Schwäbisch Gmünd
Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd, 20.10.2026
Gemeinderatsdrucksache Nr. 132/2026

Vorlage an

Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau
zur Vorberatung
- öffentlich -

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung
zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Nr. 123 AI "Schönblick - Änderung" in Schwäbisch Gmünd
- Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan mit Textteil und Zeichenerklärung vom 30.06.2026/02.10.2026
3. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.06.2026/02.10.2026
4. Textteil vom 30.06.2026/02.10.2026
5. Begründung vom 30.06.2026/02.10.2026mit Umweltbericht
6. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen
7. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
   - 7.1 GOA mbH
   - 7.2 RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
   - 7.3 Regionalverband Ostwürttemberg
   - 7.4 RP Freiburg – Höhere Forstbehörde
   - 7.5 Handwerkskammer Ulm
   - 7.6 RP Stuttgart
   - 7.7 Landratsamt Ostalbkreis
8. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
   8.1 – 8.48 Einwender 1 – 48
9. Adressenschlüssel zu Anlage 8 (Nichtöffentlich)

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 6 dieser Vorlage) beschlossen.

2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 A I „Schönblick Änderung" werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.

3. Die Begründung mit Umweltbericht wird in der Fassung der Anlage 5 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines/Lage/Ziel und Zweck

Allgemeines
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 RWG GmbH & Co.KG beantragte gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Ziel, ein Pflegeheim mit 60 Plätzen für Dauer- und Kurzzeitpflege sowie ca. 40 Wohneinheiten für pflegenahes und betreutes Wohnen in Rehnenhof-Wetzgau erstellen zu können.

Lage des Plangebiets
Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Kernstadt von Schwäbisch Gmünd am südlichen Rand des Stadtteils Wetzgau-Rehnenhof im Übergangsbereich zwischen dem Stadtwald (Taubental-Wald) im Süden sowie dem Siedlungsbereich im Norden und im Osten an der Willy-Schenk-Straße.

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten als geplantes Sondergebiet Pflege dargestellt.
Im Rahmen des Bebauungsplanes „Schönblick" wurden für den Standort mehrere Alternativen im Ortsteil untersucht. Im Ergebnis war der Neubau auf dem eigenen Areal für die Schönblick gGmbH die geeignetste Wahl. Die Planung macht jedoch eine Ausstockung von Waldflächen erforderlich. Die entsprechende Waldumwandlungserklärung wurde von der höheren Forstbehörde bereits erteilt, die Waldumwandlungsgenehmigung kann erst nach dem Satzungsbeschluss beantragt werden.

Der Planbereich umfasst das Flurstück 1564/4.
Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 9.255 m², davon sind ca. 7.194 m² als Sondergebiet und ca. 2.061 m² als private Grünfläche vorgesehen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Unter einem „Vorhaben- und Erschließungsplan" wird ein Plan verstanden, welcher vom Bauträger beziehungsweise Investor in Absprache mit der zuständigen Gemeinde erstellt wird und der das Bauvorhaben im Allgemeinen sowie die Maßnahmen zur Erschließung umfasst. Durch diesen konkreten Bebauungsplan wird für den Vorhabenträger beziehungsweise Investor Baurecht geschaffen, auf dessen Grundlage die geplanten Bauvorhaben in die Tat umgesetzt werden können.
Der Vorhabenträger beziehungsweise Investor, welcher den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt hat, muss folgende Voraussetzungen erfüllen, welche in einem sogenannten Durchführungsvertrag vereinbart werden. Demnach unterliegt der Vorhabenträger folgenden Verpflichtungen:

- Er muss die Kosten, welche für die Planung sowie Erschließung entstehen, tragen,
- er muss die geplanten Maßnahmen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans durchführen,
- er muss die geplanten Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchführen.

Im Unterschied zu „normalen" Bebauungsplanverfahren geht die Initiative vom Vorhabenträger aus, der auch die Planung erarbeitet. Trotzdem verbleibt die Planungshoheit und die Verantwortung bei der Kommune. Die Verfahrensschritte entsprechen im Übrigen denen des „normalen" Bebauungsplanverfahrens.

2. Bisheriges Verfahren

- 05.11.2025: Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Gemeinderatsvorlage Nr. 144/2025)
- 27.11.2025: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 27.11.2025 bis 16.01.2026: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 01.12.2026 bis 16.01.2026: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 29.04.2026: Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage Nr. 035/2026)
- 25.07.2026: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
- 27.07.2026 bis 28.08.2026: Veröffentlichung des Planentwurfs

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 6) zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Gemeinderatsvorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten.

Hinweis:

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.