nähe des Waldbiotops „Hexenklinge“ ein engeres Fenster (Nov.–Jan.) sowie ökologische Bauüberwachung.</p> <p>3. Wasserhaushalt, Versickerung und Klimaanpassung</p> <p>Positiv ist die Dachbegrünungspflicht sowie die Zisternenbemessung (6 m³/100 m² befestigte Fläche, 2/3 Rückhaltung) und wasserdurchlässige Beläge. Diese Elemente wirken aber nur begrenzt gegen die zusätzliche Versiegelung und den Verlust von Waldbodenfunktionen. Angesichts zunehmender Starkregenereignisse und ihrer gravierenden Folgen gerade im Taubental (Überschwemmungskatastrophe vom 28. Mai 2016) sind vor Ort Retention, Versickerungskaskaden und blau grüne Infrastruktur als verbindliche Systemlösung zu stärken (z. B. Baumrigolen, Multifunktionsflächen, gesteuerte Zisternen mit Bewässerung des Grünbestands).</p> <p>Wissenschaft und Behörden weisen auf die multifunktionalen Effekte von Begrünung (Kühlung,</p>	<p>ergänzt. Da sich an den Verhältnissen vor Ort seither nichts verändert hat, wurde diese Vorgehensweise als angemessen und zielführend erachtet. Eine unmittelbare Betroffenheit von seltenen und geschützten Fledermausarten, Reptilien und Amphibien kann weiterhin ausgeschlossen werden. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine ökologische Baubegleitung ist nach aktuellem Kenntnisstand aber nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Neben den bereits erwähnten Maßnahmen ist darauf hinzuweisen, dass die wassersensible Situation im Plangebiet bekannt und in der Planung berücksichtigt wird. So wird beispielsweise die Rückhaltung der Dach- und unverschmutzten Hofflächen für ein 100-jähriges Regenereignis dimensioniert und liegt damit deutlich über den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke zur Pufferung von Dach- und Hofflächenwasser, die in der Regel den Rückhalt eines 25- oder 30-jährigen Regenereignisses als Dimensionierung der Rückhaltung als angemessen betrachten. Zusätzliche Vorgaben zu teilversiegelten Oberflächenbelägen, zur Reduzierung der Versiegelung insgesamt sowie zu umfangreichen Grünflächen</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Biodiversität, Regenrückhalt) hin – deren flächige und verbindliche Umsetzung ist entscheidend. Einzelpflichten am Gebäude reichen bei großem Baukörper und Parkierungsflächen nicht aus, um lokale Hitze- und Abflussrisiken ausreichend zu mindern.</p> <p>4. Biotopverbund und Standortqualität „Liaskante“ Das Planwerk bezieht sich auf die „typische Artenvielfalt der Liaskante“ (PFG 1). Der Unterjura („Lias“) prägt im Raum Schwäbisch Gmünd Geologie und Standortbedingungen; Waldrand und Saumbiotope an solchen Stufen haben hohe Verbundfunktion. Das Land Baden Württemberg verfolgt verbindliche Ziele zum landesweiten Biotopverbund (15 % Offenland bis 2030). Ein zusätzlicher Waldrand Eingriff im Taubental Kontext läuft diesen Zielen zuwider, wenn die örtliche Verbundfunktion geschwächt und Ausgleich außerhalb der Wirkungskette stattfindet.</p> <p>5. Planerische Alternativen und städtebauliche Zielkonflikte</p>	<p>sorgen zudem für einen reduzierten Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet. Durch das Gesamtpaket an Maßnahmen und im Hinblick auf den lehmigen Boden, der auch im Bestand nur ein verhältnismäßig geringes Maß an Wasser aufnehmen kann, wird dafür gesorgt, dass die Rückhaltefunktion für das anfallende Regenwasser mindestens dem derzeitigen Rückhaltevolumen des natürlichen Bodens entspricht. Durch die geplante Dachbegrünung und das geplante Regenrückhaltebecken kann eine Rückhaltung und teilweise Verdunstung des Wassers vor Ort gewährleistet werden. Insofern wird diesem Aspekt in der Planung bereits sehr umfangreich Rechnung getragen und es wird auch auf das Entwässerungskonzept, welches dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage 2 beiliegt, verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Erhalts und der Aufwertung des Waldrandes und damit der Stärkung der Funktionen eines Waldrandes wird auf die Ausführungen oben verwiesen. Da der nun überplante Waldbereich entweder durch Windwurf oder durch standortfremde Baumarten an vielen Stellen beeinträchtigt ist, ist die Natürlichkeit des Waldes und seiner Funktionen bereits im Bestand durch Vorbelastungen geprägt. Durch eine Umstrukturierung des zukünftigen Waldrandes wird im Gegensatz zu den getroffenen Annahmen somit der Biotopverbund eher gestärkt.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Die kritische Lokalberichterstattung und Ratsdebatten zeigen die Spannung zwischen ökonomischen Projektzwängen und ökologischen Belangen (Waldsaum, Regenrückhalt, Versiegelung). Vorhabensträger und Stadt führen ökologische Begleitmaßnahmen und Neuverortung einzelner Baukörperteile an; gleichwohl bleiben zentrale Zielkonflikte bestehen. Aus Verbands-sicht sind Alternativen ernsthaft zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standortalternativen auf bereits versiegelten Flächen oder Brachen (vgl. Gemeinderatsbeschlüsse zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und Verdichtung an geeigneten Standorten). Die Zurückweisung der Alternative, das Bauvorhaben auf der Bestands-fläche des Schönblick-Areals zu realisieren, wurde nie schlüssig begründet und fußt offenbar auf ökonomischen Erwägungen des Vorhabenträgers. • Konzeptvarianten mit geringerer Baumasse, größerem Puffer /Saumgrün, reduzierter Stellplatzbilanz (Mobilitätskonzept), verbindlicher blau grüner Infrastruktur und dunkeladaptierter Beleuchtung (Insekten /Fledermausschutz). 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Zielkonflikte sind bekannt und Teil der Planung bzw. des Entscheidungsprozesses zu dieser Planung. Gerade die kontroverse Diskussion zeigt auch, dass in der Planung keine Sachverhalte verharmlost oder die konkurrierenden Ansprüche an die Fläche ignoriert werden.</p> <p>Eine Alternativenprüfung der Standorte hat bereits im Rahmen des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 A „Schönblick“ stattgefunden. Da sich an den Rahmenbedingungen für den Bedarf an Pflegeplätzen und an betreutem Wohnen und dem dafür erforderlichen Raumprogramm sowie den begleitenden Außenanlagen nichts geändert hat und zwischenzeitlich auch keine neuen Erkenntnisse zu freien Baugrundstücken im Stadtteil vorliegen, würde eine erneute Alternativenprüfung kein neues Ergebnis erbringen. Da der Vorhabenträger zudem das Baugrundstück bereits erworben hat und auch der Flächennutzungsplan für die zukünftige Nutzung bereits geändert wurde bestehen auch realistisch keine optimaleren Alternativen.</p> <p>Dies gilt auch für eine Anpassung oder Prüfung von Varianten für das Bauvorhaben. Durch die derzeitige Planung werden bereits hervorragende Voraussetzungen für eine Pflege und Betreuung von pflegebedürftigen Menschen mittels eines optimierten Raumprogramms mit kurzen Wegen bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur für die Bewohner und zu Pflegenden geschaffen. Auch die Außenanlagen und die Flächen für Stellplätze wurden im Hinblick auf</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>6. Rechtlich-fachliche Mindestanforderungen (falls das Verfahren fortgeführt wird)</p> <p>Die Naturschutzverbände lehnen das Vorhaben ab. Sollte die Stadt trotz der dargelegten Bedenken am Verfahren festhalten, sind mindestens folgende Punkte verbindlich festzusetzen bzw. nachzuarbeiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nachschärfung bei der SaP (Fledermäuse, Amphibien/Reptilien) mit maßnahmen-scharfer CEF/FCS-Konzeption, inkl. Monitoringpflicht (mehrjährig) und Nachsteuerungsklausel 2. Erweiterte CEF Palette: zusätzlich Fledermausquartiere (geeignete Typen, Mikroklima, Einbaulagen), Struktur- und Saumaufwertung am Standort statt überwiegend externer Ausgleich. 3. Wald /Baumschutz nach DIN 18920/ZTV Baum, verbindliche Wurzelraum-Schutzzonen, Baustellenlogistik ohne Lagerung/Verkehr im Wurzelbereich, ökologische Bauüberwachung. 	<p>die geplanten Nutzungen und den Versiegelungsgrad bereits optimiert. Gleiches gilt für die Planung der Entwässerung und der grünordnerischen Maßnahmen. Insofern kann auch hier davon ausgegangen werden, dass bereits umfangreiche Variantenprüfungen stattgefunden haben und die nun vorliegende Planungsgrundlage einen sehr guten Kompromiss der verschiedenen Zwangspunkte und Restriktionen widerspiegelt.</p> <p>Das Gutachten zum Artenschutz wird fortgeschrieben und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt. Das Monitoring ist bereits verbindlich im Umweltbericht definiert.</p> <p>Die Festsetzung von CEF-Maßnahmen für den Fledermausschutz ist gemäß den gutachterlichen Ausführungen zum Artenschutz nach jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Möglichkeiten des Eingriffsausgleichs im Plangebiet wurden geprüft und sind im Zusammenspiel mit den Objektplanungen optimiert worden. Das verbleibende Kompensationsdefizit muss planextern ausgeglichen werden.</p> <p>Die Einhaltung der Vorgaben der DIN 18920 während der Bauzeit ist bereits verbindlich unter Ziff. 1.10 des Textteils des vorhabenbezogenen Bebauungsplans definiert. Verbindliche Wurzelraumschutzzonen und eine Baustellenlogistik ohne Lagerung und Verkehr im Wurzelbereich kann mangels</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>4. Rodungsfenster eng fassen (Nov.–Jan.) und Fallfreiheit (Lichtschächte, Entwässerungen) planungsrechtlich sichern.</p> <p>5. Blau grüne Infrastruktur: Pflicht zu Baumrigolen/Retentionsmulden, gesteuerten Zisternen (Nutzung + Drosselabfluss), Reduktion versiegelter Stellplatzflächen (Material, Menge), Grünvolumen quantifizieren.</p>	<p>rechtlicher Grundlagen nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt werden. Die Anregungen werden dem Vorhabenträger übermittelt, eine Umsetzung ist erst im Rahmen der Bebauung möglich. Für eine ökologische Bauüberwachung, die über das Monitoring der CEF-Maßnahmen hinaus geht besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Veranlassung. Die Anregung wird ebenfalls weitergegeben und ggf. als freiwillige Leistung des Vorhabenträgers durchgeführt.</p> <p>Für eine Einschränkung der gesetzlichen Rodungszeiten fehlt eine ausreichende Begründung. Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Rahmen der gesetzlichen Rodungszeiten zwischen Oktober und Februar keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden. Hinweise zum Schutz von Kleintieren bei der Ausführung von Bauteilen sind bereits im Textteil enthalten und werden in der heutigen Zeit als gute fachliche Praxis auch weitgehend umgesetzt, so dass hier keine zusätzliche textliche Festsetzung erforderlich ist.</p> <p>Es besteht bereits unter Ziff. 2.4 des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Pflicht zur Pufferung des Niederschlagswassers. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird diese Vorgabe durch Darstellung der Dachbegrünung und eines offenen Regenrückhaltebeckens konkretisiert. Der Abfluss aus beiden Puffersystemen muss dabei entsprechend gedrosselt erfolgen, was ebenfalls bereits textlich gesichert ist. Baumrigolen würden sich im Plangebiet, wenn überhaupt, nur für sehr wenige Bäume anbieten, da die Bepflanzung entweder im Bestand erhalten oder in die Freianlagenplanung integriert und damit nicht innerhalb versiegelter</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>6. Biotopverbund Nachweis: nacharbeiten mit Darstellung, wie PFG-Flächen, Parksaum und Waldrand funktional vernetzt werden und wie Liaskante-Arten profitieren.</p>	<p>Flächen umgesetzt wird. Somit würde eine Verpflichtung zu Baumrigolen in der Praxis ins Leere laufen. Hinsichtlich der erforderlichen Zahl der Stellplätze wird auf die Ausführungen oben verwiesen. Diese sind gem. Ziff. 2.3 des Textteils in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine Quantifizierung des Grünvolumens kann mangels rechtlicher Grundlagen nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden. Grundsätzlich wird aber zur Bewertung der Maßnahmen der Grünordnung auf den Umweltbericht (Anlage 1) verwiesen.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird bereits sehr deutlich die Gestaltung der Freiflächen, auch im Übergang zum Waldbereich dargestellt. Dabei sollen in diesem Bereich des Baugrundstücks, wo immer möglich, wertvolle Einzelbäume erhalten und in die Parkgestaltung einbezogen werden. Ergänzt werden diese aber auch durch Neupflanzungen von Bäumen erster und zweiter Ordnung. Dennoch soll die Fläche natürlich auch der Naherholung der Bewohner und zu Pflegenden dienen, weshalb einzelne Durchwegungen erforderlich sind und das Gelände vereinzelt terrassiert werden muss. Dennoch kann im Hinblick auf die verpflichtende Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzarten gewährleistet werden, dass auch Arten der Liaskante profitieren. Hierzu wird auch zusätzlich auf die Ausführungen in den Kapiteln 7 und 9 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Insgesamt wird dadurch deutlich, dass bereits eine intensive Auseinandersetzung mit der Frage der Gestaltung der Freianlagen und des Übergangs zum zukünftigen Waldtrauf stattgefunden hat. Zusätzliche</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Die Verbände sehen im Taubental Kontext eine über- ragende naturschutz-, klima- und erholungspolitische Bedeutung.</p> <p>Das Vorhaben verschärft Waldranddruck und Versie- gelung in einem sensiblen Raum, während die vorge- sehenen Ausgleichs-/CEF Bausteine nicht belegen, dass ökologische Funktionen gleichwertig und am Ort erhalten bleiben. Solange Standort- und Konzeptalter- nativen sowie eine vollständige saP nicht vorliegen und Vermeidung/Minderung nicht Vorrang hat, lehnen wir das Vorhaben ab.</p>	<p>Darstellungen zu dieser Thematik sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Die vorgebrachten Aspekte sind nicht nachvollzieh- bar. Der Verlust der Waldflächen im Verhältnis zum Gesamtareal des Waldes wurde bereits oben darge- legt. Auch im Hinblick auf die Topographie wird in diesem Siedlungsbereich keine zukünftige Erweite- rung mehr möglich sein, weshalb auch kein Wald- randdruck entsteht. Das Vorhaben schließt sich an bestehende Bebauung an und arrondiert hier ab- schließend den Siedlungsrand des Teilortes Wetz- gau.</p> <p>Im Gegensatz zu den eher vage formulierten Beden- ken der Naturschutzverbände zu den ökologischen und artenschutzrechtlichen Fragen werden im vor- habenbezogenen Bebauungsplan über das beste- hende und nun aktualisierte und die Auswirkungen des Vorhabens konkret benennende Gutachten zum Artenschutz sowie über die im Detail aufgeschlüs- selten Auswirkungen des Vorhabens auf die einzel- nen Schutzgüter im Umweltbericht sehr dezidierte und transparente Aussagen zum Umgang mit dem Eingriff in Natur und Landschaft und dem vorgese- henen Konzept zu dessen Ausgleich gemacht. Dort sowie in den weiteren Unterlagen zum vorhabenbe- zogenen Bebauungsplan wird zudem die intensive Auseinandersetzung mit Planungsalternativen darge- legt und die Bemühungen zur Eingriffsminderung am Standort sowie zur Integration des Vorhabens in das Umfeld werden ausführlich beschrieben,</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
			<p>wodurch zusammenfassend festgestellt werden kann, dass die Planung die angemahnten Bedenken bereits sehr konkret und sehr umfänglich abarbeitet und dadurch dafür sorgt, dass das Vorhaben umweltverträglich umgesetzt werden kann.</p> <p>Damit sind die Belange des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg in der Planung nur teilweise berücksichtigt.</p>	
9.	Regierungspräsidium Freiburg, Höhere Forstbehörde Freiburg, den 16.01.2026	<p>Anbei senden wir Ihnen die Stellungnahme der höheren Forstbehörde. Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Die untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis erhält Kenntnis hiervon.</p> <p>Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“ hier:</p> <p>Stellungnahme der höheren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Ihr Schreiben vom 27.11.2025</p> <p>Verweise auf Stellungnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur Bauanfrage vom 24.02.2020 und zum Bebauungsplan vom 30.06.2021 - Umwandlungserklärung (§ 10 LWaldG) der höheren Forstbehörde vom 20.01.2021 - Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur frühzeitigen Beteiligung der 5. Änderung des FNP (Schönblick) vom 29.09.2022 - Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur formellen Beteiligung der 5. Änderung des FNP 		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>(Schönblick) vom 03.05.2023</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur formellen Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A Schönblick vom 28.07.2023 <p>Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat am 05.11.2025 in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen, dass ein Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“ einzuleiten ist.</p> <p>Bereits 2023 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schönblick“ für die Erstellung eines Pflegeheims mit 60 Plätzen auf dem Gelände des Schönblick beschlossen. Auf Grund der herausfordernden Entwicklung der Kosten im Bausektor und baulichen Anforderungen der Landesheimbauverordnung hat der Schönblick Partner für die Umsetzung des Projektes gesucht. Mit der Firma Reisch als Projektentwickler und Investor und den Zieglerschen e.V. als bekannten und verlässlichen Träger kann das Projekt weiterentwickelt und umgesetzt werden. Mit der Weiterentwicklung des Projektes, der Ergänzung durch betreutes Wohnen und den neuen Beteiligten haben sich die Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönblick“ so gewandelt, dass die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig ist.</p> <p>Beantragt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB ist die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Ziel, ein Pflegeheim mit 60 Plätzen, einer Tagespflege mit ca. 15 Plätzen</p>		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>sowie ca. 50 Wohneinheiten für pflegenahes und betreutes Wohnen in Rehnenhof - Wetzgau erstellen zu können.</p> <p>Die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg hat in der Vergangenheit bereits mehrfach Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 123 A Schönblick abgegeben.</p> <p>Vor diesem Hintergrund nimmt die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg i. V. m. den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:</p> <p><u>STELLUNGNAHME</u></p> <p>Von der Aufstellung des vBBP Nr. 123 A „Schönblick“ sind <u>Waldflächen gem. § 2 LWaldG sowohl unmittelbar als auch mittelbar betroffen</u>. Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans umfasst eine Waldfläche von ca. <u>0,7485 ha</u> auf der Flurstücks Nr. 1564/4 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd. Das (Wald-)Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Stadtwald der Stadt Schwäbisch Gmünd an (Flst. Nr. 1519, Taubental-Wald).</p> <p><u>Unmittelbare Waldbetroffenheit (Waldinanspruchnahme):</u></p> <p>Das geplante Vorhaben, die Errichtung eines Pflegeheims mit den notwendigen Erschließungs- und Parkierungsanlagen sowie einer Parkanlage, führt zu einer Änderung der Bodennutzungsart. Hierzu ist gem. §§ 9 und 10 LWaldG sowohl eine Umwandlungserklärung als auch eine Umwandlungsgenehmigung zwingend erforderlich.</p> <p>Die Umwandlungserklärung wurde von der höheren Forstbehörde bereits am 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-</p>	<p>Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass sich die Stellungnahme auf den derzeit in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“ bezieht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>136-65/BBP 123A Schönblick) erteilt. Hierdurch wurde die Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass keine wesentlichen Änderungen der Sachlage eintreten oder zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.</p> <p>Das gegenständliche Änderungsverfahren führt nach erster Prüfung der vorgelegten Unterlagen zu keiner Änderung in Hinblick auf die Größe und Verortung der Waldumwandlungsfläche nach § 9 LWaldG. Auch an der für den BBP Nr. 123 A Schönblick beschlossenen Waldabstands-konzeption wird festgehalten.</p> <p>Insofern sind aus rein forstfachlicher Sicht keine wesentlichen Änderungen eingetreten was zu einer abweichenden forstrechtlichen Einschätzung führt. Unter diesen Umständen kann zum aktuellen Zeitpunkt und auf Basis der bislang vorgelegten Unterlagen an der Umwandlungserklärung vom 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A Schönblick) festgehalten werden. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Umwandlungserklärung lediglich die forstrechtliche Bewertung nach dem Landeswaldgesetz Baden-Württembergs beinhaltet. Die rechtliche Würdigung anderer betroffener Rechtsbereiche ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. nachlaufender Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Aktuell vermissen wir in der vorgelegten Begründung sowohl die Benennung der betroffenen Waldfläche in Quadratmeter oder Hektar als auch eine forstrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Darüber hinaus wird die ausgesprochene Umwandlungserklärung vom 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kap. 7.2 um die genannten Aspekte ergänzt.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p style="text-align: center;"><i>Stellungnahme vom 28.07.2023</i></p>	<p>Schönblick) nicht erwähnt. Wir bitten dies unter Ziffer 7.2 Waldumwandlung entsprechend zu ergänzen.</p> <p><u>Weiterhin gilt:</u></p> <p>Erlangt der gegenständliche Bebauungsplan die Rechtskraft, ist vom Vorhabenträger die nach § 9 Abs. 1 LWaldG erforderliche Umwandlungsgenehmigung zu beantragen. Der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt über die örtlich zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis an die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg. <u>Erst nach Erteilung der Umwandlungsgenehmigung darf mit der Rodung der o. g. Waldfläche begonnen werden.</u></p> <p><i>Aktenzeichen RPF83-2511-6663/4/6</i></p> <p><i>Verweis auf Stellungnahmen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur Bauanfrage vom 24.02.2020 und zum Bebauungsplan vom 30.06.2021</i> - <i>Umwandlungserklärung (§ 10 LWaldG) der höheren Forstbehörde vom 20.01.2021</i> - <i>Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur frühzeitigen Beteiligung der 5. Änderung des FNP (Schönblick) vom 29.09.2022</i> - <i>Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur formellen Beteiligung der 5. Änderung des FNP (Schönblick) vom 03.05.2023</i> <p><i>Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat am 11.05.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 A „Schönblick“ im Entwurf beschlossen. Dieser erfolgt</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.</p> <p>Damit sind die Belange der höheren Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg in der Planung vollständig berücksichtigt.</p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p><i>im Parallelverfahren mit der 5. Änderung des FNP Schönblick.</i></p> <p><i>Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Pflegeheims in Kombination mit einer barrierefreien Wohnnutzung sowie die damit notwendigen Erschließungs- und Parkieranlagen. Die Erschließung erfolgt über die Willy-Schenk-Straße.</i></p> <p><i>Geplant ist ein Pflegeheim mit ca. 60 Plätzen für Dauer- und Kurzzeitpflege mit Demenzabteilung sowie dieser Zweckbestimmung dienende Räume (z. B. Büro-, Sozial-, Lagerräume). Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,92 ha, wovon ca. 0,2 ha als Grünfläche vorgesehen ist.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund nimmt die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg i. V. m. den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:</i></p> <p>STELLUNGNAHME</p> <p><i>Von der Aufstellung des vBBP Nr. 123 A „Schönblick“ sind Waldflächen gem. § 2 LWaldG sowohl unmittelbar als auch mittelbar betroffen. Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans umfasst eine Waldfläche von ca. 0,7485 ha auf der Flurstücks Nr. 1564/4 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd. Das (Wald-) Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Stadtwald der Stadt Schwäbisch Gmünd an (Flst. Nr. 1519, Taubental-Wald).</i></p> <p><i>1. <u>Unmittelbare Waldbetroffenheit (Waldinanspruchnahme):</u></i></p> <p><i>Das geplante Vorhaben, die Errichtung eines Pflegeheims mit den notwendigen Erschließungs- und Parkieranlagen sowie einer Parkanlage, führt zu</i></p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Auf die umfänglichen Abstimmungen in den genannten Verfahren sowie auf die Kapitel 7.2 bis 7.5 der Begründung und die Anlage 8 zum Bebauungsplan wird verwiesen.</i></p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p><i>einer Änderung der Bodennutzungsart. Hierzu ist gem. §§ 9 und 10 LWaldG sowohl eine Umwandlungserklärung als auch eine Umwandlungsgenehmigung zwingend erforderlich.</i></p> <p><i>Die Umwandlungserklärung wurde von der höheren Forstbehörde bereits am 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A Schönblick) erteilt. Hierdurch wurde die Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass keine wesentlichen Änderungen der Sachlage eintreten oder zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.</i></p> <p><i>Nach Abschluss der vorbereitenden und qualifizierten Bauleitplanung im Parallelverfahren durch Erlangung der Rechtskraft, ist vom Vorhabenträger die nach § 9 Abs. 1 LWaldG erforderliche Umwandlungsgenehmigung zu beantragen.</i></p> <p><i>Der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt über die örtlich zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis an die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg.</i></p> <p><i>Erst nach Erteilung der Umwandlungsgenehmigung darf mit der Rodung der o. g. Waldfläche begonnen werden.</i></p> <p><i>Aus den vorgenannten Gründen erwarten wir die Antragstellung nach Erlangung der Rechtskraft der qualifizierten Bauleitplanung im Parallelverfahren.</i></p> <p>Hinweise:</p> <p><i>Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen bitten wir im Dokument „Begründung mit Umweltbericht“ unter Punkt 7.1 „Forstrechtlicher Ausgleich“ die abgedruckte Textpassage durch folgende zu ersetzen:</i></p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p><i>Diese ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Baurechtsbehörde, der unteren Forstbehörde und dem Waldeigentümer rechtlich zu sichern. Diesbezügliche Nachweise sind der Genehmigungsbehörde sowie der höheren Forstbehörde vor Beginn der Waldumwandlung vorzulegen.</i></p> <p><i>Wir verweisen hierbei auf unsere Schreiben vom 20.01.2021, 30.06.2021, 29.09.2022 und vom 03.05.2023.</i></p> <p><i>Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte kann die höhere Forstbehörde dem vorliegenden vBBP Nr. 123 A „Schönblick“ <u>zustimmen</u>.</i></p> <p><i>Die untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis erhält Kenntnis hiervon.</i></p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen und zum entsprechenden Zeitpunkt berücksichtigt.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Damit sind die Belange der Höheren Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg in der Planung vollständig berücksichtigt.</i></p>	
10.	Landratsamt Ostalbkreis	zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:		
10.1	- Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft, Aalen, den 20.01.2026	<p>Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans umfasst eine Waldfläche von ca. 0,7485 ha auf Flurstück Nr. 1564/4 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd, auf der die Umwandlung in eine andere Nutzungsart vorgesehen ist. Hierfür ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) erforderlich.</p> <p>Da sich im Vergleich zum bestehenden BBP (Ihr Zeichen: IV/41.1-621.41 SB/Wb, BLP-2021/007) die zur Waldumwandlung vorgesehene Fläche sowie der Waldabstand nicht verändert haben, bestehen aus forstfachlicher Sicht keine weiteren Bedenken oder</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p><i>Stellungnahme vom 28.07.2023</i></p>	<p>Anregungen zur vorgelegten Planung und wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.07.2023.</p> <p><i>Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans umfasst eine Waldfläche von ca. 0,7485 ha auf Flurstück Nr. 1564/4 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd, auf der die Umwandlung in eine andere Nutzungsart vorgesehen ist. Hierfür ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) erforderlich.</i></p> <p><i>Diese wurde mit der Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG von der höheren Forstbehörde bereits am 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A Schönblick) in Aussicht gestellt, sofern keine wesentlichen Änderungen der Sachlage oder zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.</i></p> <p><i>Dies ist mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht der Fall. Es werden seitens der unteren Forstbehörde keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</i></p> <p><i>Nach Abschluss des Bauleitverfahrens ist ein dementsprechender Antrag (vgl. Formblatt in der Anlage) über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis bei der höheren Forstbehörde zu stellen.</i></p> <p><i>Erst nach Erteilung der formellen Umwandlungsgenehmigung darf mit der Rodung begonnen werden.</i></p> <p><i>Die untere Baurechtsbehörde wird gebeten, den Entwurf eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Absicherung der atypischen Gefahrenlage infolge der Unterschreitung des gem. § 4 Abs. 3 LBO gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands der unteren Forstbehörde vor Beginn der Waldumwandlung vorzulegen.</i></p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</i></p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p><i>Die Rodungsarbeiten bzw. die Ausformung des zukünftigen Waldrandbereiches sind mit der unteren Forstbehörde im Detail abzustimmen.</i></p> <p><i>Angrenzende Waldbestände sind während der Bau- maßnahmen grundsätzlich vor Befahrung, Beschädi- gungen und Ablagerungen jeglicher Art zu schützen.</i></p> <p><i>Die untere Forstbehörde steht für Fragen bzw. eine Abstimmung vor Ort gern zur Verfügung.</i></p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt im Vorgriff auf die Rodungsarbeiten.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Damit sind die Belange des Landratsamts Ostalb- kreis in der Planung überwiegend berücksichtigt.</i></p>	
10.2	- Sachgebiet Naturschutz	<p>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Die Ausgleichsfläche A 1 (Pflanzgebot 1 – Parkanlage) ist in die Bilanzierung mit einem Wert von 17 Öko- punkten eingeflossen.</p> <p>Dieser Wert kann jedoch nur unter folgenden Voraus- setzungen angesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erste Mahd der Fläche nach dem 15. Juni • höchstens dreimalige Mahd im Jahr • zwischen den Mähzeitpunkten mindestens 6 bis 8 Wochen Ruhepause • Abfuhr des Mähguts • keine Düngung 	<p>Die Vorgaben zur ersten Mahd werden unter Ziff. 1.9.1 des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebau- ungsplan angepasst.</p> <p>Die Vorgaben zur Mahdhäufigkeit werden unter Ziff. 1.9.1 des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebau- ungsplan ergänzt.</p> <p>Die Vorgaben zum Mähzeitpunkt werden unter Ziff. 1.9.1 des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebau- ungsplan ergänzt.</p> <p>Diese Vorgabe ist bereits unter Ziff. 1.9.1 des Text- teils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ent- halten.</p> <p>Diese Vorgabe ist bereits unter Ziff. 1.9.1 des Text- teils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ent- halten.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<ul style="list-style-type: none"> • keine Bodenbearbeitung • kein Pflanzenschutzmitteleinsatz. <p>Sollte die Fläche, wie in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.9.1 ausgeführt, bereits ab 1. Mai regelmäßig gemäht werden, wird sich die Fläche nicht zu einer geplanten Magerwiese entwickeln und könnte nur mit 6 Ökopunkten in die Bilanzierung aufgenommen werden.</p> <p>Artenschutz</p> <p>Für den Planbereich liegt eine Artenschutzprüfung vom 12.12.2018 vor. Diese wird nach den Ausführungen der Bebauungsplanunterlagen aktualisiert. Eine abschließende Stellungnahme kann somit erst nach Vorlage der aktualisierten Unterlagen abgegeben werden.</p>	<p>Die Vorgaben zur Bodenbearbeitung werden unter Ziff. 1.9.1 des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die Vorgaben zum Einsatz von Pflanzenschutzmitteln werden unter Ziff. 1.9.1 des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Anpassung der Vorgaben im Textteil kann die Entwicklung als Magerwiese gewährleistet werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das aktualisierte Gutachten wird der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorgelegt.</p>	
		<p>Von den Geschäftsbereichen Flurneuordnung, Verkehrsinfrastruktur, Gesundheit, Wasserwirtschaft sowie Umwelt und Gewerbeaufsicht werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p> <p>Im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 20.01.2026 teilen wir nachstehende Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mit:</p>		
10.3	- Geschäftsbereich Landwirtschaft, Aalen, den 21.01.2026	Die Stadt Schwäbisch Gmünd beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönblick“ aufgrund der geänderten Projektziele in Rehnenhof-Wetzgau anzupassen.		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Auf dem Flurstück Nr. 1564/4 sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1564 im Stadtteil Rehnenhof/ Wetzgau, Flur Schwäbisch Gmünd soll ein Sondergebiet Pflege und barrierefreies Wohnen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,92 ha und dient der Schaffung eines Bauplatzes für den Neubau eines Pflegeheims.</p> <p>Das Gebiet ist überwiegend durch Wald geprägt, eine kleine Teilfläche ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Landwirtschaftliche Belange werden lediglich durch die geplanten Ersatzmaßnahmen tangiert.</p> <p><u>Hier ist auf die Stellungnahme des GB Landwirtschaft vom 22.06.2023 zu verweisen, da die Ersatzmaßnahmen nicht geändert wurden:</u></p> <p>Die Ersatzmaßnahme „E2“ umfasst die Herstellung eines ca. 0,3 ha großen Streuobstbestandes (30 Bäume) mit extensiver Wiesenbewirtschaftung auf der beanspruchten Maßnahmenfläche auf einem Teilbereich des ca. 5,1 ha großen Flurstückes 1438 Gemarkung/Flur Großdeinbach.</p> <p>Die fachgerechte und regelmäßige Pflege der Streuobstbäume ist unbedingt vor Umsetzung der Maßnahme sicherzustellen!</p> <p>Ca. 1 ha des Flurstückes wird landwirtschaftlich vom ortsansässigen Michviehbetrieb Schmid (ca. 60 Kühe zuzüglich weiblicher Nachzucht) als Dauergrünland bzw. als Weide genutzt.</p> <p>Der nicht bewaldete Teil des Flurstückes ist nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg als Vorbehaltsflur II eingestuft. Sie umfasst überwiegend landbauwür-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Da die Maßnahme bereits umgesetzt ist, kann eine fachgerechte Pflege durch den Grundstückseigentümer gewährleistet werden.</p> <p>Die Dauergrünlandnutzung wird durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. wurde vom Grundstückseigentümer entsprechend umgesetzt.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>dige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Das restliche Ausgleichsdefizit wird durch die Ersatzmaßnahme „E3“ mit einem Aufwertungspotential von 94.951 ÖP kompensiert. Dabei handelt es sich um eine Ökokontomaßnahme der Stadt Ellwangen auf der Gemarkung Rindelbach. Sie umfasst die Umwandlung von Acker in eine Magerwiese. Durch die Maßnahme werden ebenfalls landwirtschaftliche Belange beeinträchtigt. Jedoch kommt keine zusätzliche Beanspruchung guter landwirtschaftlicher Fläche hinzu.</p> <p>Unter der Maßgabe, dass der o. g. landwirtschaftliche Betrieb die Fläche weiterhin uneingeschränkt als Weide bewirtschaften kann, bestehen zur vorliegenden Planung keine landwirtschaftlichen Bedenken.</p> <p>Die Maßnahme sollte auch mit dem Bewirtschafter im Voraus abgesprochen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Da die Maßnahme zum einen bereits umgesetzt ist und eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks weiterhin möglich bleibt sind die landwirtschaftlichen Belange im Rahmen dieser Maßnahme berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgabe kann erfüllt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist erfolgt. Damit sind die Belange des Landratsamtes Ostalbkreis in der Planung vollständig berücksichtigt.</p>	

Aufgestellt: Mutlangen, den 20.03.2026 MM / KU

LKP Ingenieure GbR
 Uhlandstraße 39
 73557 Mutlangen
 Telefon 07171 10447-0
 post@lkp-ingenieure.de
 www.lkp-ingenieure.de



In Zusammenarbeit mit der Stadt Schwäbisch Gmünd.



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
STADTTTEIL : REHNENHOF / WETZGAU
PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN NR. 123 AI „SCHÖNBlick-ÄNDERUNG“
PROJ.-NR. : 25SB017 - 712232

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
1. Einwender 1 Rehnenhof, den 29.10.2025	<p>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.</p> <p>Wir bitten insbesondere um Einsicht in bzw. Übersendung von:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>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.</p>	X		Wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist die Forderung auf Akteneinsicht nicht als Anregung zum laufenden Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzusehen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 03.11.2025	<p>Bitte teilen Sie uns mit, ob eine digitale Über- sendung (z. B. per E-Mail oder Downloadlink) möglich ist oder ob ein Termin zur Einsicht- nahme vor Ort erforderlich ist.</p> <p>Für etwaige Rückfragen erreichen Sie uns unter der oben angegebenen E-Mail-Adresse.</p> <p>anbei übermitteln wir unsere vorsorgliche Ein- wendung zur geplanten Änderung des vorha- benbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Pflegeheim Schönblick“, unter Hinweis auf eine bislang nicht erkennbare ordnungsgemäße Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Wir bitten um schriftliche Eingangsbestätigung sowie um Auskunft zu folgenden Punkten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ob und wann der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 A „Schönblick“ öffent- lich ausgelegt wurde bzw. wird (§ 3 Abs. 2 BauGB) 2. bis zu welchem Datum Stellungnahmen oder Einwendungen möglich sind 3. welche Planunterlagen (Begründung, zeich- nerischer Teil, Umweltbericht, Abwägungsdok- umentation) dem Gemeinderat zur Beschluss- fassung am 5. November 2025 vorliegen. 		X	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im laufenden Verfahren des vorhabenbezogenen Bebau- ungsplans Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“ steht zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB an. Diese wurde im Zeitraum vom 01.12.2025 bis zum 16.01.2026 durchgeführt und rechtzeitig vorab öffentlich bekannt gemacht. Entspre- chend sind alle rechtlichen Vorgaben für die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens eingehalten worden.</p> <p>Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass zu- nächst die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde.</p> <p>Siehe dazu die Ausführungen oben.</p> <p>Dem Gemeinderat lagen zur Beschlussfas- sung der Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“ der Lageplan mit Textteil, der Vorhaben- und Erschließungs- plan, die Begründung sowie als bereits fertig- gestellte Anlagen der Umweltbericht (Anlage</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
Anhang PDF:	<p>Unsere ausführliche Begründung entnehmen Sie bitte dem beigefügten PDF-Schreiben.</p> <p>wir erheben hiermit vorsorglich Einwendungen gegen die geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Schönblick“.</p> <p>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.</p>	X		<p>1), die gutachterlich Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen des Vorhabens „VEP Schönblick“ in Schwäbisch Gmünd (Anlage 5) und das verbal-argumentative stadtklimatische Gutachten VEP Schönblick in Schwäbisch Gmünd (Anlage 7) vor. Das Entwässerungskonzept (Anlage 2), die Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung (Anlage 3), die faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Anlage 4) und das Verkehrsgutachten (Anlage 6) befanden sich zu diesem Zeitpunkt noch in Überarbeitung. Diese Gutachten waren aber bereits Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Schönblick“ und enthielten bereits diverse grundsätzliche Aussagen, die sich durch das neue Vorhaben kaum oder gar nicht geändert haben. Die bisher fehlenden Gutachten werden bis zum Beschluss der Offenlage nachgereicht.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Zudem rügen wir Verfahrens- und Abwägungsmängel im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planänderung.</p> <p>Wir sind Eigentümer des Grundstücks „[REDACTED]“, 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.</p> <p>Die geplante Ausweitung des Vorhabens sowie der Wechsel des Trägers führen zu erheblichen städtebaulichen, rechtlichen und umweltrelevanten Problemen.</p>			<p>Wird zur Kenntnis genommen. Verfahrens- und Abwägungsmängel sind zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens aber nicht zu erkennen.</p> <p>Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass alle gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gem. LBO vom Vorhaben eingehalten werden können. Insofern kann im Hinblick auf die Gebäudehöhe keine unmittelbare Betroffenheit abgeleitet werden. Eine optisch erdrückende Wirkung ist ebenfalls nicht erkennbar, da das geplante Vorhaben überwiegend in dreigeschossiger Bauweise erstellt werden soll. Der geplante Hochpunkt mit den dort vorgesehenen betreuten Wohnformen mit sechs Geschossen stellt eine gewünschte städtebauliche Dominante dar, die im Hinblick auf ihre Abmaße von ca. 27,00 auf 23,30 m mit einer Grundfläche von ca. 630 m² und einer Höhe von maximal 19,25 m zusätzliche 38 Wohneinheiten schafft, was im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden einen vorbildlichen Dichtewert darstellt. Im Hinblick auf das Umfeld wird dadurch zwar ein lokaler Hochpunkt geschaffen, der zum einen für die positive gestalterische Struktur des Umfelds gewünscht, aber im Stadtteil Rehnenhof / Wetzgau auch nicht einzigartig ist. Beispielsweise im Bereich der Wohnbebauung an der Kolomanstraße bestehen bereits mehrere Gebäude mit sieben Geschossen. Hinzu kommt ein Abstand zwischen diesem Hochpunkt und dem betroffenen Wohngebäude der Einwender von ca. 80 m,</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Wir bitten um Berücksichtigung sämtlicher vorgetragener Einwendungen und Rügen im weiteren Verfahren sowie um vollständige Aktennotierung unserer Eingabe.</p> <p>Im Folgenden führen wir die wesentlichen Punkte im Einzelnen aus:</p> <p>1. Maßstabsbruch und fehlende Genehmigung der Waldumwandlung (§ 9 BWaldG; § 9 LWaldG BW; § 12 BauGB; § 34 BauGB)</p> <p>Der ursprüngliche Bebauungsplan (Beschluss Nr. 166/2023) sah ein dreigeschossiges Pflegeheim mit 60 Plätzen vor.</p> <p>Da die Waldumwandelungsgenehmigung zweckgebunden auf das konkrete Vorhaben der Schönblick gGmbH beschränkt war, ist eine Übertragung oder Erweiterung auf einen</p>		X	<p>wodurch das Gebäude auch optisch deutlich abrückt. Die Veränderung des Ortsbildes durch das Vorhaben in diesem Bereich fügt sich somit in das westlich der Willy-Schenk-Straße durch den Schönblick bereits vorgeprägte und durchaus verdichtete Quartier mit den dort bereits seit langem etablierten sozialen, geistlichen und pflegerischen Angeboten und Nutzungen ein. Hinsichtlich der verkehrlichen Belange wurde das entsprechende Gutachten zwischenzeitlich fortgeschrieben. Im Ergebnis ist dort festzustellen, dass durch das Vorhaben nur unwesentliche Veränderungen in den Verkehrsflüssen des Umfelds festzustellen sind. Sowohl die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, wie auch der Knotenpunkte im Umfeld bleibt hervorragend.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und soweit bebauungsplanrelevant in der Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Die Waldumwandelungsgenehmigung wird im Zuge der Planung an das nun vorgesehene Vorhaben angepasst. Diesbezüglich</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>anderen Träger nicht von der bisherigen Waldumwandlung gedeckt; dies erfordert eine erneute Genehmigungsprüfung (§ 9 BWaldG; § 9 LWaldG BW).</p> <p>Die Zweckbindung ergibt sich aus der Genehmigung selbst oder deren Begründung. Die Genehmigung erlischt, wenn der genehmigte Zweck entfällt (§ 9 Abs. 5 BWaldG).</p> <p>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.</p> <p>Die jetzt geplante zusätzliche Nutzung (Seniorenwohnen / Wohnturm) stellt eine zweckwidrige Verwendung der Genehmigung dar.</p> <p>Dies verletzt den Vertrauensschutz der Öffentlichkeit, die im damaligen Verfahren unter völlig anderen Voraussetzungen beteiligt war.</p>			<p>wird auch auf die Stellungnahme der höheren Forstbehörde im Zuge des Verfahrens verwiesen, die aus forstrechtlicher Sicht keine wesentlichen Änderungen am Waldumwandlungsantrag bzw. an den Voraussetzungen für eine Waldumwandlungserklärung erkennt. Somit wird diesem Belang in der Planung Rechnung getragen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Aus forstrechtlicher Sicht ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Dies beispielsweise auch deshalb nicht, weil sich die Eingriffsfläche in den Wald nicht verändert und der vertraglich vereinbarte Waldabstand zum südlich weiterhin bestehenden Wald gewahrt werden kann. Auch aus ökologischer und naturschutzfachlicher Sicht kann nicht von einer Erweiterung des Eingriffs die Rede sein, da sich auch hier an den Eingriffstatbeständen im Vergleich zum bisher zulässigen Vorhaben kaum Veränderungen ergeben. Dies wird auch dadurch deutlich, dass die Eingriffsausgleichsbilanz durch die bisher schon vorgesehenen Maßnahmen auch für das nun geplante Vorhaben als ausgeglichen angesehen werden kann.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass der vorgebrachte Aspekt nicht den Tatsachen entspricht. Auch das bereits durch einen rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesicherte Bauvorhaben der Schönblick gGmbH hat barrierefreie Wohnung im obersten Geschoss des Gebäudes vorgesehen, wie es auch aus den Bebauungsplanunterlagen</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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).</p> <p>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.</p>			<p>ersichtlich ist. Somit tritt hier in der Planung kein neuer Nutzungsaspekt hinzu.</p> <p>Auch hier ist darauf zu verweisen, dass dies nicht den Tatsachen entspricht. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Zudem bestehen im Ortsteil Rehnenhof / Wetzgau diverse Gebäude, die drei Vollgeschosse und ein weiteres Dach- oder Staffelgeschoss aufweisen. Der hier dargelegte § 34 BauGB bezieht sich dem auf den unbeplanten Innenbereich. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Ziele im überplanten Bereich ja explizit neu gefasst werden. Inwiefern das nun geplante Vorhaben als Pflegeeinrichtung gem. § 15 BauNVO gegen die geplante Festsetzung als Sondergebiet für Pflege und barrierefreies Wohnen gem. § 11 BauNVO verstoßen soll ist aufgrund der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplans nicht nachvollziehbar.</p> <p>Das hier zitierte Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO wäre dann verletzt, wenn kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden würde, da dadurch ggf. vorhandene Konflikte übersehen oder fehlerhaft ermittelt werden könnten. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden aber alle planungsrelevanten Restriktionen, Zwangspunkte und Konflikte erhoben und untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat unter anderem das Ziel die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Geltungsbereich festzulegen. Es besteht dabei</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) ist die Planung an das konkret beschriebene Vorhaben und den Durchführungsvertrag gebunden; wesentliche Änderungen bedingen eine neue Abwägung.</p> <p>Wir beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die erneute Beantragung und Durchführung eines eigenständigen Waldumwandelungsverfahrens 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 			<p>kein Zwang sich an der Umgebungsbebauung zu orientieren. Dennoch berücksichtigt das Vorhaben diese Umgebungsbebauung, da das geplante Gebäude zu großen Teilen drei Vollgeschosse vorsieht, die im Umfeld bereits an verschiedenen Gebäuden realisiert wurden. Der geplante sechsgeschossige Teil stellt einen städtebaulichen gewünschten Hochpunkt dar, der auch zum Abwechslungsreichtum und als Landmarke das Ortsbild aufwerten soll. Bezüglich der Neufassung des Antrags auf Waldumwandlung wird auf die Ausführungen oben verwiesen.</p> <p>Diesem Aspekt wird durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“ vollumfänglich Rechnung getragen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Der Antrag auf Waldumwandlung wird an das nun geplante Vorhaben angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Hinblick auf die Ausführungen oben bleibt das Maß der baulichen Nutzung unverändert bestehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Bewertung der städtebaulichen Einfügung erfolgt letztlich personenbezogen immer subjektiv. Es gibt also keine Zwangs- oder Ausschlusskriterien, die umfassende Gültigkeit haben.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>2. Ermessensfehler und fehlende Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 40 LVwVfG BW)</p> <p>Die Behauptung, im ursprünglichen Verfahren seien alle alternativen Standorte geprüft und aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt worden, bezog sich ausschließlich auf das dreigeschossige Pflegeheim.</p> <p>Das nun geänderte Vorhaben ist ein eigenständiges Projekt mit anderer Trägerschaft, anderer Nutzung und anderer Dimensionierung.</p> <p>Eine erneute unabhängige Standortprüfung und Abwägung der städtebaulichen Verträglichkeit ist daher zwingend erforderlich (§ 1 Abs. 6, § 2 Abs. 2 BauGB).</p>		X	<p>Ziel kann es daher nur sein die städtebaulichen Argumente für eine Planung möglichst transparent und intersubjektiv nachvollziehbar zu erarbeiten. Dies ist durch die Ausführungen oben sowie durch die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt. Auf weitere Prüfungen der städtebaulichen Belange kann somit verzichtet werden.</p> <p>Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Schönblick“ erstellte Alternativenprüfung wurde anhand der erforderlichen Zwangspunkt, wie zum Beispiel Grundstücksgröße, Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger, wirtschaftliche Realisierbarkeit oder Minimierung von Eingriffen durchgeführt. Diese ist also faktenbasiert und keine Behauptung.</p> <p>Für das nun geplante Vorhaben ergeben sich keine wesentlich anderen Rahmenbedingungen, die dazu führen würden, dass weitere Standortalternativen zu prüfen wären. Das Raumprogramm und die erforderlichen Flächen für das Vorhaben haben eine ähnliche Größe, wie beim seither geplanten Vorhaben. Auch die Flächenverfügbarkeit hat sich im Laufe der letzten Jahre nicht verändert, so dass sich auch kein Standort ergibt, der mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wäre und gleichzeitig alle anderen Rahmenbedingungen erfüllen würde. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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.</p>			<p>Vorhaben sind durch die aktuellen Entwicklungen in der Bauwirtschaft und im Hinblick auf die rechtlichen Vorgaben eher schwieriger geworden. Unter Berücksichtigung der bereits genehmigten Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwäbisch Gmünd sowie der Tatsache, dass der Vorhabenträger das Baugrundstück bereits erworben hat besteht in der Realität kein Alternativstandort, so dass eine erneute Prüfung zu keinem neuen Ergebnis führen würde.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist in der Planung kein Ermessensmissbrauch erkennbar. Dies schon deshalb nicht, weil es sich vorliegend nicht um eine Genehmigungsentscheidung, sondern um ein Bebauungsverfahren handelt. Es wird, unabhängig von der Anwendbarkeit, durch die vorgebrachte Annahme vermutlich auf den Umstand einer Ermessensüberschreitung abgezielt. Dies wäre (z.B. im Falle einer Baugenehmigung) aber nur dann der Fall, wenn eine Rechtsfolge gewählt würde, die vom Gesetz nicht vorgesehen ist. Die vorgebrachte falsche Rechtsfolge wäre demnach eine Verknüpfung wirtschaftlicher Aspekte als Voraussetzung einer Genehmigungsentscheidung. Diese Verknüpfung kann vorliegend aber schon deshalb ausgeschlossen werden, weil es sich einerseits um einen Bebauungsplan, also ein öffentliches Verfahren handelt und andererseits ein privates Bauvorhaben immer wirtschaftlich umsetzbar sein muss. Dies wäre auch dann der Fall, wenn es sich um</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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).</p>			<p>einen Angebotsbebauungsplan handeln würde. Gleichermaßen folgt die Planung auch deshalb den wirtschaftlichen Interessen nicht, da sich die Gebäudehöhen und möglichen Kubaturen auf städtebauliche Zielsetzungen beziehen, die durch eine Mehrheit des Gemeinderats mitgetragen werden können. Insofern ist auch der Rückschluss falsch, eine sechsgeschossige Bauweise in einem Teil der Bauflächen sei Voraussetzung für eine Genehmigung. Die sechsgeschossige Bauweise ist Teil der Planung und über die städtebaulichen Ziele als Maßgabe der Planung und in diesem Sinne auch als Grenze der Bebaubarkeit anzusehen. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Bebauung wurden darüber hinaus geprüft und transparent und es wurde offen dargelegt, was für die geplante Bebauung in dieser Form spricht. Diese Ziele und deren Erfüllung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eindeutig dargelegt, dass das bisherige Pflegeheim der Schönblick gGmbH in der Franz-Konrad-Straße unter den Rahmenbedingungen der Landesheimbauverordnung nicht weiter betrieben werden kann. Entsprechend würden bei einer Schließung zukünftig 54 Pflegplätze im Ortsteil fehlen. Weiterhin wurde die Altersentwicklung der Bevölkerung von Schwäbisch Gmünd ausführlich erläutert und auf den konstant hohen Bedarf an Wohnraum,</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Wir beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). 			<p>insbesondere auch an betreutem Wohnraum, hingewiesen. Angesichts der absehbar weiter alternden Bevölkerung wird barrierefreies Wohnen zukünftig, auch unabhängig vom Vorhaben, immer wichtiger, um breiten Teilen der Bevölkerung eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Gleichzeitig steigt mit zunehmender Lebenserwartung auch das allgemeine Krankheitsrisiko und dadurch der zu erwartende Pflegebedarf der Bevölkerung an. Da es in nahezu allen Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg an ausreichenden Pflegeplätzen und an betreutem, aber noch größtenteils selbstbestimmtem Wohnen fehlt, ist der Bedarf für das Vorhaben eindeutig begründet.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Da eine Alternativenprüfung aufgrund der unveränderten Randbedingungen keine neuen Ergebnisse hervorbringen würde kann auf eine erneute Alternativenprüfung verzichtet werden.</p> <p>Die städtebaulichen Ziele der Planung sind in der Begründung umfänglich und transparent dargestellt. Es ist eindeutig erkennbar, dass wirtschaftliche Kriterien in der Planung nur eine untergeordnete Rolle spielen.</p> <p>Es wird hier vermutlich auf einen Abwägungsfehler hinsichtlich des Abwägungsgebots in § 1 Abs. 7 BauGB abgestellt. Aufgrund der umfassenden Ermittlung des abwägungsrelevanten Materials durch Erhebungen, Gutachten,</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>3. Unausgewogene Lastenverteilung und fehlende städtebauliche Rechtfertigung des „Seniorenwohnturms“ (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 2, § 214 Abs. 3 BauGB)</p> <p>Der Stadtteil Rehnenhof weist bereits heute mit rund 76 Pflegeplätzen je 1000 Einwohner (im Vergleich zum Ostalbkreis: 9,3) eine überdurchschnittlich hohe Versorgungsdichte (8-fach) auf.</p> <p>Mit der nun vorgesehenen Planänderung wird die bestehende Pflegekapazität nicht erweitert; vielmehr soll zusätzlich ein sechsgeschossiger Wohnbau für Senioren errichtet werden.</p> <p>Die städtebauliche Erforderlichkeit dieser Erweiterung ist nicht nachvollziehbar dargelegt (§ 1 Abs. 3 BauGB).</p>	X		<p>Fachbeiträge und / oder Behördenabfragen ist nach derzeitigem Planungsstand, auch im Hinblick auf die relativ wenigen vorgebrachten Aspekte aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, kein Abwägungsmangel erkennbar. Weshalb an der bestehenden Planung festgehalten werden kann.</p> <p>Generell ist darauf hinzuweisen, dass der Stadtteil Rehnenhof / Wetzgau als Stadtteil von Schwäbisch Gmünd einem Mittelzentrum zugeordnet ist und somit auch Versorgungsfunktionen für andere Gemeinde im Einflussbereich des Mittelzentrums gewährleisten muss. Insbesondere dadurch, dass die Pflegeplätze im Ostalbkreis nicht bedarfsgerecht verteilt sind, muss die Stadt Schwäbisch Gmünd eine Versorgungsfunktion für umliegenden Gemeinden erfüllen. Da sich aktuell Pflegeeinrichtungen auf die größeren Städte und Gemeinden im Ostalbkreis konzentrieren, ballen sich in der Regel auch pflegenah und betreute Wohnformen in diesen Zentren, da sich diese Betreuung i.d.R. in Angliederung an ein Pflegeheim deutlich einfacher gewährleisten lässt. Da zudem die Zahl der Pflegebedürftigen steigt und gemäß aktueller Studien auch der Bedarf an betreutem Wohnraum in ganz Deutschland erheblich steigt, ergibt sich die Erforderlichkeit für einen Neubau als</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Finanzielle oder betriebswirtschaftliche Erwägungen des Vorhabenträgers können eine städtebauliche Rechtfertigung nicht ersetzen und dürfen nicht an die Stelle einer sachgerechten planerischen Abwägung treten.</p> <p>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).</p> <p>Dies stellt eine fehlende städtebauliche Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB dar, da der Plan keinem städtebaulichen Erfordernis dient.</p> <p>Wir beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 			<p>Ersatz für Pflegeplätze und als Ergänzung der Pflegennutzung durch betreutes Wohnen.</p> <p>Insofern stehen auch nicht privatwirtschaftliche Belange, sondern das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Schaffung von Pflegeplätzen und der Schaffung von betreuten Wohnformen im Vordergrund der Planung.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist im Hinblick auf die Ausführungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wie auch den Ausführungen oben nicht nachvollziehbar. Das begründete öffentliche Interesse an der Planung, wie auch die städtebaulichen Überlegungen werden deutlich herausgearbeitet. Es liegt entsprechend kein Abwägungsverstoß vor und die Planung kann weiterverfolgt werden.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Die städtebauliche Notwendigkeit sowie auch das öffentliche Interesse an allen Teilen der Planung wurde in den Ausführungen oben dargelegt. Anpassungen an der Planung</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>• 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</p> <p>4. Unterlassene Prüfung alternativer Sanierungsmöglichkeiten und möglicher Befreiungen nach § 6 LHeimBauVO BW</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		X	<p>ergeben sich aus den Ausführungen von Einwender 1 nicht.</p> <p>Das hier kein Abwägungsmangel vorliegt wurde durch die Ausführungen oben ausführlich begründet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die beschriebene Ausnahme für Bestandspflegeheime gilt. Für einen Neubau, wie er jetzt durch das geplante Vorhaben vorgesehen ist, gelten die Ausnahmen nicht. Insofern kann hier nicht auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit als Ausnahmetatbestand für das Vorhaben abgestellt werden.</p> <p>Die Sanierung des Bestandsgebäudes des Pflegeheims des Schönblicks in der Franz-Konrad-Straße wurde intensiv geprüft und musste letztlich im Hinblick auf die Belastungen für die Bewohner und das Personal während der Bauphase verworfen werden.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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 milderer Mittel in die Abwägung einzubeziehen (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 40 LVwVfG BW).</p> <p>Wir beantragen:</p>			<p>Schließlich hätte eine Einzelzimmerbelegung auch dazu geführt, dass die derzeit 54 Pflegeplätze im Anschluss deutlich hätten reduziert und Bewohner in andere Einrichtungen hätten verlegt werden müssen. Im Bestandsgebäude waren somit keine wirtschaftlichen Aspekte, die ohnehin nur ein untergeordneter Ausnahmefaktor sind für eine Ablehnung der Sanierung ausschlaggebend, sondern primär die durch eine Sanierung im Bestand unzumutbaren Arbeits- und Lebensverhältnisse des Personals und der Bewohner sowie die Vermeidung der Verlegung von Bewohnern. Aus diesen Erwägungen heraus wurde deutlich, dass die Pflegekompetenz und der Lebensstandard der Bewohner nur erhalten werden kann, wenn ein Neubau des Pflegeheims umgesetzt wird. Dadurch lässt sich die Erforderlichkeit einer Neuplanung und die Unzumutbarkeit einer Sanierung begründen.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die vorgebrachten Gesetzesgrundlagen die inhaltlich vorgetragenen Aspekte nicht erfassen. Hinsichtlich der erfolgten Prüfung einer Sanierung wird auf die Ausführungen oben verwiesen. Ferner ist die Stadt Schwäbisch Gmünd nicht die Heimaufsichtsbehörde für die Pflegeheime in der Stadt. Diese Aufgabe obliegt dem Landratsamt. Somit kann die Stadt nicht über die Möglichkeit einer Ausnahme von der Landesheimbauverordnung entscheiden.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>5. Fehlende Alternativenprüfung und Abwägungsmangel</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Diese interne Prüfung kann das nunmehr geänderte Vorhaben mit reduziertem Flächenbedarf und anderem Betreiber nicht mehr abdecken. Die Stadt wäre verpflichtet gewesen, im Zuge</p>		X	<p>Auf die Ausführungen oben, wie auch in Kap. 1.1 und 7.1 der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben, wie auch in Kap. 1.1 und 7.1 der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass eine Neuplanung auch ohne rechtlichen Zwang unter Wahrung einer Erforderlichkeit oder eines öffentlichen Interesses möglich ist.</p> <p>Auf die Ausführungen oben, wie auch in Kap. 1.1 und 7.1 der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick“ erfolgte eine umfangreiche Prüfung alternativer Standort über ein eigenständiges Gutachten sowie im Ergebnis in der Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und war somit transparent und öffentlich und keine interne Prüfung.</p> <p>Im Hinblick darauf, dass sich, wie bereits oben erwähnt, an den Rahmenbedingungen, wie z.B. dem Flächenbedarf oder der Grundstücksverfügbarkeit beim nun geplanten</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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.</p> <p>Das Unterlassen einer erneuten Alternativenprüfung stellt einen Abwägungsmangel dar und verletzt zugleich das Gebot der sparsamen Bodennutzung (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB) sowie die Voraussetzungen für eine Waldumwandlung nach § 9 LWaldG BW.</p> <p>Wir beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass die Stadt Schwäbisch Gmünd das Verfahren aussetzt und eine aktualisierte, transparente Alternativenprüfung vornimmt, bevor über die Änderung des Bebauungsplans entschieden wird. <p>6. Nachbarbelange und Wertminderung (§ 15 BauNVO, § 39 BauGB)</p> <p>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.</p>	X		<p>Vorhaben keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zur seitherigen Planung ergeben, wird eine Alternativenprüfung keine neuen Ergebnisse erzielen und ist somit nicht mehr erforderlich.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Ergebnisse der Alternativenprüfung aus den Jahren 2017 und 2021 in Kap. 7.1 der Begründung nochmals dargelegt und auf Plausibilität z.B. im Hinblick auf die Grundstücksverfügbarkeit, geprüft wurden. Dadurch kann dem Aspekt einer sachgerechten Alternativenprüfung, inklusive der Prüfung der Erhaltung des bestehenden Standortes des Pflegeheims des Schönblicks, vollumfänglich Rechnung getragen werden. Ein Abwägungsmangel ist daher nicht erkennbar.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Alternativenprüfung bereits transparent und öffentlich durchgeführt wurde.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der städtebaulichen Erwägungen und der Einfügung in das Ortsbild wird auf die Ausführungen oben verwiesen. Eine nachhaltig negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar. Für die Einwender ergeben sich durch die Planung zwar gewisse</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Dies kann zu entschädigungsrechtlich relevanten Nachteilen i. S. v. § 39 BauGB führen. Die städtebauliche Rücksichtnahmepflicht ist daher nicht gewahrt.</p> <p>Der VGH Baden-Württemberg hat in vergleichbaren Fällen entschieden, dass ein</p>			<p>Veränderungen des Umfelds durch die Planung und die bisher als Waldflächen ausgewiesenen Teile des Plangebiets werden zukünftig durch Bebauung überprägt sein, jedoch stellt dies eine nur unwesentliche Beeinträchtigung der Belange der Einwender dar. Hinsichtlich der Abstände der Gebäude des Vorhabens zum Wohnhaus der Einwender, insbesondere des sechsgeschossigen Gebäudes mit ca. 80 m Abstand, kann auch nicht von einer erdrückenden Wirkung gesprochen werden, da das höchste Gebäude maximal 19,25 m hoch werden kann und somit um mehr als das vierfache seiner Gebäudehöhe entfernt liegt. Auch negative Verschattungseffekte auf das Grundstück der Einwender sind nur in sehr geringem Maße zu erwarten. Die vorhandenen Waldbestände wiesen ebenfalls bereits Baumhöhen von 20 m oder mehr auf. Zwar haben diese eine bessere Lichtdurchlässigkeit als die Bebauung, aber auch jetzt ist das Grundstück im Zweifel schon durch Verschattungseffekte betroffen, die nur unwesentlich verstärkt werden. Somit mag für die Einwender zwar eine Betroffenheit durch die Planung vorliegen, die Auswirkungen sind aber letztlich so unwesentlich, dass diese Belange hinter den Erfordernissen der Planung mit Erhalt und Schaffung von Pflegeplätzen und betreutem Wohnen zurückstehen müssen. Schadenersatzpflichtige Nachteile bestehen in jedem Fall nicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass im zitierten Gerichtsurteil</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>überdimensionierter Baukörper einen Verstoß gegen § 15 BauNVO darstellen kann (z.B. VGH BW, Az. 5 S 3125/20).</p> <p>Da unser Grundstück in direkter optischer Beziehung zum Plangebiet steht, sind wir als planbetroffene Nachbarn im Sinne von § 15 BauNVO unmittelbar schutzwürdig.</p> <p>Dies ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Wir beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>7. Parkplatz- und Verkehrssituation (§ 37 LBO BW, Stellplatzsatzung der Stadt Schwäbisch Gmünd)</p> <p>Für rund 50 Wohneinheiten, 60 Pflegeplätze und 15 Tagespflegeplätze ist nach der örtlichen Stellplatzsatzung und § 37 Abs. 2 LBO BW eine</p>		X	<p>der Normenkontrollantrag gegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Vorhaben zu einer verdichteten Bebauung und Nachnutzung in der Innenstadt abgewiesen und das dort geplante Vorhaben für zulässig erklärt wird. Somit widerspricht sich der Einwender bereits in seinen Ausführungen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Betroffenheit der Einwender und der Einbeziehung in die Abwägung wird auf die Ausführungen oben verwiesen.</p> <p>Da nur unwesentliche negative Auswirkungen der Planung auf das Grundstück von Einwender 1 zu erwarten sind ist ein solches Gutachten weder erforderlich, noch realistisch umsetzbar.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist erfolgt.</p> <p>Entschädigungsansprüche aus der Planung entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht, eine Wertminderung von Grundstücken ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die Zahl der zu erbringenden Stellplätze für Dauerpflegeplätze, für Tagespflege und für betreutes und pflegenahes Wohnen gemäß</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>entsprechende Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen.</p> <p>Bereits heute ist die Parkplatzsituation bei Veranstaltungen der Schönblick gGmbH überlastet. Eine zusätzliche Verdichtung ohne nachgewiesene Stellplätze führt zu Verkehrsbehinderungen und Gefährdungen der Verkehrssicherheit.</p> <p>Eine Nachbesserung der Erschließung und Parkraumplanung ist mit Berücksichtigung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Festsetzung von Verkehrsflächen) zwingend erforderlich.</p>			<p>Landesbauordnung ist bekannt und wurde in der Planung entsprechend diesen Vorgaben umgesetzt. Grundsätzlich ist der Nachweis ausreichender Stellplätze aber Teil der Baugenehmigung. Dennoch stellt hier bereits der Vorhaben- und Erschließungsplan die entsprechend berechnete und somit nachweisbare Zahl der Stellplätze im südlichen Teil des Geltungsbereichs dar.</p> <p>Hinsichtlich der verkehrlichen Belange wurde das Verkehrsgutachten überarbeitet und wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage 6 beigefügt. Dort ist nachgewiesen, dass sowohl im Bestand, wie auch nach Umsetzung der Planung eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knotenpunkte gewährleistet ist. Dass es in Ausnahmefällen, bei großen Veranstaltungen des Schönblicks ggf. zu Engpässen bei den vorhandenen Stellplätzen kommen kann ist bekannt. Dabei handelt es sich aber um sehr wenige Einzelveranstaltungen im Jahr und nicht um den Regelfall. Gefährdungen der Verkehrssicherheit sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Die Festsetzung von Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dient primär der Darstellung und planerischen Sicherung der öffentlichen Erschließung. Dies ist hier aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung über die Willy-Schenk-Straße nicht erforderlich. Die privaten Stellplatzflächen sind zudem über die mit „St“ gekennzeichneten Flächen im Lageplan sowie über die Darstellung im Vorhaben-</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Wir beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>8. Bürgerbeteiligung, Objektivität und Transparenz (§ 3 BauGB)</p> <p>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.</p> <p>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</p>	X		<p>und Erschließungsplan planerisch gesichert. Anpassungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Gutachten liegt bereits vor und wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage 6 beigefügt. Die ausreichende Zahl der Stellplätze ist bereits nachgewiesen. Darüber hinaus ist anzumerken, dass eine städtische Stellplatzsatzung nicht in § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB enthalten ist, sondern eine eigenständige städtische Satzung darstellt.</p> <p>Sowohl ausreichende Rettungswege, Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen usw. sind bereits in der Planung berücksichtigt, wie auch eine fußläufige Anbindung über die Willy-Schenk-Straße.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Recht auf freie Meinungsäußerung ist in Art. 5 des Grundgesetzes geregelt und unantastbar. Inwiefern einzelne Meinungsäußerungen die freie Meinungsbild der Öffentlichkeit beeinflussen lässt sich hier nicht ermitteln.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>beeinträchtigt die freie Meinungsbildung der Öffentlichkeit und konterkariert den Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>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.</p> <p>Die Waldumwandlung wurde bereits im ursprünglichen Verfahren unter erheblichem öffentlichem Druck und trotz einer Bürgerinitiative zum Walderhalt genehmigt.</p> <p>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.</p> <p>Die bisherige Beteiligung ist angesichts der neuen Sachlage unzureichend und einseitig. Wir beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Überprüfung, ob im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt eine sachlich ausgewogene und neutrale Information erfolgte 			<p>Dennoch ist unzweifelhaft feststellbar, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit und der dadurch verfolgte Zweck eines niederschweligen Zugangs zur Planung und zur Meinungsbildung nicht in Frage gestellt ist.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist in keiner Weise nachvollziehbar. Jeder Betroffene kann ohne soziale oder politische oder sonstige Einflussnahme seine Belange vortragen und diese werden unabhängig und sachgerecht geprüft und abgewogen. Somit kann eine ergebnisoffene Bürgerbeteiligung und Abwägung zweifelsfrei gewährleistet werden.</p> <p>Grundsätzlich ist der vorgebrachte Aspekt nicht planungsrelevant. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass die Waldumwandlung an die Baugenehmigung geknüpft ist und somit dazu bisher keine Genehmigung vorliegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte im Zeitraum vom 01.12.2025 bis zum 16.01.2026.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Eine entsprechende Prüfung ist nicht erforderlich.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>9. Zweifel an der Verfahrensart und fehlende Transparenz der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13, § 3 Abs. 2, § 1 Abs. 7, § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>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</p>		X	<p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen, da der vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht öffentlich ausgelegt wurde, kann auch keine erneute öffentliche Auslegung stattfinden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte im Zeitraum vom 01.12.2025 bis zum 16.01.2026. Da die Stellungnahme vor der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde ist der vorgebrachte Aspekt nicht planungsrelevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt spätestens zum Offenlagebeschluss.</p> <p>Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde aufgrund der Weihnachtsferien und diverser Feiertage bereits verlängert. Eine zusätzliche Verlängerung aufgrund einer besonderen Komplexität der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Stadt Schwäbisch Gmünd am 05.11.2025 erfolgte der Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.V.m. dem Auftrag an die Verwaltung die frühzeitige</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>endgültige Satzungsbeschluss im Gemeinderat erfolgen.</p> <p>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 betreffen. § 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.</p> <p>Wir beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Offenlegung, ob das Verfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB geführt wird und auf welcher Grundlage dies erfolgt 			<p>Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Somit wurde das Bebauungsplanverfahren in dieser Sitzung eingeleitet.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB stand zu keiner Zeit in Rede.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist unter Berücksichtigung der Ausführungen oben nicht planungsrelevant.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist unter Berücksichtigung der Ausführungen oben nicht planungsrelevant.</p> <p>Die Verfahrensart wurde durch den Einleitungsbeschluss in öffentlicher Sitzung für Jedermann transparent dargelegt.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<ul style="list-style-type: none"> • 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) <p>10. Überlastung und hygienische Defizite im Abwassersystem (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Nr. 12 BauGB; §§ 54 ff. WHG; § 46 WG BW; § 15 BauGB)</p> <p>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 kapazitiven Sanierungsbedarf der örtlichen Leitungsinfrastruktur hin.</p> <p>Diese Vorkommnisse sind bei der wasserwirtschaftlichen Beurteilung und Dimensionierung des Systems zu berücksichtigen.</p> <p>Speziell bei starken Regenfällen treten regelmäßig Geruchsbelästigungen aus Kanälen und Dolen auf.</p>			<p>Der vorgebrachte Aspekt ist unter Berücksichtigung der Ausführungen oben nicht planungsrelevant.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist unter Berücksichtigung der Ausführungen oben nicht planungsrelevant.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist unter Berücksichtigung der Ausführungen oben nicht planungsrelevant.</p> <p>Der bestehende Kanal in der Willy-Schenk-Straße ist ein Sammelkanal mit Durchmesser 1.400 mm. Ferner befindet sich im Bereich des schon bestehenden Parkplatzes südlich des Plangebiets ein Regenüberlaufbecken mit entsprechender Überlaufschwelle, das den Kanal notfalls zusätzlich entlastet. Aufgrund des sehr großen Kanaldurchmessers und der gesicherten Entlastung im Bereich des RÜB kann eine Überlastung des Kanalnetzes im hier betroffenen Bereich mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Entsprechende hydraulische Berechnungen liegen auch vor und können gerne einem unabhängigen Sachverständigen zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Weiter ist festzuhalten, dass das Kanalnetz im Rehnenhof ordnungsgemäß betrieben wird. Seit 2018 wurden die Kanäle hier in 2 Bauabschnitten vollflächig, was die Zustandsklassen 0-2(3) anbelangt, saniert. Die aktuellen</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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</p>			<p>Zustandsprotokolle nach der Sanierung können ebenfalls vorgelegt werden.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass der vorgebrachte Aspekt nicht planungsrelevant ist. In aller Regel werden aber die Löcher der Bohrproben im Anschluss wieder versiegelt, was hier wohl auch erfolgt ist. Lebensstätten von Tieren werden dadurch nicht nachhaltig beeinträchtigt.</p> <p>Ferner sollte allgemein bekannt sein, dass in jedem Kanalsystem Schadnager (Ratten) vorhanden sind. Das Kanalsystem wird von diesen als Wegverbindung zu den Wohn und Essensplätzen genutzt. Wenn es nun durch Bodenuntersuchungen zu Erschütterungen und Lärm in den von Ratten benutzten Räumen kommt ist es ganz normal, dass diese dann ausweichen und in ruhigere Bereiche ziehen. Auf Grund dieses Verhaltens ist nicht auf hygienische Defizite im Kanalsystem zu folgern.</p> <p>Eine Berücksichtigung des geschilderten Phänomens im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens ist nicht erforderlich.</p> <p>Die hydraulische Auslastung der Kanäle wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens abschließend nachgewiesen. Das</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>und Besucher) wird das Abwasseraufkommen deutlich ansteigen. Ohne entsprechende Netzverstärkung drohen weitere Belastungen des Kanalnetzes, hygienische Risiken sowie eine Beeinträchtigung des Grundwassers.</p> <p>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.</p>			<p>Schmutzwasseraufkommen eines Pflegeheims mit angeschlossenen betreuten oder pflegenahen Wohnungen ist insgesamt als moderat anzusehen und schafft keine Belastungen für den Bestandskanal, die einen Ausbau erforderlich machen. Auf die Ausführungen oben bzgl. des Kanalquerschnitts usw. wird verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Erhebung, Bewertung und Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe durch das Vorhaben wird auf den Umweltbericht als Anlage 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Bezüglich der Hochwasservorsorge gelten folgende Feststellungen: Das Plangebiet ist gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg nicht durch Überflutungen aus Oberflächengewässern gefährdet. Auch die Starkregengefahrenkarte zeigt eine relativ geringe Beeinträchtigung der Plangebietsflächen. Von Starkregen betroffen sind in erster Linie die Bereiche des Schönblicks nordwestlich angrenzend, da sich diese in einer Mulde befinden, die im Falle von Starkregen ggf. geflutet wird. Lediglich der bereits bestehende Bolzplatz ist ebenfalls im Gebiet geringfügig durch Starkregen betroffen. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die wassersensible Situation im Plangebiet bekannt und in der Planung berücksichtigt wird. So wird beispielsweise die Rückhaltung der Dach- und unverschmutzten Hofflächen für ein 100-jähriges Regenereignis dimensioniert und liegt damit deutlich über den</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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.</p> <p>Wir beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). 			<p>Anforderungen der einschlägigen Regelwerke zur Pufferung von Dach- und Hofflächenwasser, die in der Regel den Rückhalt eines 25- oder 30-jährigen Regenereignisses als Dimensionierung der Rückhaltung als angemessen betrachten. Zusätzliche Vorgaben zu teilversiegelten Oberflächenbelägen, zur Reduzierung der Versiegelung insgesamt sowie zu umfangreichen Grünflächen sorgen zudem für einen reduzierten Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und kann im Umfeld der Planung gewährleistet werden.</p> <p>Durch den nachweislich ordnungsgemäßen Betrieb der Kanäle und Entwässerungsbauwerke ist eine zusätzliche Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und der Dichtigkeit der Systeme nicht erforderlich, da dies regelmäßig bereits erfolgt.</p> <p>Ein hydraulischer Nachweis der Kanalauslastung ist im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens zu erbringen und im Hinblick auf die ausreichende Dimension der Kanäle nicht auf Ebene der Bauleitplanung zu ermitteln. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass § 15 BauGB auf eine Zurückstellung von Baugesuchen im Falle einer nicht beschlossenen Veränderungssperre abzielt und hier nicht einschlägig ist.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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)</p> <p>Nach Prüfung unseres Wohngebäudes durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd beträgt der Wasserdruck im Versorgungsnetz derzeit nur rund 2 bar.</p> <p>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.</p> <p>Gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) müssen Trinkwasserinstallationen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant und betrieben werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		X	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis eines ausreichenden Wasserdrucks muss im Baugesuch noch erbracht werden. Ggf. müssen bei zu niedrigem Druck technische Lösungen, z.B. eine Druckerhöhungsanlage, geprüft und durch den Bauherren im Gebäude installiert werden. Eine geregelte Trinkwasserversorgung kann aber durch technische Lösungen, die nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden können, gewährleistet werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhaltung eines ausreichenden Wasserdrucks wird im Zuge der Objektplanung des Vorhabens berücksichtigt und kann durch technische Lösungen ermöglicht werden.</p> <p>Durch technische Lösungen zur Druckerhöhung des Wasserdrucks auf dem Vorhabensgrundstück sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Wasserdrucks in den umliegenden Leitungen zu erwarten.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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.</p> <p>Wir beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>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)</p> <p>An unserem Grundstück, am Eingang der gegenüberliegenden Straße „XXXXXXXXXX“, steht eine etwa 12 m hohe Birke, die</p>	X		<p>Die Druckverhältnisse im Umfeld des Plangebiets sind den Stadtwerken als Betreiber des Wassernetzes bekannt. Da das geplante Vorhaben den hauseigenen Wasserdruck herstellen kann, ohne den Wasserdruck der umliegenden Gebiete wesentlich zu verändern ist keine Netzprüfung erforderlich.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Die Trinkwasserversorgung ist im Umfeld des Plangebiets ausreichend gegeben ein entsprechender zusätzlicher Nachweis ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine solche Nebenbestimmung kann mangels Festsetzungsmöglichkeiten nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass der Vorhabenträger dies im Rahmen der Baugenehmigung ohnehin nachweisen und auf eigene Kosten herstellen muss.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die beschriebenen Bäume außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>mit der gegenüberliegenden Birke ein ortsbildprägendes Ensemble bildet.</p> <p>Beide Bäume sind zeitgleich mit dem angrenzenden Waldbestand gewachsen, der sich westlich der Straße befindet. Der Straßename „XXXXXXXXXX“ 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.</p> <p>Hierdurch droht eine Destabilisierung der freigestellten Birken. Ein Umsturz dieser Bäume würde erhebliche Gefahren für die benachbarten Wohnhäuser bedeuten.</p> <p>Solche sogenannten Freistellungsschäden sind forstwissenschaftlich gut dokumentiert und treten typischerweise auf, wenn Randbäume plötzlich den vollen Windlasten ausgesetzt werden.</p> <p>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).</p>			<p>Bebauungsplans Nr. 123 Al „Schönblick – Änderung“ befinden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die lokalen Windverhältnisse wird auf die Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Darin werden die lokalen Veränderungen der Windverhältnisse durch das Planvorhaben untersucht. Im Ergebnis wurden keine signifikanten Veränderungen der Windverhältnisse bzw. der Häufigkeit und Intensität von Starkwindereignissen festgestellt. Lediglich ab einer Höhe von 20 m über Grund gibt es eine marginal erhöhte Auftrittshäufigkeit von stärkeren Windböen. Dies betrifft die beschriebenen Bäume mit einer Höhe von ca. 12 m somit nicht. Erhebliche Veränderungen der Windverhältnisse sind nicht zu erwarten.</p> <p>Auch eine erhöhte Gefährdung angrenzender Bebauung durch Windwurf von Bäumen lässt sich dadurch nicht ableiten. Dies bedingt auch durch den Umstand, dass zum einen das neue Gebäude selbst eine abschirmende Wirkung gegen Wind haben wird und zum anderen weiter südwestlich noch umfangreiche weitere Teile des Taubentalwaldes erhalten werden, deren abschirmende Wirkung gegen Wind somit bestehen bleibt.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Die Rodung der Bäume ist nicht geplant und kann aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan heraus auch nicht begründet werden, da sich der Geltungsbereich nicht auf die betroffenen Grundstücke erstreckt.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Für diese beiden Birken wurde bereits ein Antrag auf Unterschutzstellung als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG i. V. m. § 30 NatSchG BW gestellt.</p> <p>Zudem wurde Akteneinsicht in die Waldumwandlungsgenehmigung beantragt, um zu prüfen, ob die Bäume im damaligen Verfahren berücksichtigt wurden.</p> <p>Nach bisherigem Kenntnisstand ist dies nicht erfolgt, obwohl sie in direkter ökologischer und landschaftlicher Beziehung zum umzuwandelnden Wald stehen.</p>			<p>Der vorgetragene Aspekt ist grundsätzlich nicht planungsrelevant. Es sei allerdings darauf verwiesen, dass der gestellte Antrag zwischenzeitlich abgelehnt wurde.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant.</p> <p>Eine landschaftliche, wie auch ökologische Verbindung zwischen dem vorhandenen Waldbestand im Plangebiet und den beiden beschriebenen Bäumen kann ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf das Landschaftsbild stellt der Wald, auch wenn er forstwirtschaftlichen Nutzungszwängen unterlegen ist, eine Form der natürlichen Vegetationsentwicklung dar, während die beiden Birken nur durch anthropogenen Einfluss an ihrem jetzigen Standort eingebracht und etabliert wurden und somit ein durch menschliche Einflüsse entstandenes und ermöglichtes Gestaltungselement darstellen. Auch in ökologischer Hinsicht ergeben sich zwischen dem Waldbestand und den Einzelbäumen keine funktionalen Beziehungen. Während allein die räumliche Trennung schon Verbindungen durch Bodenaustauschprozesse verhindern stellen die Birken auch für bewohnende Tierarten einen solitären Standort im urbanen Umfeld dar, während der Wald ein geschlossenes eigenes Biotop mit spezifischen Habitateigenschaften darstellt, die nicht mit dem urbanen Raum vergleichbar sind. Auch eine mögliche Wirkung hinsichtlich Pollenaustausch bezieht sich</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wir beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 			<p>nur auf weitere Birken, die im Umfeld ebenfalls als Pionierbäume gepflanzt und somit nicht dem Waldbereich zuzurechnen sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass die Rodungen fachgerecht durchgeführt und entsprechend überwacht werden. Dennoch würden die Freistellungsschäden, sofern diese überhaupt auftreten, nur die Bestandsbäume in Richtung Taubentalwald, also im Übergang zum Forstweg betreffen. Angrenzende Bäume in Richtung Osten wären im Hinblick auf die Hauptwindrichtung und den Erhalt der weiteren Teile des Taubentalwaldes nicht betroffen.</p> <p>Eine Einbeziehung ist nicht erforderlich, da nachweislich keine Beeinträchtigungen der genannten Bäume zu erwarten sind.</p> <p>Ein entsprechender gutachterlicher Nachweis ist im Hinblick auf die Ausführungen oben nicht erforderlich.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant. Falls eine solche Nebenbestimmung erforderlich wird, ist diese im Zuge des Waldumwandlungsverfahrens zu erteilen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<ul style="list-style-type: none"> • die vorläufige Aussetzung des Planverfahrens bis zur Klärung der Gefährdungslage. <p>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)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Errichtung einer neuen Toilettenanlage wird zusätzlich erforderlich, da der bisherige Kindergarten errichtet wurde, bevor eine gesetzliche Toilettenpflicht bestand.</p>		X	<p>Eine Unterbrechung des Bauleitplanverfahrens ist im Hinblick auf die Ausführungen oben nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Aspekt ist allerdings nicht planungsrelevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Aspekt ist allerdings nicht planungsrelevant.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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.</p> <p>Sollte sich jedoch herausstellen, dass die ursprüngliche Waldumwandelungsgenehmigung aufgrund des Träger- und Zweckwechsels keine Gültigkeit mehr besitzt, entfielen die Notwendigkeit des Kindergartenanzugs vollständig – und damit auch die mit der Maßnahme verbundenen öffentlichen Ausgaben.</p> <p>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.</p> <p>Wir beantragen:</p>			<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Aspekt ist grundsätzlich nicht planungsrelevant. Allerdings sei darauf hingewiesen, dass das begründete öffentliche Interesse an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Folge hat, dass der Waldkindergarten verlegt werden muss. Da am Erhalt der Kindergartenplätze ebenfalls ein öffentliches Interesse besteht, ist der Umzug alternativlos.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Es wurde lediglich eine Waldumwandelungserklärung erteilt, die im Zuge des neuen Vorhabens angepasst werden muss. Die Genehmigung zur Waldumwandlung kann erst mit der Baugenehmigung erteilt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Aspekt, dass der Waldkindergarten verlegt werden muss, ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kap. 7.4 erläutert und somit sowohl berücksichtigt, als auch öffentlich bekannt. Auch wenn der Erhalt des Standortes wünschenswert wäre, muss dieser Aspekt hinter das öffentliche Interesse an der Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurücktreten. Dennoch kann mit vertretbarem Aufwand ein Ersatzstandort ermöglicht werden, der z.B. durch die Einrichtung von Toiletten vor Ort auch einen Mehrwert für die Nutzer schafft.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Waldumwandelungsgenehmigung 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). <p>Hinweis auf bereits eingeleitete Verfahren</p> <p>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:</p>			<p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant.</p> <p>Auf dies Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Auf dies Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Auf dies Ausführungen oben wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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)</p> <p>2. Antrag auf Akteneinsicht und Prüfung der Waldumwandelungsgenehmigung nach § 9 LWaldGBW (eingereicht am 31.10.2025 und 03.11.2025).</p> <p>Schlussbemerkung und rechtliche Vorbehalte</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Diese Einwendung wird in Kopie an anerkannte Naturschutz- und Umweltverbände übermittelt,</p>	X		<p>Auf dies Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Auf dies Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Auf dies Ausführungen oben wird verwiesen. Eine Unterbrechung der Bauleitplanverfahrens ist nicht erforderlich. Ein Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann erst erfolgen, wenn u.a. die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde. Ein entsprechender Offenlagebeschluss soll zeitnah erfolgen. Alle rechtlichen Vorgaben und Fristen für diese Verfahrensschritte werden ordnungsgemäß eingehalten.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
<p>Email: Rehnenhof, den 09.11.2025</p> <p>Schreiben an LRA Ostalbkreis (als Kopie), den 09.11.2025</p>	<p>um die gebotene umfassende Berücksichtigung umwelt- und naturschutzrechtlicher Belange sicherzustellen.</p> <p>Wir bitten um eine schriftliche Eingangsbestätigung sowie Mitteilung über die Berücksichtigung dieser Einwendung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.</p> <p>Frühzeitiger Hinweis zur Waldumwandlung Schönblick / Verlagerung Waldkindergarten</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nach den Grundsätzen des Umweltrechts (§ 2 Abs. 1 UVPG), des Bundeswaldgesetzes (§ 9 BWaldG) sowie des Baugesetzbuches (§ 1 Abs.</p>		X	<p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist der vorgebrachte Aspekt nicht planungsrelevant. Es sei aber darauf verwiesen, dass die Frage, ob der Waldkindergarten eine Waldumwandlungsgenehmigung bracht, im Zuge der Baugenehmigung für dieses Vorhaben geklärt werden muss. In jedem Fall ist für den Waldkindergarten keine Ausstockung von Waldflächen, wie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, erforderlich. Somit handelt es sich sehr wohl um zwei unterschiedliche und getrennt zu betrachtende Verfahren, die ganz unterschiedliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen aufweisen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
<p>Email: Rehhof, den 16.11.2025</p>	<p>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,</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>hiermit übermitteln wir Ihnen ergänzend zu unserer bereits eingereichten Einwendung eine Berichtigung zur Frage der Waldumwandlung.</p> <p>Die Forstbehörde des Ostalbkreises (Landratsamt, Forstaußenstelle Schwäbisch Gmünd) hat uns am 05.11.2025 offiziell bestätigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es liegt kein Antrag auf Waldumwandlung vor. • Das Verfahren nach § 9 LWaldG ist nicht eingeleitet. • Es gibt keine Genehmigungsentscheidung. 		X	<p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant und kann nicht von der Stadt Schwäbisch Gmünd durchgeführt werden.</p> <p>Auf dies Ausführungen oben wird verwiesen. Eine Unterbrechung der Bauleitplanverfahrens ist nicht erforderlich, alle für die Abwägung relevanten Fakten sind bekannt und in den Abwägungsprozess eingeflossen.</p> <p>Auf dies Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Der Antrag auf Waldumwandlung muss für das nun geplante Vorhaben erneut gestellt werden. Es ist aber grundsätzlich darauf zu verweisen, dass die bereits erteilte Waldumwandlungserklärung für das bisherigen Vorhaben keine unverbindliche Aussage darstellt, sondern letztlich einen</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 19.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Wir bitten daher um:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>		X	<p>Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, sofern sich an den Planungen nichts Wesentliches ändert. Eine wesentliche Änderung liegt nun vor, weshalb der vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend neu aufgestellt wird. Die obere Forstbehörde hat in diesem Zusammenhang mit Stellungnahme vom 16.01.2026 bestätigt, dass das neue Vorhaben aufgrund der Einhaltung der bereits vereinbarten forstrechtlichen Aspekte, nicht zu einer abweichenden forstrechtlichen Einschätzung führt so dass an der bereits erteilten Waldumwandlungserklärung im Grundsatz festgehalten werden kann. Somit liegen keine neuen Informationen vor, das Abwägungsmaterial ist hier vollständig ermittelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Berichtigung ist nicht erforderlich, da die Erkenntnisse bereits bekannt und in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt sind.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Der dort dargestellte neue Standort liegt vollständig im Wald und ist aktuell ausschließlich über unbefestigte Waldwege erreichbar.</p> <p>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:</p> <p>1. Rettungs- und Feuerwehrezufahrt</p> <p>Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um eine ganzjährig befahrbare Rettungszufahrt gemäß Feuerwehr- und Bauordnungsrecht sicherzustellen?</p> <p>Wir bitten insbesondere um Mitteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ob hierfür eine befestigte Zufahrt erforderlich wäre, • welche Trassenführung vorgesehen ist, • und ob hierfür Waldflächen in Anspruch genommen würden. <p>2. Erschließung für Eltern- und Bringverkehr</p> <p>Wie soll die tägliche Bring- und Holsituation der Kinder organisatorisch und verkehrlich gelöst werden?</p> <p>Bitte um Angaben zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der vorgesehenen Elternzufahrt, • Park- bzw. Kurzhaltebereichen, • sowie zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wege. 			<p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant, da das Bauvorhaben des Waldkindergartens nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant, da das Bauvorhaben des Waldkindergartens nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant, da das Bauvorhaben des Waldkindergartens nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 19.11.2025	<p>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).</p> <p>Wir möchten noch kurz nachfragen, wie mit unserem Antrag auf Akteneinsicht vom 29.10.2025 weiter verfahren wird.</p> <p>Da sich unser Antrag ausdrücklich auf alle im Verfahren geführten Unterlagen nach § 29 LVwVfG bezieht, wären wir Ihnen dankbar für eine kurze Information,</p> <p>1. ob unser Akteneinsichts Antrag weiterhin als anhängig geführt wird,</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	X		<p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	
Mail: 19.11.2025	<p>Ergänzung zu meinem Schreiben vom 09.11.2025 – Zuordnung zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/ Zieglersches Projekt)</p>	X			

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 19.11.2025	<p>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.</p> <p>Wir bitten daher darum, unser Schreiben vom 09.11.2025 diesem Verfahren zuzuordnen und vollständig in die Verfahrensakte aufzunehmen. Bitte um schriftliche Bestätigung.</p> <p>Zuordnung unserer Schreiben zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick – Änderung“ (RWG-/Zieglersches Wohn- und Pflegeprojekt, geplanter 6-geschossiger Wohnturm)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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. <p>Wir bitten darum,</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	X		<p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	
Mail: 19.11.2025	Anfrage zum Beratungsablauf der verknüpften Themen „Kindergartenverlegung“ und	X			

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung“ (RWG-/ Zieglersches Projekt) 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 Sitzungunterlagen ist uns aufgefallen, dass die beiden inhaltlich miteinander verknüpften Themen zu unterschiedlichen Zeitpunkten in verschiedenen Gremien beraten wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • am 17.10.2025 im Ortschaftsrat Rehenhof/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 <p>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:</p>			<p>Da es sich um zwei getrennte Verfahren handelt, die gemäß den Ausführungen oben, unterschiedliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen aufweisen, können diese Themen in Sitzungen als getrennte Vorgänge beraten werden. Die Ausgestaltung der Tagesordnungen der einzelnen Gremiensitzungen obliegt der Stadt Schwäbisch Gmünd.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
<p>Mail: 21.11.2025</p>	<p>1. Wie wird im weiteren Verfahren sichergestellt, dass beide Themen – Bebauungsplanänderung und Kindergartenverlegung – inhaltlich koordiniert behandelt werden?</p> <p>2. Ist vorgesehen, diese Abhängigkeiten in einer gemeinsamen oder eng aufeinander abgestimmten Beratung in den zuständigen Gremien zu berücksichtigen?</p> <p>3. Wird die Verlegung des Waldkindergartens im Rahmen des Änderungsverfahrens Nr. 123 AI auch in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen?</p> <p>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. Bitte um Weiterleitung in Kopie an: Oberbürgermeister Richard Arnold (zur Kenntnis)</p>			<p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Die Abstimmung zwischen den einzelnen Planungsbeteiligten zu beiden Vorhaben und zum zeitlichen Ablauf der einzelnen Planungsschritte erfolgt bereits seit geraumer Zeit sehr intensiv. Im Zuge dieser Abstimmungen zwischen beiden Vorhabenträgern, der Stadt Schwäbisch Gmünd, Planern und beteiligten Behörden kann eine koordinierter Zeitablauf zwischen allen Planungs- und Umsetzungsschritten gewährleistet werden.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht planungsrelevant. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Die Thematik Waldkindergarten ist bereits in Kap. 7.4 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt und bekannt. Dieser Aspekt ist im Rahmen der Abwägung bereits berücksichtigt und durch die Verlegung des Kindergartens ist auch bereits ein Lösungsvorschlag erarbeitet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Baumfällungen im Bereich des Verfahrens 123 AI („Schönblick / RWG“) – Bitte um kurze Rückmeldung zum aktuellen Stand.</p> <p>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.</p> <p>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 vorgehen könnten.</p> <p>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.</p> <p>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</p>			<p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Baumfällungen im Plangebiet sind weder vorgesehen noch zulässig. Auch im Bereich angrenzender Waldflächen sind keine Baumfällungen vorgesehen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 24.11.2025	<p>werden, bevor die grundlegenden Fragen geklärt sind.</p> <p>3. Waldkante / städtischer Waldrand In den ebenfalls einsehbaren Unterlagen wird deutlich, dass durch die geplante Rodung auch die angrenzende städtische Waldkante betroffen sein könnte.</p> <p>Daher möchten wir vorsorglich anfragen, ob derzeit irgendwelche Maßnahmen an einzelnen Bäumen oder Teilbereichen des Waldrands geplant sind – unabhängig davon, ob diese als Pflege-, Sicherungs- oder Vorbereitungsmaßnahmen eingestuft würden.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Diese Information hilft uns, den Stand der Dinge korrekt einzuordnen.</p> <p>Ergänzende Bitte zur Akteneinsicht – Alt-Unterlagen vBP 123 A 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</p>	X		<p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 24.11.2025	<p>– soweit diese nicht bereits im aktuellen Verfahren enthalten sind.</p> <p>Da sich unser ursprünglicher Antrag ausdrücklich auf das damalige Schönblick-Projekt bezog, wären diese Alt-Unterlagen für uns weiterhin hilfreich.</p> <p>Wenn es möglich ist, würden wir uns über eine digitale Bereitstellung (PDF / Downloadlink) freuen. Vielen Dank vorab für eine kurze Rückmeldung.</p> <p>Bitte um Klärung der Waldflächen-Zuordnung im Verfahren „Schönblick – Änderung“ / RWG-Projekt</p> <p>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).</p> <p>Im Zuge unserer Akteneinsicht ist uns aufgefallen, dass die Zuordnung einzelner Wald- und Randbereiche in den Unterlagen nicht eindeutig erkennbar ist.</p> <p>Damit wir die Planunterlagen korrekt interpretieren können, bitten wir höflich um eine kurze Klärung:</p> <p>1. Zuordnung der Waldflächen und Eingriffsbereiche</p> <p>Bitte teilen Sie uns mit, welche der im Bebauungsplan dargestellten Wald- und Randbereiche sich</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf Grundstücksflächen der Schönblick gGmbH 		X	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Alle im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung“ bestehenden Waldflächen befinden sich auf Flst. 1564/4 der Flur 0 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd und somit in Privatbesitz.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<ul style="list-style-type: none"> • und welche sich auf städtischem Wald (Flurstück 1519, südlich des Forstwegs) befinden. <p>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.</p> <p>2. Art der vorgesehenen Eingriffe</p> <p>Für die genannten Bereiche bitten wir zusätzlich um eine kurze Einordnung, ob es sich jeweils um</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausstockung, • eine Waldabsetzung / Absenkung, • oder andere waldbezogene Eingriffe handelt. <p>3. Bitte um Aufnahme in die Verfahrensakte</p> <p>Wir bitten um Bestätigung, dass dieses Schreiben vollständig zur Verfahrensakte genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt wird.</p>			<p>Das Flst. 1519 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Der Waldstreifen zwischen dem vorhandenen Forstweg und der Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd.</p> <p>Für die betroffenen Waldflächen auf Flst. 1564/4 ist eine Ausstockung des Waldes erforderlich.</p> <p>Für den Waldstreifen zwischen Forstweg und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Oberhöhenbegrenzung der Bäume auf 20 m erforderlich. Ferner müssen dort ggf. im Zuge der Pflege dieses Streifens standortfremde Fichten entfernt werden.</p> <p>Bei letzterem handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Waldbestände. Für die Ausstockung sind bereits Flächen zur Aufforstung als Ersatzmaßnahme vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 26.11.2025	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>Insbesondere wären wir dankbar für eine kurze Nachricht bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB, • Bereitstellung der umweltbezogenen Unterlagen (Umweltbericht, Artenschutz, Fachbeiträge), • Eingang neuer fachlicher Stellungnahmen, 	X		<p>Grundsätzlich besteht kein Anrecht auf individuelle Benachrichtigung bei der Durchführung von Verfahrensschritten in der Bauleitplanung. Sowohl die Einladungen zu den Gremiensitzungen der Stadt Schwäbisch Gmünd, inklusive Sitzungsvorlagen, als auch die Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung im Verfahren sind auf der Homepage der Stadt Schwäbisch Gmünd veröffentlicht. Ferner erfolgte eine Bekanntmachung über die Beteiligung über die ortsüblichen Medien in der Tagespresse.</p> <p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte im Zeitraum vom 01.12.2025 bis zum 16.01.2026.</p> <p>Die bereits bekannten und verfügbaren Umweltinformationen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgestellt.</p> <p>Eine Mitteilung über den Eingang neuer fachlicher Stellungnahmen ist nicht erforderlich. Sofern diese verfahrensrelevant sind werden sie mit den Abwägungsvorschlägen öffentlich zur Verfügung gestellt. Bei einer zusätzlichen</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 27.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrlichen Datenerhebungen, • sowie der Vorbereitung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. <p>Wir bitten außerdem darum, dieses Schreiben zur Verfahrensakte zu nehmen.</p> <p>Ergänzung zu unserem Akteneinsichtsgesuch vom 29.10.25/19.11.25/24.11.25 – waldbezogene Vorgänge im Umfeld Schönblick/Willy-Schenk-Straße</p> <p>im Zusammenhang mit unserem laufenden Akteneinsichtsantrag 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.</p> <p>Bitte ergänzen Sie die Akteneinsicht um alle waldbezogenen Vorgänge, Unterlagen und Maßnahmen, die das unmittelbare Planungsumfeld betreffen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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“. <p>Der Hintergrund ist rein verfahrensbezogen:</p>	X		<p>Umweltrelevanz werden die Inhalte der Stellungnahmen auch im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 08.12.2025	<p>Diese flankierenden Waldflächen bilden die ökologische Ausgangssituation im Plangebiet und sind damit für die Beurteilung der Bestandsverfassung (Artenschutz, Waldrand, Vorbelastungen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz usw.) relevant.</p> <p>Wir bitten um Aufnahme dieses Schreibens zur Verfahrensakte und um Rückmeldung, sobald der ergänzte Aktenumfang bereitgestellt werden kann.</p> <p>mit Schreiben vom 29.10.2025 haben wir Akteneinsicht in sämtliche Unterlagen des Alt-Verfahrens „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schönblick“ beantragt.</p> <p>Am 27.11.2025 teilten Sie uns mit, dass die Akten derzeit „vorbereitet“ würden und Sie sich wegen eines Termins melden würden.</p> <p>Da inzwischen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung seit dem 01.12.2025 läuft, ist eine unverzügliche Akteneinsicht erforderlich, um unser Beteiligungsrecht sachgerecht ausüben zu können.</p> <p>Ich weise auf folgende Rechtsgrundlagen hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 3 Abs. 1 BauGB – Anspruch auf frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung 			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 Al „Schönblick – Änderung“ lagen im Zeitraum vom 01.12.2025 bis zum 16.01.2026 im Rathaus der Stadt Schwäbisch Gmünd vollständig zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Im gleichen Zeitraum waren die gleichen Unterlagen auf der Homepage der Stadt öffentlich einsehbar. Zusätzlich fand am 06.11.2025 eine Bürgerinformationsveranstaltungen in den Räumlichkeiten der Schönblick gGmbH statt.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 09.12.2025	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Wir bitten daher um Mitteilung eines konkreten Termins zur Akteneinsicht innerhalb der nächsten 7 Kalendertage, spätestens bis 15.12.2025.</p> <p>Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir um eine schriftliche Begründung.</p> <p>Wir bitten ausdrücklich um eine Antwort ausschließlich per E-Mail. Eine postalische Antwort ist wegen der Bearbeitungsfristen im laufenden Verfahren nicht zumutbar.</p> <p>Reklamation wegen unvollständiger Unterlagen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“ 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.</p> <p>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.</p>		X	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Alle erforderlichen Unterlagen wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Einzelne Gutachten befanden sich zu diesem Zeitpunkt noch in Bearbeitung, werden aber spätestens zum Offenlagebeschluss vollständig vorliegen. Eine vollständige Bewertung war auch mit den vorliegenden Unterlagen und zusätzlich i.V.m. den</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Folgende Unterlagen, auf die in der Planbegründung Bezug genommen wird, sind derzeit nicht verfügbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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.</p>			<p>bereits bekannten und ebenfalls öffentliche verfügbaren Unterlagen des bereits rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Schönblick“ möglich.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird jeweils verwiesen.</p> <p>Weitere Fachunterlagen wurden nicht im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet, sondern sind ggf. öffentlich zugängliche Informationen im Internet, bestehende Bauleitpläne oder sonstige Fachplanungen, Fachliteratur, Beiträge aus Bürgerinformationen usw. die nicht auszulegen, sondern anderweitig öffentlich bekannt und einsehbar sind.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist in keinsten Weise nachvollziehbar. Auf die Ausführungen oben wird grundsätzlich verwiesen. Die ausgelegten Unterlagen erlaubten der Öffentlichkeit eine umfängliche und in allen relevanten Aspekten nachvollziehbaren und prüfbareren Planungsstand des Vorhabens. Wesentliche Inhalte der bisher noch nicht vollständig erarbeiteten Gutachten wurden in den weiteren Unterlagen, wie z.B. der Begründung oder dem</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 16.12.2025	<p>Wir bitten daher um:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Für die Beachtung und Dokumentation meiner Hinweise danken wir Ihnen im Voraus.</p> <p>Antrag auf Ergänzung der Akteneinsicht / Aktennachforderung</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 Al „Schönblick – Änderung / RWG Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm)“ – Antrag auf Ergänzung der Akteneinsicht gemäß § 29 VwVfG / Art. 19 Abs. 4 GG.</p> <p>Im Rahmen der laufenden frühzeitigen öffentlichen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 Al „Schönblick – Änderung / RWG Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm)“ haben wir</p>	X		<p>Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in wesentlichen Aspekten erläutert und eine qualifizierte und sachgerechte Meinungsbildung bzw. Prüfung etwaig betroffener Belange war problemlos möglich. Somit standen der Öffentlichkeit ausreichende Informationen zur Bewertung der städtebaulichen und sonstigen Belange zur Verfügung und der Zweck einer Öffentlichkeitsbeteiligung konnte erreicht werden.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Eine erneute frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich und wird entsprechend nicht durchgeführt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Einsicht in die von der Stadt zur Verfügung gestellten Akten genommen.</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen stellen wir fest, dass wesentliche aktenrelevante Dokumente, die für die Vorbereitung, Bewertung und Entscheidung des Vorhabens erforderlich gewesen sein müssen, nicht Bestandteil der ausgelegten Akten sind.</p> <p>Es fehlt zudem der als „Teil 5“ bezeichnete Aktenbestandteil.</p> <p>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.</p> <p>1. Fehlende Unterlagen aus der Vorbereitungs- und Frühphase (vor Einleitungsbeschluss)</p> <p>Bitte stellen Sie sämtliche aktenrelevanten Unterlagen zur Verfügung, die die Vorbereitung des Vorhabens vor dem förmlichen Einleitungsbeschluss betreffen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesprächsvermerke, Aktennotizen und Protokolle zu Treffen oder Abstimmungen zwischen <ul style="list-style-type: none"> ▶ Stadtverwaltung (insb. Oberbürgermeister, Baubürgermeister, Fachämter), ▶ Vorhabenträger Schönblick gGmbH (ALT), ▶ beauftragten Planern / Architekten, 			<p>Eine Auslegung der gesamten Verfahrensakte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan NR. 123 AI „Schönblick – Änderung“ ist weder erforderlich noch zweckmäßig. Entscheidend sind die für eine öffentliche Meinungsbildung und Prüfung etwaig betroffener Belange im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der entsprechenden Anlagen. Diese wurden vollständig zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Bereitstellung diese Unterlagen ist nicht erforderlich und im Hinblick auf die Aspekte des Datenschutzes auch nicht zulässig.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<ul style="list-style-type: none"> • interner und externer E-Mail-Verkehr, soweit er entscheidungsrelevant war, • sonstige Schriftstücke, die die Standortfindung, Projektkonzeption oder Verfahrenswahl betreffen. <p>2. Unterlagen zur Standort- und Alternativenprüfung Bitte überlassen Sie sämtliche Unterlagen, aus denen hervorgeht, ob und in welcher Form geprüft wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>3. Unterlagen zur Prüfung von Sanierungs- und Umbauvarianten des bestehenden Pflegeheims</p> <p>Bitte stellen Sie die Unterlagen zur Verfügung, aus denen hervorgeht, ob geprüft wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung des bestehenden Pflegeheims, • Umbau- oder Erweiterungsvarianten am Bestandsstandort, 			<p>Eine Bereitstellung diese Unterlagen ist nicht erforderlich und im Hinblick auf die Aspekte des Datenschutzes auch nicht zulässig.</p> <p>Eine Bereitstellung diese Unterlagen ist nicht erforderlich und im Hinblick auf die Aspekte des Datenschutzes auch nicht zulässig.</p> <p>Hinsichtlich der Alternativenprüfung des Standortes und der Bebauung wird auf die Ausführungen oben sowie auf Kap. 7.1 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Eine Bereitstellung diese Unterlagen ist nicht erforderlich und im Hinblick auf die Aspekte des Datenschutzes auch nicht zulässig. Der vorgebrachte Aspekt stellt zudem keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inter- resse		
	<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftlichkeit solcher Varianten im Vergleich zum Neubau. <p>Insbesondere bitten wir um:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Machbarkeitsstudien, • Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen, • gutachterliche Bewertungen. <p>4. Unterlagen zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger</p> <p>Bitte überlassen Sie die Unterlagen, aus denen hervorgeht, ob und wie die Stadt geprüft hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ursprünglichen Vorhabenträgers (Schönblick gGmbH), • Risiken eines Projektabbruchs oder einer Bau- ruine, • die Tragfähigkeit des Projekts im Hinblick auf Finanzierung und Umsetzung. <p>5. Unterlagen zur Waldumwandlung und forstrechtlichen Abstimmung</p> <p>Bitte stellen Sie sämtliche Unterlagen zur Verfügung, die die Vorbereitung und Abstimmung der Waldumwandlung betreffen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schriftverkehr mit der unteren und oberen Forstbehörde, 			<p>Eine Bereitstellung diese Unterlagen ist nicht erforderlich und im Hinblick auf die Aspekte des Datenschutzes auch nicht zulässig. Der vorgebrachte Aspekt stellt zudem keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Auf die Ausführungen oben zum Thema Waldumwandlung wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inter- resse		
	<ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahmen, Zusagen, Inaussichtstellungen oder Vorabstimmungen, • interne Bewertungen der Stadt zur Genehmigungsfähigkeit der Waldumwandlung. <p>6. Unterlagen zur wasserwirtschaftlichen und geotechnischen Bewertung</p> <p>Bitte überlassen Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berechnungen, Annahmen und Parameter zur Abflussbewertung des Bestandswaldes, • Voruntersuchungen zur Hangstabilität und Rutschungsgefahr, • interne Bewertungen zur gesicherten Entwässerung und Erschließung. <p>7. Hinweis zur Vollständigkeit der Akten</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>8. Frist und Form</p> <p>Wir bitten um Bereitstellung der ergänzenden Unterlagen vor Abschluss der laufenden</p>			<p>Sowohl das Entwässerungskonzept, als auch die geologischen Untersuchung werden als Anlagen 2 und 3 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aktualisiert beigefügt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Alle für die Abwägung der einzelnen Belange erforderlichen Daten und Fakten wurden im Zuge der Planung erhoben und sind in den Abwägungsprozess eingeflossen. Ein Ermittlungsdefizit kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht angenommen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 17.12.2025	<p>Beteiligungsfrist, hilfsweise um Mitteilung, wann und in welcher Form die Akteneinsicht vollständig ermöglicht wird.</p> <p>Ergänzende Akteneinsicht – VBP Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung / RWG Wohn- und Pflegeprojekt (geplanter 6-geschossiger Wohnturm)“ 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.</p> <p>Nach Durchsicht der bislang bereitgestellten Unterlagen fehlen insbesondere aktensrelevante Dokumente aus der Vorbereitungs- und Frühphase, u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Wir bitten um Bereitstellung sämtlicher hierzu vorhandener Unterlagen gemäß § 29 VwVfG.</p>	X		<p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich. Auf die Ausführungen oben wird zudem verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 17.12.2025	<p>Im Rahmen der bereitgestellten Akteneinsicht fehlt der als „Teil 5“ bezeichnete Aktenbestandteil.</p> <p>Wir bitten um Nachreichung dieses Aktenblocks oder um schriftliche Bestätigung, dass dieser nicht geführt wurde.</p> <p>Sollten einzelne Unterlagen nicht existieren, bitten wir um entsprechende schriftliche Bestätigung.</p> <p>Separates Akteneinsichtsgesuch – Vorhabenträger RWG NEU, Akteneinsicht – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung“ Akten zum neuen Vorhabenträger RWG GmbH & Co. KG (NEU):</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>1. Umfang der begehrten Akteneinsicht (RWG NEU)</p>	X		<p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Wir bitten um Einsicht in sämtliche Unterlagen, insbesondere:</p> <p>a) Erstkontakte und Vorabstimmungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermerke, Gesprächsnotizen und Protokolle zu ersten Kontakten zwischen <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>b) Projektübernahme und Projektänderung</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>c) Projektkonzeption und Planung</p>			<p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Bereitstellung diese Unterlagen ist nicht erforderlich und im Hinblick auf die Aspekte des Datenschutzes auch nicht zulässig. Der vorgebrachte Aspekt stellt zudem keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Bereitstellung diese Unterlagen ist nicht erforderlich und im Hinblick auf die Aspekte des Datenschutzes auch nicht zulässig. Der vorgebrachte Aspekt stellt zudem keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<ul style="list-style-type: none"> • von RWG eingereichte Projektbeschreibungen, Wirtschaftlichkeitsannahmen, Nutzungs- und Vermarktungskonzepte, • Unterlagen zur Einführung der Wohnnutzung (ca. 50 Wohnungen), • Abstimmungen zur Geschossigkeit (6–7 Geschosse) und Baukörperentwicklung. <p>d) Fortverwendung von ALT-Unterlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermerke oder Bewertungen, aus denen hervorgeht, <ul style="list-style-type: none"> ▶ welche Gutachten und Unterlagen aus dem ALT-Verfahren weiterverwendet werden, ▶ aus welchen Gründen diese als weiterhin tragfähig angesehen wurden. <p>e) Fachbehördliche Abstimmungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schriftverkehr und Vermerke zu Abstimmungen mit <ul style="list-style-type: none"> o Forstbehörden, o Naturschutzbehörden, o Wasservirtschaft, o sonstigen Fachstellen, <p>soweit diese RWG NEU betreffen.</p> <p>2. Rechtliche Grundlage</p> <p>Die Akteneinsicht wird beantragt gemäß § 29 VwVfG sowie unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlich gewährleisteten Anspruchs auf effektiven Rechtsschutz (Art. 19 Abs. 4 GG).</p>			<p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Alle einschlägigen Gutachten wurden im Zuge der Neuplanung erneut erarbeitet. Einzig die Alternativenprüfung wurde im Hinblick auf die sich nicht veränderten Rahmenbedingungen und die bereits erfolgte planerische Absicherung nicht mehr überarbeitet, da die Inhalte bis heute fortgelten.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 23.12.2025	<p>Zur Verwaltungsakte gehören sämtliche Unterlagen, die für die Vorbereitung, Bewertung oder Entscheidung des Vorhabens von Bedeutung waren oder sind, unabhängig von ihrer formalen Bezeichnung.</p> <p>3. Hinweis zur Vollständigkeit</p> <p>Sollten einzelne der vorgenannten Unterlagen nicht existieren, bitten wir um entsprechende schriftliche Bestätigung, aus der hervorgeht, dass solche Unterlagen nicht angelegt wurden.</p> <p>4. Frist und Form</p> <p>Wir bitten um Bereitstellung der Akteneinsicht zeitnah, jedenfalls so, dass eine sachgerechte Auswertung im Rahmen der laufenden frühzeitigen öffentlichen Beteiligung möglich ist.</p> <p>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“</p> <p>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.</p> <p>Zwischenzeitlich liegen gutachterliche Stellungnahmen zum Vorhaben (u. a. zu Wind- und Stadtklima) vor. Diese befassen sich mit dem thermischen Komfort und der Windsituation im</p>	X		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Die gutachterlichen Aussagen bezüglich Starkwind und dem Auftreten solcher Ereignisse belegen eindeutig, dass lediglich ab</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inter- resse		
Mail: 28.12.2025	<p>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.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist eine aktenkundige Erfassung der beiden Birken am Straßeneingang „[REDACTED]“ als Teil des bestehenden Baumbestands im Umfeld des Vorhabens erforderlich und bei weiteren Prüfungen mitzuberücksichtigen, unabhängig von der Frage einer Unterschutzstellung.</p> <p>Wir bitten um eine kurze Bestätigung, dass die Birken entsprechend in die Akte aufgenommen werden.</p> <p>Antrag auf Akteneinsicht – Bauantrag Waldkindergarten Schönblick / Zusammenhang Bebauungsplan Nr. 123 A I - Änderung 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.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Informationen wurde für den Waldkindergarten ein eigenständiger Bauantrag gestellt bzw. vorbereitet. Der neue Standort liegt vollständig im Wald und</p>	X		<p>einer Höhe von 20 m über Grund eine marginal höhere Auftretswahrscheinlichkeit für Starkwind zu erwarten ist. Die Birken mit etwa 12 m Höhe sind von diesem Effekt nicht betroffen und daher ergibt sich dort im Vergleich zum Bestand keine Veränderung. Dies trifft auch auf nahezu alle Gehölze des unmittelbaren Umfelds zu. Wobei eine Betroffenheit von Bäume über 20 m auch keine unmittelbaren Gefahren mit sich bringt, da die Bäume in diesen Höhen regelmäßig stärkeren Winden ausgesetzt sind und dies lediglich etwas häufiger vorkommen kann als bisher. Eine Prognose für jeden einzelnen Baum des Umfelds zu erarbeiten übersteigt jeglichen vertretbaren Untersuchungsaufwand und erfolgt entsprechend nicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Der funktionale Zusammenhang kann in der dargelegten Form nicht nachvollzogen werden.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>steht in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren sowie der vorgesehenen Waldinanspruchnahme.</p> <p>Wir bitten um Einsicht in die zu diesem Vorhaben vorliegenden Unterlagen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich unser Antrag ausdrücklich auf Akteneinsicht in die bei der Behörde geführten Verwaltungsakten einschließlich der dem Bauantrag zugeordneten</p>			<p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass der Bauantrag für den Waldkindergarten nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
Mail: 07.01.2026	<p>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.</p> <p>Bitte nehmen Sie diesen Antrag zu der Verfahrensakte Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“.</p> <p>Akteneinsicht ALT – Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB</p> <p>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.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bitten wir um kurze Klarstellung,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sofern kein Durchführungsvertrag existiert oder erst nach dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde, bitten wir ebenfalls um entsprechende Mitteilung.</p>			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Schönblick“ wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ist nicht Teil des Bebauungsplanes und nicht Teil der öffentlichen Auslegung. Für den nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“ wird ein neuer Durchführungsvertrag geschlossen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inter- resse		
<p>Mail: 07.01.2026</p> <p>Schreiben an Stadt Schwä- bisch Gmünd / Hauptamt: 09.01.2026</p>	<p>Akteneinsicht "Schönblick Änderung" Nr. 123 A I RWG (NEU) – Antrag vom 17.12.2025</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Frühzeitige öffentliche Beteiligung – Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“</p> <p>anbei überreichen wir unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“.</p> <p>Die Stellungnahme wurde heute fristgerecht persönlich im Rathaus abgegeben; ergänzend überreichen wir die eingescannte Kopie vorsorglich auch auf diesem Weg.</p> <p>Wir bitten um Aufnahme der Stellungnahme in die Verfahrensakte sowie um Bestätigung des</p>	X		<p>Der vorgebrachte Aspekt stellt keine Anregung dar. Eine Einbeziehung in die Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inter- resse		
	<p>Eingangs durch entsprechenden Eingangsstempel auf einer Ausfertigung.</p> <p>Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick Änderung“ (Neuaufstellung, Einleitungsbeschluss 05.11.2025)</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nehmen wir zum oben genannten, neu eingeleiteten Verfahren Stellung.</p> <p>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.</p> <p>I. Verfahrensgegenstand und Projektbezug (ALT / NEU)</p> <p>Aus den ausgelegten Unterlagen ergibt sich, dass das aktuelle Verfahren in wesentlichen Teilen auf dem früheren vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A aufbaut.</p> <p>Gleichzeitig haben sich zentrale Rahmenbedingungen geändert, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Vorhabenträger, • die Nutzungsmischung, • die Baukörperstruktur und Kubatur. 			Wird zur Kenntnis genommen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>II. Alternativenprüfung / Standortwahl</p> <p>Die Standortwahl wird in den Unterlagen im Wesentlichen unter Bezugnahme auf eine frühere Alternativenprüfung begründet.</p> <p>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.</p> <p>Insbesondere bleibt offen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • welche Alternativen aktuell geprüft wurden, • auf welcher Datengrundlage dies erfolgt ist, • und in welchem Aktualitätsstand sich diese Unterlagen befinden. 			<p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Mit Ausnahme der damaligen Alternativenprüfung zur Standortwahl des Bauvorhabens des Schönblicks wurden sämtliche Unterlagen neu überarbeitet und an die aktuelle Planung angepasst. Dabei wurden auch alle Bestandsdaten vollständig neu erhoben und für den Abwägungsprozess aufbereitet.</p> <p>Dementsprechend sind alle Unterlagen und Fachbeiträge auf dem aktuellen Stand.</p> <p>Die Alternativenprüfung des Standortes gilt, wie bereits oben ausgeführt, aufgrund der unveränderten Voraussetzungen und Rahmenbedingungen auch für das jetzige Vorhaben.</p> <p>Es standen aufgrund der Größe des Vorhabens, der Flächenverfügbarkeit, der Eingriffsfolgen usw. im Vergleich zur Alternativenprüfung des bisherigen Vorhabens keine weiteren Alternativflächen zur Diskussion. Die Datengrundlagen dieser Abwägung der Alternativen sind somit aktuell.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Eine transparente Zuordnung der Alternativenprüfung zum neu geplanten Vorhaben erscheint daher im weiteren Verfahren erforderlich.</p> <p>III. Fachliche Grundlagen</p> <p>III.1 Baugrunduntersuchungen</p> <p>Aus den Unterlagen ist nicht eindeutig ersichtlich, auf welche Baugrunduntersuchungen sich die aktuelle Planung konkret stützt. Unklar bleibt insbesondere,</p> <ul style="list-style-type: none"> • ob die vorliegenden Untersuchungen dem früheren Vorhaben (ALT) zuzuordnen sind, • oder bereits auf das nun geplante Projekt (NEU) bezogen wurden. <p>Zudem wird in den Unterlagen auf ergänzende Untersuchungen verwiesen („wird nachgereicht“).</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheint eine klare Benennung der maßgeblichen Baugrundgrundlagen einschließlich ihres Aktualitätsstands für das weitere Verfahren erforderlich.</p> <p>III.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)</p> <p>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,</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf welcher räumlichen Abgrenzung die Bewertung beruht, 			<p>Das bisherige Gutachten zum Baugrund für das Vorhaben des Schönblicks ist für das jetzige Vorhaben im Hinblick auf die geologische Bestandssituation noch aktuell, da sich an den Untergrundverhältnissen nichts geändert hat. Dennoch wurde im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens eine erneute Untersuchung des Untergrunds durchgeführt, um die bisherigen Ergebnisse zu verifizieren. Im Hinblick auf die Gründung des neuen Vorhabens, der Baugrubenstatik, dem Umgang mit Grundwasser usw. wurde das Gutachten aber auf das neue Vorhaben angepasst. Das aktualisierte Gutachten wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage 3 beigelegt.</p> <p>Das Gutachten zum Artenschutz wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fortgeschrieben und auf Plausibilität geprüft. Da sich an den realen Verhältnissen im Gebiet nichts verändert hat, war keine erneute Kartierung möglicherweise betroffener Arten erforderlich, da ein Zutritt neuer geschützter oder seltener Arten ausgeschlossen werden konnte. Die Kernaussagen des Gutachtens zum bisherigen Vorhaben des</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>• und ob angrenzende Habitatstrukturen und potenzielle Funktionsräume im Umfeld des Planungsgebiets einbezogen wurden.</p> <p>Auch insoweit erscheint eine präzisierende Darstellung der Grundlagen und des Untersuchungsumfangs angezeigt.</p> <p>III.3 Wald, Waldumwandlung und Folgemaßnahmen</p> <p>Das Vorhaben ist mit einer Inanspruchnahme von Waldflächen verbunden.</p> <p>Darüber hinaus stehen weitere Maßnahmen in einem funktionalen Zusammenhang mit der Planung, etwa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waldrandmaßnahmen, • Erschließungsmaßnahmen, • die Verlagerung bestehender Nutzungen. <p>Aus den Unterlagen ist derzeit nicht ersichtlich, ob diese Maßnahmen in einer Gesamtbetrachtung berücksichtigt werden oder getrennt bewertet werden sollen.</p> <p>Ebenso bleibt offen, in welchem Stadium sich die walddrechtliche Einordnung des nun geplanten Vorhabens befindet.</p> <p>III.4 Entwässerung / Starkregen</p> <p>Die Unterlagen gehen davon aus, dass durch das Vorhaben keine relevante Verschlechterung der Entwässerungssituation eintritt.</p> <p>Angesichts der Hanglage, der Waldnähe sowie der bekannten Starkregenproblematik im Stadtgebiet stellt sich die Frage, auf welchen</p>			<p>Schönblicks bleiben somit auch für das neue Vorhaben einschlägig. Das überarbeitete Gutachten zum Artenschutz wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage 4 beigefügt.</p> <p>Bezüglich aller Aspekte zum Themenbereich Waldumwandlung wird auf die Ausführungen oben verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen zur Berücksichtigung der Entwässerungssituation und -planung weiter oben wird verwiesen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept für das jetzt geplante Vorhaben wird fortgeschrieben und an die aktuellen Planungen angepasst. Die</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>standortbezogenen Annahmen diese Einschätzung beruht.</p> <p>Aus dem derzeitigen Stand der Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass die Wechselwirkungen zwischen Waldverlust, zusätzlicher Versiegelung, Hangtopografie und Starkregenereignissen integriert betrachtet wurden.</p> <p>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.</p> <p>IV. Planrechtfertigung / Bedarf</p> <p>Die Planung wird im Wesentlichen mit einem allgemeinen Bedarf an Pflegeangeboten begründet. Aus den Unterlagen ist jedoch nicht eindeutig ersichtlich,</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf welcher aktuellen, ortsbezogenen Bedarfsermittlung diese Annahme beruht, • und wie sich die konkrete Projektkonfiguration hieraus ableitet. <p>Auch insoweit erscheint eine klarere Herleitung der Planrechtfertigung im weiteren Verfahren angezeigt.</p>			<p>topographischen Verhältnisse, die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrunds, die planerische Abflusssituation nach Umsetzung der Planung, mögliche Starkregengefahren usw. sind dabei allesamt so berücksichtigt, dass die Abflusssituation im Gebiet im Vergleich zum natürlichen Bestand keine Verschlechterung erfährt. Das Entwässerungskonzept wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügt.</p> <p>Diesbezüglich wird einerseits auf die Ausführungen oben und andererseits auf Kap. 1 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Der Bedarf an Pflegeplätzen in Schwäbisch Gmünd, dem Ostalbkreis und ganz Baden-Württemberg wird dabei deutlich herausgestellt. Auch der zu erwartende Wegfall der bisherigen 54 Pflegeplätze im bestehenden Pflegeheim des Schönblicks wird thematisiert. Zudem wird auch nochmals konkret der Bedarf an altersgerechten, pflegenahen oder betreuten Wohnungen aufgezeigt. Diesbezüglich herrscht ebenfalls landesweit eine Unterversorgung, da die Übergangssituation für ältere Menschen zwischen dem Wohnen in der eigenen Immobilie und einem ggf. erforderlichen Pflegeplatz in Form solcher betreuter Wohnung erst seit wenigen Jahrzehnten bei der Planung von Pflegeeinrichtungen mitgedacht und</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>V. Weiteres Vorgehen</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Weitere abwägungsrelevante Belange: Waldfunktionen</p> <p>Im ALT-Verfahren wurde der betroffene Waldbereich als Klimaschutzwald und Erholungswald (Stufe 1a) eingeordnet. Im NEU-Verfahren werden diese Waldfunktionen nicht mehr</p>			<p>angeboten wird. Entsprechend gering ist die Ausstattung der Städte und Gemeinden mit solchen Wohnungsangeboten. Auch in Schwäbisch Gmünd gibt es hierzu eine große Nachfrage, die bisher nicht gedeckt werden kann.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens. Zu diesem Zeitpunkt liegen auch die entsprechenden Gutachten im finalen Umfang vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die betroffenen Waldfunktionen werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Umweltbericht noch ergänzt.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>ausdrücklich benannt oder nachvollziehbar neu bewertet. Daraus ergibt sich ein erhöhter Prüf- und Begründungsbedarf für die Inanspruchnahme dieses Standorts.</p> <p>Vor dem Hintergrund der genannten offenen Punkte bitten wir darum, die angesprochenen Aspekte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und als abwägungserhebliche Hinweise zu dokumentieren.</p> <p>Wir bitten um Aufnahme in die Verfahrensakte.</p>			<p>Ein erhöhter Prüfbedarf ergibt sich daraus allerdings nicht, da die Funktionen im Vergleich zum bisherigen Antrag auf Waldumwandlung und der dortigen Vorprüfung des Einzelfalls keine neue Bewertung erfahren und ein Ausgleich dieser Funktionen durch den neu zu pflanzenden Wald auf der Ersatzfläche in Metlangen zu erwarten ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange von Einwender 1 nur teilweise in der Planung berücksichtigt.</p>	

Aufgestellt: Mutlangen, den 20.03.2026 MM / KU

LKP+

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und Stadtplanung

In Zusammenarbeit mit der Stadt Schwäbisch Gmünd.