Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Freiburg

LFV Landes Forst Verwaltung BW

Regierungspräsidium Freiburg · Landesforstverwaltung · 79083 Freiburg i. Br.

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

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

Forstdirektion

Referat 83 – Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion

Name: Johannes Stahr
Telefon: 0761 208-1442
E-Mail: Johannes.Stahr@rpf.bwl.de

Geschäftszeichen: RPF83-2511-6663/8/4
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 19.08.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Nr. 123 A I „Schönblick - Änderung“ in Schwäbisch Gmünd, Ostalbkreis

Hier: Stellungnahme der höheren Forstbehörde im Regierungspräsidium Freiburg zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs
Ihr Schreiben vom 27.11.2025
Verweise auf Stellungnahmen:
- Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur Bauanfrage vom 24.02.2020 und zum Bebauungsplan vom 30.06.2021
- Umwandlungserklärung (§ 10 LWaldG) der höheren Forstbehörde vom 20.01.2021
- Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur frühzeitigen Beteiligung der 5. Änderung des FNP (Schönblick) vom 29.09.2022
- Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur formellen Beteiligung der 5. Änderung des FNP (Schönblick) vom 03.05.2023
- Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur formellen Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A Schönblick vom 28.07.2023
-Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur frühzeitigen Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A I Schönblick – Änderung vom 16.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat am 29.04.2026 in seiner öffentlichen Sitzung den Entwürfen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 123 A I "Schönblick Änderung" und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zugestimmt.

Dienstgebäude: Bertoldstraße 43, 79098 Freiburg i. Br.
Paketadresse: Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br.
E-Mail: abteilung8@rpf.bwl.de
Telefon: 0761 208-0
Homepage: www.rp-freiburg.de
Serviceportal: www.service-bw.de

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung einer Baufläche für den Neubau eines Pflegeheims auf den bisher noch als Wald bzw. teilweise als Zufahrt und Sportplatz genutzten Flächen. Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage sollen in Kombination mit dem Pflegeheim auch untergeordnet barrierefreie Wohnungen entstehen, welche das Angebot ergänzen. Durch die Planung entstehen im Gebiet ein Pflegeheim und Wohnungen mit den notwendigen Erschließungs- und Parkierungsanlagen sowie Außenanlagen mit Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner.

Bereits 2023 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schönblick“ für die Erstellung eines Pflegeheims mit 60 Plätzen auf dem Gelände des Schönblick beschlossen. Aufgrund der seit dem Jahr 2019 geltenden gesetzlichen Änderung im Bereich der Seniorenpflege und -betreuung entspricht die bestehende Einrichtung, das „Alten- und Pflegeheim Schönblick“, hinsichtlich der zulässigen Zimmerbelegung nicht mehr den Anforderungen der Heimaufsichtsbehörden.
Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wären sehr umfangreiche und kostenintensive Anbau- und Umbaumaßnahmen erforderlich gewesen, welche sich an dem bisherigen Standort nicht ohne weiteres umsetzen lassen und weshalb bereits im Jahr 2018 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Neubau des Pflegeheims aufgestellt wurde. Trotz der bereits vorliegenden Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen für den Bau und Betrieb des neuen Pflegeheims zwischenzeitlich geändert. So wird der bisherige Vorhabenträger, die Schönblick gGmbH, das geplante Pflegeheim nicht umsetzen, sondern plant den Verkauf der Flächen an die Firma RWG GmbH & Co. KG, während der Betrieb später von „Die Zieglerschen e.V.“ übernommen werden soll. Im Zuge dieses Wechsels der Trägerschaft hat sich auch die Planung für das Pflegeheim mit den betreuten und pflegenahen Wohnungen geändert, wodurch der bisherige Bebauungsplan diese Umplanungen nicht mehr abdeckt, weshalb ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich wird.

Die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg hat in der Vergangenheit bereits mehrfach Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 123 A Schönblick sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem Verfahren Nr. 123 A I Schönblick – Änderung abgegeben.

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

STELLUNGNAHME

Von der Aufstellung des vBBP Nr. 123 A I „Schönblick“ sind Waldflächen gem. § 2 LWaldG sowohl unmittelbar als auch mittelbar betroffen. Der Geltungsbereiche 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 der Schönblick GmbH, soll aber an den Vorhabenträger verkauft werden. Das Plangebiet grenzt im Süden und Südosten an den Stadtwald der Stadt Schwäbisch Gmünd (Taubentalwald) und im Westen an Wald der Schönblick GmbH an.

Unmittelbare Waldbetroffenheit (Waldinanspruchnahme):

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.

Die Umwandlungserklärung wurde von der höheren Forstbehörde bereits am 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A Schönblick) erteilt. Diese Umwandlungserklärung ersetzt zwar nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG, stellt diese jedoch mit einem hohen Maß an Verbindlichkeit in Aussicht.
Das gegenständliche Verfahren führt nicht zu einer Aufhebung oder zur Notwendigkeit einer erneuten Beantragung der Waldumwandlungserklärung, da die geänderte Planung im Hinblick auf eine forstrechtliche und -fachliche Prüfung ergab, dass diese nicht zu wesentlichen Änderungen der Sachlage führt oder zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.
So sind keine Änderungen in Hinblick auf die Größe und Verortung der Waldumwandlungsfläche nach § 9 LWaldG eingetreten. Auch an der für den rechtskräftigen vBBP Nr. 123 A Schönblick beschlossenen Waldabstandskonzeption wird nichts geändert. Weder im Hinblick auf den Zweck, die Ursache noch die Art der Bodennutzungsänderung sind in der vorliegenden Planung Änderungen erkennbar, die sich auf das forstrechtliche Verfahren auswirken.
Insofern sind aus rein forstfachlicher Sicht keine wesentlichen Änderungen eingetreten und die materiell-forstrechtliche Situation bleibt unverändert. Auf Basis der vorgelegten Unterlagen wird an der Umwandlungserklärung vom 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A Schönblick) festgehalten.

An dieser Stelle sei jedoch nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, 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.

Eine forstrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde in die Unterlagen aufgenommen. Diese kann in Größe und Art nachvollzogen werden, jedoch gilt es hier, die Vorgaben aus der noch zu erteilenden Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 9 LWaldG einzuhalten. Insbesondere ist davon die verbindliche Darstellung eines Pflanzplanes betroffen, der dem Antrag auf Umwandlung beizulegen ist. Hierbei müssen folgende Vorgaben eingehalten sein: Der Laubholzanteil muss bei mindestens 40 % liegen, es ist mit klimaangepassten Baumarten aufzuforsten und die aktuell gültige Richtlinie der Waldentwicklungstypen ist zu beachten (aktuell: WET 2024). Entgegen der Darstellung in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung wird die ausgesprochene und wie oben dargelegt gültigen Umwandlungserklärung vom 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A Schönblick) nach wie vor nicht erwähnt. Wir bitten nochmals darum, dies unter Ziffer 7.2 Waldumwandlung entsprechend zu ergänzen.

Für die getroffene Waldabstandsregelung gilt, dass der gestufte Waldrand, den es zur Schaffung einer atypischen Gefahrenlage im südlichen Teil des Plangebietes zu begründen gilt, in seiner räumlichen Ausdehnung nicht mehr als 10 m von dem bestehenden Weg auf Flurstück 1519 ausgeprägt sein soll. Ebenso ist darauf zu achten, dass dieser Streifen nur mit gebietsheimischen, klimaangepassten Sträuchern und Bäumen 2. und 3. Ordnung mit einer maximalen Oberhöhe von 20 m zu begründen ist.
Wir weisen darauf hin, dass bei einem reduzierten Waldabstand Gefahren und Konflikte auch durch Schutzmaßnahmen grundsätzlich nicht vermieden werden können, sondern höchstens verringert! Eine Ausnahme der allgemeinen Waldabstandsregelung kann unter vollumfänglicher Verantwortung der Folgen nur durch die Verfahrensträgerin im Prozess des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens (im hier gegenständlichen Abwägungsprozess zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) getroffen werden.
Zur Absicherung der getroffenen Vereinbarung ist ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag, wie in den Unterlagen dargestellt, zwischen den drei Parteien (Baubehörde, Waldeigentümerin (hier: Gemeinde) und Vorhabenträgerin) zu schließen und dieser mit dem Antrag auf Waldumwandlung über die untere Forstbehörde der genehmigenden, höheren Forstbehörde vorzulegen. Die Verpflichtung zur Herstellung, Erhaltung und Pflege des gestuften Waldrandes ist vor Maßnahmenbeginn zusätzlich durch eine geeignete dingliche Sicherung im Grundbuch (z. B. Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit) dauerhaft abzusichern. Eine Aufnahme ins Forsteinrichtungswerk ist ebenfalls angeraten.

Weiterhin gilt: Erst bei Erlangen der Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplans, kann und ist vom Vorhabenträger die nach § 9 Abs. 1 LWaldG erforderliche Umwandlungsgenehmigung zu beantragen.
Der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt über die örtlich zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis an die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg. Erst nach Erteilung der Umwandlungsgenehmigung und nach Vorliegen sämtlicher übriger Genehmigungen darf mit der Rodung der o. g. Waldfläche begonnen werden. Die Rodungsfreigabe erteilt die untere Forstbehörde.

Die untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis erhält Kenntnis hiervon.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Stahr

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:
A-01: Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien (pdf, 511 KB)
8-01F: Wahrnehmung forstrechtlicher Aufgaben durch die Abteilung 8 (pdf, 258 KB)
Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.