Landesnaturschutzverband
Baden-Württemberg e.V.

Dachverband der Natur- und Umweltschutzverbände in Baden-Württemberg (§ 51 Naturschutzgesetz)

Anerkannte Natur- und Umweltschutzvereinigung (§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz)

Landesnaturschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

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

ANO Schwäbisch Gmünd
(LNV-Arbeitskreis Ostalb-West)
Walter Beck
Joseph-Haydn-Straße 2
73525 Schwäbisch Gmünd
26.08.2026

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom	Telefon/E-Mail
15.07.2026		0151 40 38 60 66

Stellungnahme der Naturschutzverbände NABU, BUND und LNV zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick – Änderung“ (Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB)

Sehr geehrter Herr Kühnle,

der NABU Schwäbisch Gmünd, der BUND Ostwürttemberg und der LNV Arbeitskreis Ostalb-West (ANO) nehmen im Namen und in Vollmacht des NABU-Landesverbandes Baden-Württemberg vertreten durch den Vorsitzenden Johannes Enssle, des BUND-Landesverbandes vertreten durch die Vorsitzende Sylvia Pilarsky-Grosch und im Namen des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg vertreten durch den Vorsitzenden Gerhard Bronner zum oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung.

Die Naturschutzverbände nehmen erneut Stellung, da die vorgelegte Abwägung zentrale fachliche und rechtliche Aspekte nicht hinreichend berücksichtigt. Die nun ausgelegten Unterlagen zeigen, dass wesentliche Belange des Naturschutzes, der Klimaanpassung und des vorsorgenden Hochwasserschutzes weiterhin nicht angemessen in die Planung eingeflossen sind. Die Verbände halten daher an ihrer Kritik fest und sehen weiterhin erheblichen Korrekturbedarf.

Unsere Anmerkungen im Einzelnen:

1. Flächennutzungsplan – Übertragung der Grundlage des früheren Verfahrens auf das aktuelle Vorhaben

Die für das frühere Schönblick-Vorhaben erfolgte Änderung des Flächennutzungsplans beruhte auf dem damaligen Pflegekonzept mit lediglich untergeordneter Wohnnutzung und

Demenzabteilung. Das aktuelle Vorhaben weist demgegenüber einen erheblich erweiterten und wirtschaftlich tragenden Wohnanteil sowie ein verändertes Pflege- und Nutzungskonzept ohne Spezialisierung auf den Bereich Demenz auf. Zu rügen ist, dass nicht widerspruchsfrei dargelegt ist, ob das aktuelle Vorhaben mit dieser veränderten Nutzungsstruktur mit dem geltenden FNP vereinbar ist. Die Flächeninanspruchnahme der pflegenahen sowie betreuten eigenständigen Wohneinheiten scheint mit Blick auf den Vorhaben- und Erschließungsplan der des Pflegeheimes mit ca. 60 Dauerpflege- sowie 15 Kurzpflegeplätzen zu überwiegen. Dieser Tatbestand wird in den vorliegenden Unterlagen nicht widerspruchsfrei dargelegt."

2. Waldrandökologie und Eingriffsbewertung

Die Abwägung reduziert den Eingriff auf einen rechnerischen Anteil von „0,625 %" des Taubentalwaldes. Diese Argumentation verkennt die ökologische Bedeutung von Waldrändern, die nicht flächenproportional, sondern funktional zu bewerten sind. Waldränder sind Hotspots des Biotopverbunds, Kaltluftleitbahnen und sensible Übergangszonen. Die geplante Verdichtung am Waldrand führt zu Licht-, Lärm- und Nutzungsimpulsen, die in der Abwägung nicht fachgerecht bewertet wurden. Die behauptete „Aufwertung" durch Herausnahme einzelner Fichten ersetzt keinen funktionalen Waldrand. Die Eingriffsbewertung bleibt damit unvollständig.

3. Artenschutz – fehlende Aktualität und unzureichende Prüfung

Die Abwägung stützt sich weiterhin auf ein Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2018, das lediglich „plausibilisiert" wurde. Eine aktuelle saP wurde nicht durchgeführt, obwohl neue Hinweise vorliegen. Die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg hat 2024 im Taubental mehrere Wasserfledermäuse nachgewiesen. Die pauschale Aussage, Fledermäuse seien „nicht betroffen", ist fachlich nicht haltbar und widerspricht den Anforderungen des § 44 BNatSchG. Die CEF-Maßnahmen beschränken sich weiterhin auf Nisthilfen für Vögel; funktionserhaltende Maßnahmen für Fledermäuse, Amphibien und Reptilien fehlen vollständig. Die Abwägung ignoriert damit zentrale artenschutzrechtliche Mindestanforderungen.

4. Starkregen, Klimaanpassung und BRPH

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat ausdrücklich Bedenken geäußert, da die Starkregenbetroffenheit im Plangebiet bis zu 1 m beträgt und besonders sensible Menschengruppen betroffen sind. Die Abwägung geht auf diese Bedenken nicht ein und verweist lediglich auf ein Rückhaltebecken und Dachbegrünung. Die Vorgaben des Bundesraumordnungsplans Hochwasser (BRPH) wurden nicht in den Festsetzungen verankert, obwohl dies empfohlen wurde. Die Planung bleibt damit hinter den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB und den raumordnerischen Zielen zurück.

5. Biotopverbund und Liaskante

Die Abwägung behauptet, der Biotopverbund werde „gestärkt“, ohne dies fachlich zu belegen. Nach § 22 NatSchG BW und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist aber die Biotopverbundfunktion konkret zu prüfen und zu sichern. Die Liaskante ist ein landesweit bedeutsamer Verbundraum, dessen ökologische Bedeutung sich aus Struktur, Übergangszonen und Mikroklima ergibt – nicht aus der bloßen Anwesenheit bestimmter Baumarten. Externe Ausgleichsflächen und punktuelle Gehölzpflanzungen ersetzen keinen gestuften Waldrand und keine Verbundfunktion. Die geplante Bebauung schwächt die Verbundfunktion des Waldrandes, während Ausgleichsmaßnahmen überwiegend außerhalb des Wirkungsraums stattfinden. Dies widerspricht dem Kohärenzgebot des § 15 Abs. 2 BNatSchG.

6. Alternativenprüfung

Die Abwägung erklärt, eine erneute Alternativenprüfung würde „kein neues Ergebnis erbringen“. Dies ist rechtlich unzulässig. Alternativen müssen im aktuellen Verfahren geprüft werden, insbesondere da sich Projektumfang, Trägerschaft und Flächenanspruch gegenüber dem Vorgängerplan erheblich verändert haben. Die Zurückweisung der Option, das Vorhaben auf dem bestehenden Schönblick-Areal zu realisieren, bleibt unbegründet.

Fazit: Die vorgelegte Abwägung weist fachliche und rechtliche Defizite auf, die eine erneute Stellungnahme erforderlich machen. Die Verbände halten fest: Ohne aktualisierte saP, ohne verbindliche Starkregenvorsorge und ohne funktionalen Erhalt des Waldrandes ist das Vorhaben weiterhin nicht genehmigungsfähig.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Walter Beck
Sprecher ANO Schwäbisch Gmünd / LNV Ostalb-West

Anneke Hauser
Regionalgeschäftsführerin BUND Ostwürttemberg

Armin Dammenmiller
Vorsitzender NABU Schwäbisch Gmünd

BUND Regionalverband Ostwürttemberg | Gmünder Straße 9 | 73430 Aalen

Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Landesverband Baden-Württemberg e.V.

Regionalverband Ostwürttemberg
Anneke Hauser
Regionalgeschäftsführerin
Tel. +49 7361 5559773
anneke.hauser@bund-bawue.de

Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum vorgabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“

27.08.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,
der BUND Regionalverband Ostwürttemberg nimmt **im Namen und Auftrag des BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V.** zum ausgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“ Stellung und erhebt erhebliche naturschutz-, umwelt-, wald- und planungsrechtliche Bedenken. Diese Stellungnahme erfolgt **ergänzend zur geneinsamen Stellungnahme mit dem LNV und NABU.**

Die Einwendungen richten sich nicht lediglich gegen einzelne Fachfragen. Die ausgelegten Unterlagen ergeben in mehreren tragenden Umweltkomplexen keine widerspruchsfreie Ermittlung und Bewertung des tatsächlich vorgesehenen aktuellen Vorhabens, seines gesamten räumlichen und funktionalen Wirkraums und des maßgeblichen aktuellen Umweltzustands. Dies besitzt am vorliegenden Standort besonderes Gewicht. Betroffen sind Waldflächen mit besonderen Klima-, Boden- und Erholungsfunktionen; unmittelbar angrenzend befindet sich gesetzlicher Erholungswald Taubental. Hinzu kommen eine komplexe historische Wald- und Kompensationssituation sowie besondere Boden-, Wasser-, Artenschutz- und Klimabelange. Gerade in der Zusammenschau stellt sich deshalb die übergeordnete Standortfrage: Frühere und aktuelle Waldinanspruchnahmen, der Schutz verbleibender Waldbestände, Artenschutz, Boden und Baugrund, Bauphase, Entwässerung sowie Starkregen- und Abflussgeschehen betreffen denselben sensiblen Waldhang und Wirkraum oberhalb des Taubentals. Eine konsistente Gesamtbewertung ihrer Wechselwirkungen fehlt. Der bereits erfolgte Grundstückserwerb ersetzt eine belastbare Ermittlung und Bewertung der Standorteignung nicht.

Aus den folgenden Gründen lehnen wir den Bebauungsplan in seiner Gesamtheit ab:

1. **Widerspricht dem Pariser Klimaschutzabkommen von 2015, dem Klimaschutzgesetz der BRD sowie der Klimaschutzziele Baden-Württembergs**
   Der Bebauungsplan widerspricht dem völkerrechtlich und von der Bundesrepublik Deutschland anerkannten Pariser Klimaabkommen ebenso wie den zu seiner Umsetzung erlassenen Bestimmungen, so etwa das sowohl in den planungsrechtlichen Bestimmungen des BauGB (vgl. §§ 1 Abs. 5 Satz 1, 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7a); 1a Abs. 2 Satz 1 und 2, § 1a Abs. 5 BauGB u.w.m.) als auch in § 13 Abs. 1 KSG zum Ausdruck kommende Berücksichtigungsgebot für die Belange des Klimaschutzes. Die genannten Bestimmungen sind auch für die Stadt Schwäbisch Gmünd bindend und müssen beachtet werden. Gerade Kommunen stehen besonders in der Pflicht, da hier großer

Einfluss auf den Klimawandel genommen werden kann. Jede kleine Maßnahme gegen eine weitere CO2-Freisetzung ist wichtig und hilft gegen die Klimakrise.

Die Bundesrepublik Deutschland hat per Gesetz vom 31. August 2021 festgeschrieben, bis 2045 Treibhausgasneutralität zu erreichen. Das gilt somit nicht nur für die BRD, sondern auch für alle öffentlichen Vorhaben, und wird zwingend per Gesetz vorgeschrieben. Um diese Treibhausgasneutralität zu erreichen, muss heute damit angefangen werden. Das heißt letztendlich, dass heute für jedes neue Baugebiet keine fossilen Verbrennungsanlagen mehr in Wohneinheiten/Wohnungen eingebaut werden dürfen. Wir verweisen hier ausdrücklich auf § 13 KSG (Klimaschutzgesetz) und das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 24.03.2021 (1 BvR 2656/18 u.a.). Wir fordern daher für den Bebauungsplan eine Klimaverträglichkeits-prüfung für das Bauvorhaben „Schönblick-Änderung“.

2. **Wesentlich verändertes Vorhaben – Übernahme tragender Grundlagen des früheren Schönblick-Projekts**
   Das aktuelle Vorhaben unterscheidet sich erheblich vom früheren Schönblick-Projekt, insbesondere durch Wohnanteil, Hochpunkt, Kubatur, oberirdische Parkierung sowie ein verändertes Pflege-, Betriebs- und Freiflächenkonzept. Gleichwohl werden tragende Grundlagen des früheren Vorhabens weiterhin für Wald/Waldumwandlung, Alternativen, UVP/Umwelt, Artenschutz, Kompensation, Waldabstand, Klima und Teile der Verkehrs- und Umweltbewertung herangezogen. Eine Übertragung tragender Grundlagen des früheren Vorhabens auf das wesentlich veränderte aktuelle Vorhaben ohne eine widerspruchsfreie, auf das aktuelle Vorhaben bezogene Tatsachen- und Bewertungs-grundlage ist nach unsrer Auffassung nicht zulässig und muss daher neu bewertet werden. Eine Plausibilitätsprüfung ersetzt die Prüfplicht bei der Neuaufstellung eines Bebauungs-plans nicht.

3. **Umweltprüfung – aktueller Ausgangszustand und zeitliche Entstehung der Bewertungen**
   Der heutige Zustand des Plangebiets und seines Wirkraums ist Ergebnis früherer Waldinanspruch-nahmen, Boden- und Geländeänderungen sowie zwischenzeitlicher Nutzungen und Eingriffe. Die Unterlagen stellen diesen Ausgangszustand nicht einheitlich dar. Zugleich lagen wesentliche aktuelle Fachgrundlagen zu Baugrund, Entwässerung, Verkehr und Artenschutz erst nach ersten bewertenden Umweltaussagen vor. Eine nachvollziehbare erneute Zusammenführung der zentralen Bewertungen mit diesen später hinzugetretenen Fachgrundlagen ist in den Unterlagen nicht dokumentiert. Von daher ist eine nicht konsistent ermittelter aktueller Ausgangszustand und die fehlende nachvollziehbare Zusammenführung der später hinzugetretenen Kenntnisse und Fachkenntnisse unbedingt nachzuholen und nachvollziehbar darzustellen.

4. **Waldinanspruchnahme, Flächenbilanz und tatsächlicher Wirkraum**
   Die Unterlagen nennen unterschiedliche Größen für Geltungsbereich, Waldinanspruchnahme, Versiegelung und Bodeneingriffe; der Geltungsbereich umfasst ca. 0,92 ha, die angesetzte unmittelbare Waldumwandlungsfläche ca. 0,7485 ha auf Flst. 1564/4. Die Unterlagen legen nicht widerspruchsfrei dar, wie sich die jeweils angesetzten Flächengrößen ergeben, welche Flächen darin erfasst sind und wie unmittelbare Waldinanspruchnahme, tatsächliche Gesamt-beanspruchung durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen, Freistellungswirkungen und der funktionale Wirkraum einschließlich Flst. 1519 und 1564/3 voneinander abgegrenzt und in der Umweltbewertung zusammengeführt werden. Dies betrifft insbesondere Flst. 1564/3. Dessen forstrechtlicher Status und Einordnung in die aktuelle Wald- und Flächenbilanz sind in den Unterlagen nicht widerspruchsfrei geklärt. Auch die rechtliche und tatsächliche Grundlage der über diesen Bereich vorausgesetzten Erschließung ist nicht belastbar ausgewiesen. Die fehlende konsistente Flächen- und Wirkraumgrundlage der Umweltbewertung ist daher darzulegen und nachzuholen.

Zum tatsächlichen Wirkraum gehören auch die durch das Hauptvorhaben ausgelösten Veränderungen im Zusammenhang mit der Verlagerung des Waldkindergartens. Die Verlagerung und damit verbundene Maßnahmen am neuen Standort wurden bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vollzogen. Inwieweit diese bereits eingetretenen Wald-, Natur- und Artenschutzwirkungen als funktionale Folgen des Hauptvorhabens in dessen Gesamtwirkungsbetrachtung eingestellt wurden, ist aus den Unterlagen nicht hinreichend nachvollziehbar.

5. **Frühere Waldinanspruchnahmen und fortwirkende Kompensationspflichten**
   Nach den vorliegenden behördlichen Unterlagen besteht eine nicht erfüllte Kompensationsverpflichtung aus der Waldumwandlung 2003. Für die Waldinanspruchnahme 2005 fehlt eine belastbare Dokumentation der räumlichen Reichweite und des vollständigen Vollzugs der damaligen Waldumbau- und Waldtraufverpflichtungen. Diese historische Situation ist für den heutigen Ausgangszustand wesentlich, weil derselbe Wald- und Grundstückszusammenhang später erneut verändert und nun wieder in die aktuelle Wald- und Kompensationsbetrachtung einbezogen wird. Insbesondere ist nach der vorliegenden Aktenlage nicht geklärt, in welchem Umfang das heutige Plangebiet sowie weitere später erneut beanspruchte Bereiche von den Waldumbau- und Waldtraufverpflichtungen aus 2005 erfasst waren. Die räumliche Reichweite und der Vollzug früherer Verpflichtungen sowie deren Verhältnis zum heutigen tatsächlichen Waldzustand und zur neu ausgelösten Kompensation nicht widerspruchsfrei ermittelt und voneinander abgegrenzt sind.

6. **Bereits hergestellte Ersatzmaßnahmen und aktuelle Kompensationsbilanz**
   Bereits vor Jahren hergestellte Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen werden erneut in die aktuelle Bilanz einbezogen. Frühere Zweckbindung, heutiger tatsächlicher Zustand und der durch das aktuelle Vorhaben neu ausgelöste Kompensationsbedarf werden dabei nicht widerspruchsfrei voneinander getrennt. Wir rügen diese fehlende Abgrenzung zwischen früherer Zweckbindung und dem durch das aktuelle Vorhaben neu ausgelösten Kompensationsbedarf. Vor einer Genehmigung ist dies zu klären und durch eine erneute Auslegung darzulegen. Doppel- oder gar dreifach Kompensationen sind nicht zulässig

7. **Gesetzlicher Erholungswald Taubental Flst. 1519 – Waldabstand, Freistellungsfolge und Kompensation**
   Auf Flst. 1519 im gesetzlichen Erholungswald soll außerhalb des Plangebiets eine Lösung umgesetzt werden, die zugleich Waldabstand, Stabilisierung des freigestellten Bestands und Kompensationsfunktionen übernimmt. Der BUND rügt den daraus entstehenden funktionalen Konflikt des Waldrandes und die nicht widerspruchsfrei bewertete Mehrfachfunktion innerhalb des gesetzlich geschützten Erholungswaldes. Die ausgelegten Unterlagen weisen nicht belastbar aus, wie die dauerhafte Veränderung dieses Waldrandbereichs und der damit verbundene Verlust bzw. die Einschränkung seiner bisherigen Waldfunktionen naturschutzfachlich bilanziert und in der Umwelt- und Abwägungsbewertung berücksichtigt werden.

   Eine Änderung der für den gesetzlichen Erholungswald maßgeblichen Satzung ist nicht erkennbar. Gleichwohl soll ein Teil dieses geschützten Waldbereichs dauerhaft verändert und die externe Konfliktlösung außerhalb des Bebauungsplans über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt werden. Das Verhältnis dieser vertraglichen Regelung zum fortbestehenden satzungsrechtlichen Schutzstatus bleibt in den ausgelegten Unterlagen ungeklärt; auch die konkrete externe Konfliktlösung ist dort nicht vollständig dokumentiert. Die entsprechende externe Waldabstandslösung wurde bereits beim früheren Schönblick-Verfahren erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vertraglich gesichert.

8. **Forstrechtliche Vollziehbarkeit des aktuellen Vorhabens**
   Die weiterhin herangezogene Waldumwandlungserklärung stammt aus dem früheren Schönblick-Verfahren; für das aktuelle Vorhaben liegt bislang keine abschließende Waldumwandlungsgenehmigung vor. Das wesentlich veränderte Vorhaben und die nicht geklärte historische Wald- und Kompensationslage entziehen einer bloßen Übertragung der früheren positiven forstrechtlichen Prognose die belastbare Tatsachengrundlage.

9. **Artenschutz, Altbäume, Fledermäuse und veränderte Wirkungsseite des Vorhabens**
   Die aktuelle artenschutzrechtliche Bewertung stützt sich wesentlich auf ältere Erhebungen und deren spätere Plausibilisierung. Das aktuelle Vorhaben weist jedoch gegenüber dem früher untersuchten Projekt deutlich veränderte Wirkfaktoren auf, insbesondere hinsichtlich Kubatur, Wohnnutzung, oberirdischer Parkierung, Verkehr, Wegen und nächtlicher Lichtwirkungen. Zugleich liegen aktuelle Hinweise auf Fledermausnutzung und zwischenzeitlich veränderte Habitatstrukturen im funktional verbundenen Umfeld vor. Damit ist die aktuelle Wirkungsseite nicht allein durch die Annahme beantwortet, der Arten- oder Habitatbestand habe sich im Plangebiet nicht wesentlich verändert. Auch bei Alt- und Habitatbäumen bestehen Widersprüche zwischen Erhaltungsannahmen, Freistellungswirkungen und der zugrunde gelegten Baukörper- bzw. Freiflächenplanung. Es fehlt eine durchgehend aktuelle und widerspruchsfreie Tatsachengrundlage der artenschutzrechtlichen Bewertung. Besonderes Gewicht erhält dies durch die zwischenzeitlich tatsächlich festgestellte Fledermausquartiernutzung an den für das Hauptvorhaben zu verlagernden Waldkindergartengebäuden. Nach der fachlichen Untersuchung wurden dort Einflugmöglichkeiten während der sommerlichen Quartiernutzungszeit verschlossen und die Gebäude anschließend im Juli 2026 umgesetzt. Dies widerspricht dem in bisherigen Unterlagen für entsprechende Maßnahmen genannten Zeitraum von November bis Februar zum Fledermausschutz. Der Fachbericht verweist insoweit auf eine Zustimmung bzw. Genehmigung der Naturschutzbehörde; deren konkrete Entscheidungsgrundlage ist aus den bislang zugänglichen Unterlagen nicht nachvollziehbar. Die auf die Gebäude beschränkte Untersuchung zur Verlegung des Waldkindergartens beantwortet zudem nicht die Frage nach den artenschutzrechtlichen Auswirkungen im gesamten funktional betroffenen Habitat- und Wirkraum.

10. **Klima, Freistellung und Landschaftsbild**
    Frühere Unterlagen bewerteten den Standort als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Bebauung. Die aktuelle Bewertung fällt günstiger aus, obwohl das Klimagutachten selbst eine Verminderung der Kaltluftproduktion und ein zusätzliches Strömungshindernis durch die Bebauung beschreibt. Auch beim Landschaftsbild hat sich mit dem bis zu 19,25 m hohen, ausdrücklich als städtebauliche Dominante vorgesehenen Hochpunkt eine wesentliche Tatsachengrundlage gegenüber dem früheren Vorhaben verändert. Es fehlt eine schlüssig begründete Bewertungsverschiebung bei Klima-, Freistellungs- und Landschafts-wirkungen. Dies ist nachzuholen entsprechend vorzulegen

11. **Boden, Baugrund, Entwässerung, Starkregen, Extremregenereignissen – fehlende konsistente Gesamtbetrachtung**
    Ausstockung, Bauphase, Baugrube, Bodenveränderungen, Versiegelung und technische Entwässerung wirken am gleichen Waldhang auf Boden- und Wasserhaushalt. Die Fachunterlagen behandeln diese Aspekte jedoch überwiegend sektoral. Eine durchgehende Gesamtbewertung der Wechselwirkungen von Waldverlust, Boden/Baugrund, Hang- und Drainagewasser, Oberflächenabfluss, Starkregen, Extremregen und technischer Entwässerung einschließlich der Wirkungen auf unterliegende Bereiche fehlt. Besonderes Gewicht erhält dies durch die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, das auf Starkregenbetroffenheit, sensible Personengruppen und

raumordnerische Bedenken hingewiesen hat. Die spätere Relativierung dieser Betroffenheit steht hierzu in einem bislang nicht aufgelösten Widerspruch.

12. **UVP-Vorprüfung, kumulative Wirkungen und tatsächlicher heutiger Zustand**
    Die aktuelle Begründung greift weiterhin auf eine frühere UVP-Vorprüfung zurück, obwohl sich sowohl das konkrete Vorhaben als auch der tatsächliche Wald- und Wirkraum verändert haben. Bereits die dort zugrunde gelegte historische Ausgangslage ist widersprüchlich: Frühere Waldinanspruchnahmen aus 2003 und 2005 werden als ausgeglichen bzw. erledigt behandelt, obwohl die inzwischen vorliegenden Behördenunterlagen für 2003 eine nicht erfüllte Kompensationsverpflichtung und für 2005 eine nicht belastbar dokumentierte räumliche Reichweite und Vollzugslage ausweisen. Es fehlt eine belastbare Gesamtchronologie und räumliche Abgrenzung als Grundlage für Ausgangszustand, kumulative Wirkungen und die aktuelle UVP-bezogene Bewertung.

13. **Alternativenprüfung und Eingriffsvermeidung**
    Die weiterhin herangezogene Alternativenprüfung war auf das frühere Schönblick-Konzept und dessen damalige betriebliche und räumliche Anforderungen zugeschnitten. Wesentliche Prämissen wie das Pflege- und Wohnkonzept haben sich mit dem aktuellen Vorhaben verändert. Die frühere Alternativenprüfung bildet das aktuelle Vorhaben mit seinen veränderten Prämissen nicht ab.

14. **Verkehr, Parkierung und Umweltbewertung**
    Der Umweltbericht relativiert Verkehrs- und Lärmwirkungen wesentlich mit einer Standortverlagerung der bestehenden Pflegeeinrichtung, obwohl das aktuelle Vorhaben zusätzlich einen erheblichen Wohnanteil und ein verändertes Nutzungsspektrum umfasst. Verkehrsgutachten, Umweltbericht und weitere Planunterlagen enthalten widersprüchliche Angaben zu Nutzungsumfang, Zusatzverkehr und Parkierung. Es wird in keiner Weise auf den erhöhten MIV und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme, erhöhte Versiegelung von Flächen u.a. durch zusätzliche altersgerechte und/oder behinderten-gerechte Parkplätze eingegangen. Der hiermit verbundene CO2-Speicherverlust von Böden und Wald ist in die Bewertung mit einzubeziehen. Auch fehlt jede Erwähnung, wie das Gebiet an den ÖPNV angeschlossen und inwiefern Anwohnenden der ÖPNV als wirkliche Alternative angeboten wird. Der gegenwärtige Fokus auf den MIV ist aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes nicht zeitgemäß. Es fehlt eine einheitliche Tatsachengrundlage für die daraus folgenden Umweltwirkungen. Dies ist nachzuarbeiten und in einem Verkehrskonzept interdisziplinär zu bewerten.

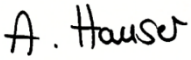
15. **Flächennutzungsplan – Übertragung der Grundlage des früheren Verfahrens auf das aktuelle Vorhaben**
    Die für das frühere Schönblick-Vorhaben vorgenommene Änderung des Flächennutzungsplans gibt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche Pflege und damit Pflegekonzepte mit lediglich untergeordneter Wohnnutzung vor. Dem gegenüber steht nun das neuaufgestellte Verfahren „Schönblick-Änderung“, welches mit einem Pflegeheim mit ca. 60 Dauerpflege- sowie 15 Kurzpflegeplätzen sowie einer umfassenden Wohnnutzung mit betreuten sowie pflegenahen Wohneinheiten plant. Das aktuelle Vorhaben weist einen erheblich erweiterten und wirtschaftlich tragenden Wohnanteil sowie ein verändertes Pflege- und Nutzungskonzept ohne, wie zuvor geplanter Demenzstation, auf. Es ist nicht widerspruchsfrei dargelegt, ob das aktuelle Vorhaben mit dieser veränderten Nutzungsstruktur mit dem geltenden FNP vereinbar ist. Die Flächeninanspruchnahme der pflegenahen sowie betreuten Wohneinheiten außerhalb des Pflegeheimes dürfte mit Blick auf den Vorhaben- und Erschließungsplan überwiegen. Dieser Tatbestand wird in den vorliegenden Unterlagen nicht widerspruchsfrei erörtert.

Aufrechterhaltung bisheriger Einwendungen
Der BUND hält seine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhobenen Einwendungen aufrecht. Der BUND Regionalverband Ostwürttemberg lehnt den ausgelegten Entwurf ausdrücklich ab. Die vorgelegten Unterlagen lassen nach unserer Auffassung in mehreren tragenden Umweltkomplexen keine hinreichend aktuelle, konsistente und widerspruchsfreie Bewertung des tatsächlich vorgesehenen Vorhabens und seines Wirkraums erkennen. Eine ergänzende Stellungnahme aufgrund weiterer Unterlagen, laufender behördlicher Prüfungen, neuer Erkenntnisse oder Änderungen der Planung bleibt vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen



Werner Gottstein
BUND Regionalvorsitzender Ostwürttemberg



Anneke Hauser
BUND Regionalgeschäftsführerin
Ostwürttemberg

Anlage 8.3

[redacted]

Amt für Stadtentwicklung
Eingang:
27. AUG. 2026
An:
61.1 | 61.2 |
AE | zU | zSt |
zWdH | zRü | zdA | WV:

An die Stadtverwaltung Schw. Gmünd

Betr.: Einspruch gegen den Bebauungsplan Schönblick Nr. 123 AL

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit lege ich vehement Einspruch gegen das Bauprojekt ein.

Begründung:
Seit der ersten Bekanntgabe noch von seitens des Schönblicks wurden starke Änderungen sowohl Baulich als auch Nutzungsmäßig durchgeführt (keine Demenzstation, 6 stöckiger Wohnturm)
Außerdem wurde der Hochwasserschutz unzureichend beachtet. Es gibt wieder mehr versiegelte Flächen.
Man denke da nur an 2016.
Die klimatisch ausgleichende Wirkung des Taubentals auf das Stadtklima ist in der heutigen Zeit äußerst wichtig. Durch diese Bebauung wird dies auch geschmälert.
Man denke nur an den diesjährigen Hitze sommer.
Waldbäume in der nahen Umgebung werden noch mehr der Trockenheit ausgesetzt sein.
Das Parkplatzproblem ist nicht genügend berücksichtigt.

bitte wenden.

Dies sind nur ein paar Gründe, die ich hier aufzähle.

Ich bitte daher den Gemeinderat mitsamt dem Ortschaftsrat Rehrenhof/Wetzgau auf das Regierungspräsidium soweit einzuwirken, dass diese die Genehmigung des Projekts nicht genehmigt.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Ich wünsche ein Stellungnahme.

[redacted]

Anlage 8.4

Schwäbisch Gmünd, 27.08.2026

An die
Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd
per E-Mail an: bauleitplanung@schwaebisch-gmuend.de

Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften Nr. 123 AI „Schönblick - Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit nehme ich innerhalb der veröffentlichten Beteiligungsfrist zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 AI „Schönblick - Änderung“ Stellung. Ich wohne in der Nähe des Plangebiets und nutze die angrenzenden Straßen, Wege und den Taubentalwald regelmäßig. Die Planung berührt mich deshalb insbesondere hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds, des Verkehrs und der Parkierung, der Starkregen- und Entwässerungsrisiken sowie des Verlusts und der Freistellung von Wald und Altbäumen.

Unabhängig von meinen fachlichen Einwendungen möchte ich einen Punkt zum Beteiligungsverfahren ausdrücklich ansprechen. Ich halte es für ausgesprochen bürgerunfreundlich und einer ernst gemeinten Beteiligungskultur nicht angemessen, eine derart umfangreiche und fachlich anspruchsvolle Planung nahezu vollständig in die Hauptferienzeit zu legen. Die Veröffentlichungsfrist vom 27.07. bis 28.08.2026 fällt - abgesehen von den ersten drei Tagen - in die baden-württembergischen Sommerferien. Bei mehreren hundert Seiten Planunterlagen und Fachgutachten wird eine ernsthafte Befassung damit unnötig erschwert: Viele Bürgerinnen und Bürger sind in dieser Zeit typischerweise verreist, fachliche Ansprechpartner sind urlaubsbedingt schlechter erreichbar und Rückfragen oder fachliche Beratungen lassen sich schwieriger organisieren. Ich halte eine solche Terminierung für einer bürgernahen und ernst gemeinten Öffentlichkeitsbeteiligung nicht angemessen und demokratisch wenig überzeugend. Ich leite daraus für sich genommen keinen Verfahrensfehler ab; die gesetzliche Mindestdauer der Veröffentlichung wird eingehalten. Gerade deshalb wäre es ohne Weiteres möglich gewesen, einen bürgerfreundlicheren Zeitraum zu wählen.

Diese Stellungnahme richtet sich nicht gegen die Schaffung zeitgemäßer Pflegeangebote oder altersgerechter Wohnformen als solche. Angesichts des sensiblen Standorts am Wald- und Siedlungsrand, der vorgesehenen Gebäudehöhe von bis zu 19,25 m, der Inanspruchnahme von Wald sowie der besonderen Schutzbedürftigkeit der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner bedarf es jedoch einer in sich widerspruchsfreien, fachlich hinreichend geklärten und vollziehbaren Planung. Nach meiner Sichtung der veröffentlichten Unterlagen bestehen hierzu in mehreren abwägungserheblichen Punkten noch erhebliche Klärungs- und Sicherungsbedarfe.

Ich bitte daher, den Bebauungsplan in der derzeit veröffentlichten Fassung nicht als Satzung zu beschließen, bevor die nachfolgend benannten Punkte geprüft und - soweit erforderlich - fachlich oder

rechtlich geklärt sind. Wird der Entwurf nach Abschluss der Beteiligung geändert oder ergänzt, ist zu prüfen, ob nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Veröffentlichung und Beteiligung erforderlich ist.

Die vier zentralen Einwendungen

Planfortschreibung und Fassungsklarheit. Nach dem Entwurfsbeschluss vom 29.04.2026 wurde die Planung zumindest in einem Punkt inhaltlich fortgeschrieben: Die Erhaltungsbindung für die Bäume A und B entfällt; die Bäume 10 und 11 werden stattdessen zum Erhalt vorgesehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gegenüber dem früheren Stand außerdem planerisch deutlich detaillierter ausgearbeitet; Kubatur, Lage und Höhen der wesentlichen Baukörper erscheinen dagegen unverändert. Eine kurze und nachvollziehbare Gegenüberstellung, aus der Art, Umfang und verfahrensmäßige Behandlung der vorgenommenen Fortschreibungen hervorgehen, ist den veröffentlichten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Entwässerung und Starkregen. Bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung bestehen zwei voneinander zu unterscheidende Klärungspunkte. Zum einen erfasst Ziff. 2.4 der örtlichen Bauvorschriften ausdrücklich Dächer, Stellplätze und Zufahrten und setzt hierfür 6 m³ Speichervolumen je 100 m² befestigte Fläche an. Das technische Entwässerungskonzept führt die Verkehrs- und Parkplatzflächen dagegen dem Mischwasserkanal zu und nimmt sie ausdrücklich aus der Regenrückhaltebemessung heraus. Zum anderen hat das Regierungspräsidium Stuttgart bereits im Januar 2026 auf eine Starkregenbetroffenheit von bis zu 1,0 m, die besondere Schutzbedürftigkeit der vorgesehenen Nutzergruppen und die verbindlichen Prüfpflichten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz hingewiesen und hierzu raumordnerische Bedenken erhoben. Die aktuelle Begründung bewertet die Betroffenheit zwar als relativ gering; aus den veröffentlichten Unterlagen ist jedoch nicht nachvollziehbar erkennbar, wie die nach dem BRPH erforderliche Prüfung insbesondere von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten, Schutzwürdigkeit der Nutzung und Klimawandelauswirkungen durchgeführt und wie die damaligen Bedenken abgearbeitet wurden.

Nutzung und Parkierung. Der Textteil des Bebauungsplans lässt 15 Plätze für Kurzzeitpflege zu, während das Verkehrsgutachten seine Berechnung auf 15 Plätze Tagespflege mit entsprechendem Hol- und Bringverkehr stützt. Zugleich geht das Verkehrsgutachten von insgesamt 50 Wohnungen aus, während der Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich 29 ausdrücklich dem Wohnen zugeordnete Stellplätze sowie 13 Stellplätze für das Pflegeheim und drei Kurzzeitparkplätze darstellt. Daraus folgt nicht ohne Weiteres ein rechtswidriges Stellplatzdefizit. Für die Abwägung muss jedoch nachvollziehbar sein, auf welchen tatsächlichen und rechtlichen Annahmen die gegenüber dem gesetzlichen Ausgangspunkt geringere Zahl unmittelbar dem Wohnen zugeordneter Stellplätze beruht, wie gegebenenfalls Nutzerbindungen, bestehende oder externe Stellplätze und weitere Sicherungsinstrumente berücksichtigt werden und welche Handlungsoptionen bestehen, falls der tatsächliche Stellplatzbedarf höher ausfällt als prognostiziert.

Hochpunkt und Planungsalternativen. Der seit 2024 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht bereits ein Pflegeheim bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m. Die jetzige Planung erhöht die zulässige Gebäudehöhe im SO2 auf 19,25 m; der Umweltbericht bezeichnet den Hochpunkt selbst als städtebauliche Dominante. Der Umweltbericht enthält zwar eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten, diese befasst sich jedoch im Wesentlichen mit der bereits früher untersuchten Standortwahl. Angesichts des gegenüber dem früheren Projekt veränderten Vorhabenträgers, Betreibers, Nutzungskonzepts und Bauvolumens sollte die Abwägung zusätzlich nachvollziehbar erkennen lassen, ob und mit welchem Ergebnis naheliegende Ausführungsvarianten des heutigen Vorhabens am gewählten Standort - insbesondere mit geringerer Höhenentwicklung oder anderer Verteilung der Bauvolumen - untersucht wurden und weshalb die gewählte Konzeption bevorzugt wird.

A. Prüf- und Abwägungsanliegen in Kurzform

1. Meine fristgerecht abgegebene Stellungnahme ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu prüfen. Die darin vorgebrachten abwägungserheblichen Belange sind in die Abwägung einzustellen; das Ergebnis der Prüfung ist mir mitzuteilen.
2. Ein Satzungsbeschluss sollte erst gefasst werden, wenn die nachstehend bezeichneten entscheidungserheblichen Widersprüche und Nachweisdefizite geprüft und, soweit erforderlich, ausgeräumt worden sind.
3. Die nach dem Entwurfsbeschluss vom 29.04.2026 vorgenommenen Fortschreibungen der veröffentlichten Unterlagen sollten nachvollziehbar dokumentiert werden. Beim Lageplan betrifft dies insbesondere den dokumentierten Wechsel der Erhaltungsbindungen für die Bäume A/B und 10/11. Beim Vorhaben- und Erschließungsplan sollte kenntlich gemacht werden, welche Unterschiede lediglich der planerischen Vertiefung dienen und ob darüber hinaus inhaltliche Änderungen des Vorhabens vorgenommen wurden. Zugleich sollte erläutert werden, wie diese Fortschreibungen verfahrensmäßig behandelt wurden.
4. Das tatsächlich beabsichtigte und nach § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag konkretisierte Nutzungsprogramm sollte in Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Fachgutachten und Durchführungsvertrag widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt werden. Dies betrifft insbesondere Tagespflege oder Kurzzeitpflege sowie Zahl, Art und die für Verkehrs- und Stellplatzprognosen maßgeblichen Nutzerprofile der Wohnungen. Soweit Mikroapartments Bestandteil des konkret vereinbarten Vorhabens sind, ist nachvollziehbar darzustellen, wie sie in den Fachprognosen berücksichtigt wurden.
5. Die nach Anlage 1 Nr. 2 Buchst. d BauGB in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sollten für das heutige Vorhaben nachvollziehbar dargestellt und die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl erläutert werden. Die bereits vorliegende Standortprüfung sollte dabei um eine Betrachtung naheliegender Ausführungsvarianten am gewählten Standort ergänzt werden. Insbesondere sollte nachvollziehbar werden, ob und mit welchem Ergebnis Varianten mit geringerer Höhenentwicklung, ohne beziehungsweise mit reduziertem Hochpunkt, mit anderer Staffelung oder Verteilung der Bauvolumen oder mit veränderter Verteilung der Wohnnutzungen untersucht wurden. Dabei sind auch gegenläufige Auswirkungen - etwa zwischen geringerer Gebäudehöhe einerseits und größerer Flächeninanspruchnahme oder Versiegelung andererseits - angemessen zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der jeweiligen Varianten auf das Landschaftsbild und die Naherholung sollten dabei unter realistischen Bedingungen nach der Waldrodung und unter Berücksichtigung der erst mit der Zeit eintretenden Wirkung der Neupflanzungen bewertet werden.

6. Für die Abwägung sollte eine prüffähige Stellplatz- und Mobilitätskonzeption vorliegen. Sie sollte den zugrunde gelegten Stellplatzbedarf der verschiedenen Nutzungsarten, die Zuordnung und gegebenenfalls zeitlich versetzte Mehrfachnutzung der Stellplätze, die Grundlage eines gegenüber § 37 Abs. 1 LBO geringeren unmittelbar herzustellenden Wohnungsstellplatzangebots sowie die Bedeutung bestehender oder gegebenenfalls anderweitig gelegener Stellplätze nachvollziehbar darstellen. Soweit Nutzerbindungen oder besondere Stellplatzlösungen vorausgesetzt werden, sollten deren rechtliche Sicherungsinstrumente erkennbar sein. Zudem sollte dargestellt werden, welche Handlungsoptionen bestehen, falls sich der tatsächliche Stellplatzbedarf höher entwickelt als prognostiziert. Der abschließende bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis kann dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben, sofern die grundsätzliche Vollziehbarkeit der Konzeption bereits im Planverfahren hinreichend geklärt ist.

7. Die örtliche Bauvorschrift Ziff. 2.4 und das technische Entwässerungskonzept sollten durch eine geschlossene Flächen-, Speicher- und Abflussbilanz widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt werden. Dabei ist insbesondere darzustellen, wie die in Ziff. 2.4 vorgesehene Bemessung von 6 m³ Speichervolumen je 100 m² erfasster befestigter Fläche für Dächer, Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen erfüllt wird und welches Speichervolumen des Retentionsdachaufbaus hierbei konkret angerechnet werden kann. Ebenso sollte nachvollziehbar dargestellt werden, auf welche Flächen und Abflusswege sich der hydraulische Nachweis für das 100-jährliche Regenereignis bezieht und wie das zusätzlich in den Mischwasserkanal eingeleitete Niederschlagswasser der Verkehrs- und Parkplatzflächen in der Gesamtbetrachtung berücksichtigt wird.

8. Die vom Regierungspräsidium Stuttgart in der frühzeitigen Beteiligung erhobenen raumordnerischen Bedenken zum Starkregenrisiko sollten vor dem Satzungsbeschluss nachvollziehbar abgearbeitet werden. Insbesondere sollte dokumentiert werden, wie die verbindlichen Prüfpflichten aus den Plansätzen I.1.1 und I.2.1 des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz erfüllt wurden. Dabei sind auf Grundlage der verfügbaren Daten insbesondere Starkregenszenarien, räumliches und zeitliches Ausmaß, Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten sowie die besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der vorgesehenen Pflege- und Wohnnutzungen und die Auswirkungen des Klimawandels zu betrachten. Die vom Regierungspräsidium genannte Betroffenheit von bis zu 1,0 m sollte räumlich und hinsichtlich ihrer Bedeutung für das konkrete Vorhaben eingeordnet werden. Ergibt diese Prüfung einen zusätzlichen Schutzbedarf, sind die erforderlichen Maßnahmen mit einem jeweils geeigneten Instrument hinreichend zu sichern.

9. Die bereits vorliegende Baugrunduntersuchung und die abfallrechtliche Vorbewertung bilden eine substanzielle Grundlage für die weitere Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Im weiteren Verfahren sollte anhand der tatsächlich betroffenen Bodenfläche und der zu erwartenden Aushubmenge eindeutig geklärt werden, ob die gesetzlichen Schwellen für ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG und für ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG erreicht werden. Soweit dies der Fall ist, sind die entsprechenden Konzepte zu dem gesetzlich vorgesehenen Zeitpunkt im nachfolgenden Zulassungsverfahren vorzulegen. Die im Baugrundgutachten enthaltenen Empfehlungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Ein derzeit ungelöstes geotechnisches Vollziehbarkeitshindernis ergibt sich aus den veröffentlichten Unterlagen dagegen nicht.

10. Die vorgesehene Waldumwandlung ist aufgrund der fortgeltenden Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG und der aktuellen Stellungnahmen der Forstbehörden forstrechtlich grundsätzlich vorgeklärt. Die endgültige Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG ist entsprechend den Vorgaben der höheren Forstbehörde nach Rechtskraft der Bauleitplanung und vor Beginn der Rodung einzuholen. Für die bauleitplanerische Abwägung sollte jedoch hinreichend feststehen, dass die für die Unterschreitung des regulären 30-m-Waldabstands entwickelte Waldabstandskonzeption

dauerhaft und rechtlich belastbar umgesetzt werden kann. Dies betrifft insbesondere die räumliche Abgrenzung des maßgeblichen Waldstreifens, die dauerhafte Begrenzung der Bestandesoberhöhe auf maximal 20 m, die ökologische Waldrandgestaltung sowie Unterhaltung, Verantwortlichkeit und Kontrolle. Die unterschiedlichen Flächenangaben von 7.485 m² anrechenbarer Ersatzaufforstung und ca. 7.893 m² Maßnahmenfläche sollten im endgültigen Planwerk eindeutig erläutert werden.

11. Die in der artenschutzrechtlichen Plausibilitätsprüfung 2026 vorgesehene CEF-Maßnahme mit sechs Nisthöhlen mit 26-mm- und neun Nisthöhlen mit 32-mm-Einflugöffnung ist so umzusetzen und dauerhaft zu sichern, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten ohne Unterbrechung erhalten bleibt. Erneute Kontrollen von Alt- und Habitatbäumen im laubfreien Zustand beziehungsweise unmittelbar vor einer Fällung sind entsprechend der Bestandsbaumanalyse dort vorzusehen, wo später tatsächlich Eingriffe erfolgen; insbesondere ist bei einem Eingriff in Baum Nr. 9 die dort ausdrücklich verlangte eingehende artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die durch die Freistellung veränderten Standortbedingungen der verbleibenden Altbäume sind in der weiteren Ausführungs- und Unterhaltungskonzeption zu berücksichtigen.

12. Vor dem Satzungsbeschluss muss die Gemeinde auf einer belastbaren Tatsachengrundlage feststellen können, dass der Vorhabenträger im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Dass sich die Flächen nach der Begründung derzeit noch nicht in seinem Eigentum befinden, steht dem nicht grundsätzlich entgegen; der erforderliche Zugriff auf die Grundstücke muss jedoch prognostisch hinreichend gesichert sein. Ebenso muss eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung der finanziellen Durchführungsfähigkeit bestehen. Vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB muss zudem die gesetzlich erforderliche Verpflichtung zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur vereinbarten Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vorliegen. Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan müssen das tatsächlich zu realisierende Nutzungsprogramm widerspruchsfrei abbilden.

13. Wird der Planentwurf nach Abschluss der Beteiligung geändert oder ergänzt, ist § 4a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Danach ist der geänderte oder ergänzte Entwurf erneut zu veröffentlichen und sind Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.

B. Begründung

1. Rechtlicher Ausgangspunkt: Abwägung, Ermittlung und Konfliktbewältigung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB soll die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten; die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ergänzend verlangt § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die für die Abwägung bedeutsamen Belange zu ermitteln und zu bewerten. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dient gemäß § 4a Abs. 1 BauGB insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt hinzu, dass der Vorhabenträger nach § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung bereit und in der Lage sein und sich vor dem Satzungsbeschluss zur fristgerechten Durchführung und zur vereinbarten Kostentragung verpflichten muss.

Das bedeutet nicht, dass jedes technische Detail bereits im Bebauungsplanverfahren abschließend gelöst werden muss. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts darf die Lösung einzelner Konflikte auf ein nachfolgendes Zulassungs- oder Vollzugsverfahren verlagert werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf der nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist. Die Grenze zulässiger Konfliktverlagerung ist überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich ein offengelassener Konflikt später nicht sachgerecht lösen lassen wird.

Für die vorliegende Planung bedeutet dies: Detailfragen der späteren technischen Ausführung dürfen offenbleiben. Entscheidungserhebliche Grundfragen der Entwässerung und Starkregenvorsorge, der tatsächlichen Nutzungsstruktur und Parkierung, der Waldinanspruchnahme und des Waldabstands, des Artenschutzes sowie der Durchführbarkeit des konkreten Vorhabens dürfen dagegen nicht lediglich auf die Erwartung gestützt werden, dass sich hierfür nach dem Satzungsbeschluss noch eine Lösung finden werde, wenn die Vollziehbarkeit oder die sachgerechte Abwägung der Planung gerade von diesen Fragen abhängen.

Fundstellen: *BauGB §§ 1, 1a, 2, 3, 4a und 12; BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 - 4 CN 4.14; BVerwG, Beschluss vom 18.01.2023 - 4 BN 36.22.*

2. Planfortschreibung zwischen Entwurfsbeschluss und Veröffentlichung: Änderungen nachvollziehbar dokumentieren

Der Gemeinderat hat am 29.04.2026 den Entwürfen zugestimmt. Nach den dem Entwurfsbeschluss zugrunde liegenden Unterlagen wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die textlichen Festsetzungen mit einem Planungsstand vom März 2026 behandelt.

Die Bekanntmachung der anschließenden Veröffentlichung erklärt demgegenüber ausdrücklich: „Es gilt der Lageplan vom 30.06.2026.“ Auf dem veröffentlichten Planblatt selbst ist weiterhin für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Stand 20.03.2026“ angegeben, während die zugrunde liegende Planungsunterlage den Vermerk „Stand: 30.06.2026“ trägt. Aus diesen unterschiedlichen Datumsangaben allein lässt sich noch kein Verfahrensfehler ableiten.

Unabhängig davon ist dokumentiert, dass zwischen dem Entwurfsbeschluss und der Veröffentlichung zumindest eine inhaltliche Fortschreibung der Planung vorgenommen wurde. Die Bestandsbaumanalyse vom 30.06.2026 führt ausdrücklich aus, dass aufgrund einer Änderung beziehungsweise im Zuge der fortgeschriebenen Planung die zuvor zum Erhalt vorgesehenen Bäume A und B nicht mehr berücksichtigt werden können und deshalb die Bäume 10 und 11 als mögliche Ersatzbäume untersucht wurden. Im veröffentlichten Lageplan sind dementsprechend die Erhaltungsbindungen für die Bäume A und B entfallen und stattdessen Erhaltungsbindungen für die Bäume 10 und 11 vorgesehen.

Im Übrigen erscheinen die wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen des Lageplans im Vergleich der Fassungen unverändert. Dies betrifft insbesondere den Geltungsbereich, die Sondergebiete SO1 und SO2, die Baugrenzen, die Grundflächenzahl, die Gebäudehöhen von 11,00 m beziehungsweise 19,25 m sowie die Lage der privaten Grün- und Stellplatzflächen. Aus dem Lageplanvergleich ergibt sich insbesondere kein Hinweis auf eine nachträgliche Erhöhung oder Verlagerung des Hochpunkts oder eine Veränderung der städtebaulichen Grundkonzeption.

Auch der veröffentlichte Vorhaben- und Erschließungsplan weist gegenüber der dem Entwurfsbeschluss zugrunde gelegten Fassung eine deutlich vertiefte planerische Darstellung auf. Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Außenanlagen werden wesentlich detaillierter dargestellt; teilweise sind Unterlagen der Genehmigungsplanung einbezogen. Nach dem visuellen Vergleich erscheinen die äußeren Gebäudekonturen, die Lage der Baukörper und die Gebäudehöhen im Wesentlichen unverändert. Aus dem grafischen Vergleich allein lässt sich dagegen nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilen, ob

darüber hinaus beispielsweise das Raumprogramm, Zahl oder Größe einzelner Wohnungen und Pflegeplätze, Fassaden, Balkone, Rettungswege oder Außenanlagen verändert wurden.

Aus diesen Feststellungen leite ich keinen bereits feststehenden formellen Fehler des bisherigen Beteiligungsverfahrens ab. Der dokumentierte Ablauf macht jedoch eine eindeutige Fassungskontrolle erforderlich. Die Stadt sollte deshalb nachvollziehbar darstellen, welche Änderungen nach dem Entwurfsbeschluss vom 29.04.2026 vorgenommen wurden, welche davon lediglich der Aktualisierung der Planungsunterlage oder der planerischen Vertiefung dienten und welche inhaltliche Änderungen des Bebauungsplans beziehungsweise des Vorhaben- und Erschließungsplans darstellen.

Dies ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch deshalb von Bedeutung, weil der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist und die verschiedenen Planbestandteile ein in sich stimmiges Vorhaben abbilden müssen.

Für die vor Beginn der jetzigen Veröffentlichung vorgenommenen Fortschreibungen folgt aus § 4a Abs. 3 BauGB nicht bereits eine Pflicht zu einer erneuten Beteiligung. Werden jedoch nach Abschluss der laufenden Beteiligung weitere Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs vorgenommen, ist nach Maßgabe des § 4a Abs. 3 BauGB zu prüfen, ob der geänderte Entwurf erneut zu veröffentlichen und erneut zur Stellungnahme zu stellen ist.

Fundstellen: *Gemeinderatsbeschluss vom 29.04.2026 und zugehörige Unterlagen; Bekanntmachung der Veröffentlichung; Lageplan; Vorhaben- und Erschließungsplan; Begründung Anlage 8 Bestandsbaumanalyse; BauGB §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 und 12 Abs. 3; Anlagen 1 und 2 dieser Stellungnahme.*

3. Widersprüchliche Festlegung des Nutzungsprogramms: Tagespflege oder Kurzzeitpflege

Die veröffentlichten Planunterlagen beschreiben die vorgesehenen 15 zusätzlichen Pflegeplätze nicht einheitlich.

Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen lässt im Sondergebiet ein Pflegeheim mit mindestens 60 Plätzen für Dauerpflege und **15 Plätzen für Kurzzeitpflege** zu. Auch die Begründung führt bei der Erläuterung der Art der baulichen Nutzung ein Pflegeheim mit ca. 60 Plätzen für Dauerpflege und ca. 15 Plätzen für Kurzzeitpflege auf.

Demgegenüber wird das Vorhaben an mehreren anderen entscheidungserheblichen Stellen als Einrichtung mit **15 Plätzen Tagespflege** beschrieben. Die Begründung selbst spricht im Zusammenhang mit dem Haupteingang von einer „Vorfahrt für die Tagespflege“. Der Umweltbericht legt seiner Beschreibung des Vorhabens ausdrücklich 60 Pflegezimmer, 15 Tagespflegeplätze, 12 pflegenahe Wohnungen und 38 betreute Wohnungen zugrunde. Auch die Unterlagen zur Einleitung des Änderungsverfahrens beschreiben das Vorhaben mit einer Tagespflege von ca. 15 Plätzen und ca. 50 Wohneinheiten.

Besonders relevant ist dieser Widerspruch für die verkehrliche Bewertung. Das Verkehrsgutachten verwendet nicht lediglich die Bezeichnung „Tagespflege“, sondern legt seiner Berechnung ein konkretes Betriebsmodell der Tagespflege zugrunde. Es nimmt an, dass die 15 betreuten Personen morgens zu Hause abgeholt und nachmittags wieder zurückgebracht werden. Hierfür werden bis zu drei Kleinbusse angesetzt; einschließlich der erforderlichen Leerfahrten werden daraus zwölf Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Auch für den Beschäftigtenverkehr wird die Tagespflege als eigene Nutzung berücksichtigt.

Tagespflege und Kurzzeitpflege sind keine gleichbedeutenden Bezeichnungen für dieselbe Nutzung. Nach § 41 SGB XI handelt es sich bei Tagespflege um teilstationäre Pflege; die notwendige Beförderung der Pflegebedürftigen von der Wohnung zur Einrichtung und zurück ist Bestandteil dieser Leistung. Kurzzeitpflege betrifft nach § 42 SGB XI grundsätzlich die vorübergehende Pflege in einer vollstationären Einrichtung. Daraus können unterschiedliche Anforderungen insbesondere hinsichtlich

An- und Abreise, Besucherbewegungen, Beschäftigtenverkehr, Hol- und Bringverkehr und Stellplatzbedarf entstehen.

Aus diesem Widerspruch folgt nicht ohne Weiteres, dass die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens für eine Kurzzeitpflege unzutreffend sein müssen. Es ist beispielsweise denkbar, dass das für Tagespflege berechnete Verkehrsaufkommen insgesamt auch eine Kurzzeitpflege ausreichend abbildet. Eine solche Vergleichsbetrachtung ist den veröffentlichten Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen. Der derzeitige fachliche Nachweis wurde ausdrücklich für ein anderes Betriebsmodell erstellt als dasjenige, das die planungsrechtliche Festsetzung bezeichnet.

Vor dem Satzungsbeschluss sollte deshalb eindeutig geklärt werden, welches Vorhaben tatsächlich verwirklicht werden soll. Soll eine **Kurzzeitpflege** verwirklicht werden, ist nachvollziehbar darzulegen, ob und weshalb die auf Tagespflege beruhenden verkehrlichen und stellplatzbezogenen Berechnungen auch hierfür belastbar sind; erforderlichenfalls ist das Gutachten entsprechend zu ergänzen. Soll dagegen tatsächlich eine **Tagespflege** verwirklicht werden, sind die planungsrechtlichen Festsetzungen und die übrigen Planunterlagen entsprechend aufeinander abzustimmen.

Eine ähnliche Abstimmung ist hinsichtlich der Wohnnutzungen erforderlich. Das Verkehrsgutachten geht konkret von 12 Wohnungen für pflegenahes Wohnen und 38 Wohnungen für betreutes Wohnen aus und setzt für deren Bewohner MIV-Anteile von 2 % beziehungsweise 5 % an. Die planungsrechtlichen Festsetzungen lassen daneben auch Mikroapartments zu. Wegen der im Plan ausdrücklich vorgesehenen Regelung nach § 12 Abs. 3a BauGB folgt daraus nicht, dass sämtliche im Nutzungskatalog genannten Wohnformen ohne Weiteres verwirklicht werden könnten; maßgeblich ist zusätzlich das im Durchführungsvertrag konkret vereinbarte Vorhaben. Gerade deshalb müssen das dort vereinbarte Nutzungsprogramm und die für Verkehr und Stellplätze zugrunde gelegten Nutzerprofile miteinander übereinstimmen.

Fundstellen: *Lageplan/Textteil Ziff. 1.1; Begründung; Umweltbericht; Verkehrsgutachten Kap. 3.2; Unterlagen zum Änderungsverfahren; §§ 2 Abs. 3 und 12 Abs. 3a BauGB; §§ 41 und 42 SGB XI.*

4. Hochpunkt und anderweitige Planungsmöglichkeiten des heutigen Vorhabens

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 06.06.2024 ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick“. Dieser ermöglicht nach der aktuellen Begründung bereits die Errichtung eines Pflegeheims und setzt Gebäudehöhen von maximal 12,00 m fest. Die Begründung stellt ausdrücklich fest, dass das seinerzeit geplante Vorhaben auf dieser Grundlage planungsrechtlich umsetzbar gewesen wäre.

Das nun vorgesehene Projekt unterscheidet sich hiervon deutlich. Vorhabenträger und Betreiber haben gewechselt; das Nutzungsprogramm umfasst neben dem Pflegeheim insbesondere 50 pflegenahe beziehungsweise betreute Wohnungen. Für das SO2 wird nunmehr eine maximale Gebäudehöhe von 19,25 m zugelassen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht dort einen entsprechend deutlich höheren Baukörper vor.

Die Auswirkungen dieser Höhenentwicklung sind für die Planung nicht belanglos. Der Umweltbericht bezeichnet Landschaftsbild und Naherholung als gegenüber Beeinträchtigungen empfindlich und geht von gewissen negativen Auswirkungen aus. Er nennt ausdrücklich die Beschränkung der Gebäudehöhen als Maßnahme zur angemessenen Höhenentwicklung und zur Reduzierung der Fernwirkung. In seiner Zusammenfassung führt er zugleich aus, dass der Hochpunkt eine „städtebauliche Dominante“ ausprägen wird. Auch die Begründung spricht vom geplanten Hochpunkt und von der zu erwartenden Fernwirkung der Bebauung an diesem sensiblen Standort.

Die Stadt verfügt bei der Bestimmung ihrer städtebaulichen Konzeption und der hierfür erforderlichen Festsetzungen über einen erheblichen planerischen Gestaltungsspielraum. Aus § 1 Abs. 3 BauGB folgt

insbesondere nicht, dass eine Gebäudehöhe von 19,25 m nur festgesetzt werden dürfte, wenn jede niedrigere Ausführung nachweislich unmöglich ist.

Hinzu kommt die Umweltprüfung. Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchst. d BauGB sind im Umweltbericht die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans sowie die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl darzustellen.

Der Umweltbericht enthält hierzu unter Ziff. 7.0 ausdrücklich eine „Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten“. Diese befasst sich jedoch im Wesentlichen mit der bereits für das frühere Vorhaben vorgenommenen Standortwahl. Sie verweist auf die Nähe zu den Einrichtungen des Schönblicks, die dort möglichen Synergieeffekte sowie die frühere Alternativenprüfung und schließt daraus, dass derzeit keine Planungsalternative vorhanden sei.

Damit wird begründet, weshalb weiterhin an dem Standort an der Willy-Schenk-Straße festgehalten werden soll. Diese Standortfrage ist jedoch von der Frage zu unterscheiden, **in welcher konkreten städtebaulichen Form das heutige, gegenüber dem früheren Vorhaben deutlich veränderte Projekt an diesem Standort verwirklicht werden soll.**

Gerade aufgrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans von 2024 liegt die Betrachtung einer geringeren Höhenentwicklung nicht fern. Der frühere Plan zeigt, dass an demselben Standort jedenfalls ein Pflegeheim mit einer Gebäudehöhe von maximal 12,00 m planungsrechtlich konzipiert worden war. Daraus folgt nicht, dass das heutige Nutzungsprogramm einschließlich der zusätzlichen Wohnungen ebenfalls innerhalb dieser Höhe verwirklicht werden könnte. Es stellt sich jedoch die naheliegende Frage, ob und mit welchem Ergebnis Varianten mit geringerem Hochpunkt, einer anderen Staffelung oder Verteilung der Wohnnutzungen oder einer anderweitigen Anordnung der Bauvolumen untersucht wurden.

Bei einer solchen Betrachtung sind nicht allein die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Eine niedrigere Bebauung kann bei gleichbleibendem Raumprogramm eine größere Grundfläche erfordern und dadurch beispielsweise Flächenverbrauch, Versiegelung oder Eingriffe in Grün- und Freiflächen erhöhen. Umgekehrt kann eine stärkere vertikale Konzentration die Flächeninanspruchnahme reduzieren, zugleich aber Fernwirkung, Maßstab und Landschaftsbild stärker beeinflussen. Gerade diese gegenläufigen Auswirkungen sollten nachvollziehbar gegeneinander abgewogen werden.

Auch wirtschaftliche und funktionale Gesichtspunkte dürfen hierbei berücksichtigt werden. Die zusätzliche Wohnnutzung kann für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts relevant sein. Wirtschaftliche Anforderungen des Vorhabens entbinden die Gemeinde jedoch nicht davon, die daraus resultierende städtebauliche Lösung und ihre Auswirkungen in die Abwägung einzustellen.

Die veröffentlichten Unterlagen lassen bislang nicht nachvollziehbar erkennen, ob solche aktuellen Ausführungsvarianten des heutigen Vorhabens untersucht wurden und aus welchen städtebaulichen, funktionalen, wirtschaftlichen oder umweltbezogenen Gründen die gewählte Kombination aus Bauvolumen, Wohnnutzung und einem bis zu 19,25 m hohen Hochpunkt gegenüber naheliegenden Alternativen bevorzugt wurde.

Ich rege daher nicht die Wiederholung einer umfassenden Standortalternativenprüfung an. Vielmehr sollte die bereits vorhandene Alternativenbetrachtung um eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den für das **heutige Vorhaben am gewählten Standort** ernsthaft in Betracht kommenden Ausführungsvarianten ergänzt werden. Dabei sollte insbesondere die bereits vorhandene 12-m-Planung als Vergleichs- und Ausgangspunkt berücksichtigt werden, ohne sie als zwingend zu übernehmende Lösung vorauszusetzen. Bei der Bewertung des Landschaftsbildes sollten dabei der Zustand nach der Waldrodung, die saisonal unterschiedliche Sichtbarkeit sowie der Umstand berücksichtigt werden, dass Neupflanzungen ihre abschirmende Wirkung erst mit zeitlicher Verzögerung entwickeln.

Fundstellen: *Begründung Kap. 1.1, 4.1, 7.1 und 8.1; Umweltbericht; Vorhaben- und Erschließungsplan; § 1 Abs. 3 und 7, § 1a Abs. 2, § 2 Abs. 3 BauGB; Anlage 1 Nr. 2 Buchst. d BauGB.*

5. Stellplatz- und Mobilitätskonzeption: geringes Wohnungsstellplatzangebot nachvollziehbar und belastbar absichern

Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist für das geplante Vorhaben 29 Kfz-Stellplätze für das Wohnen, 13 Stellplätze für das Pflegeheim sowie drei Kurzzeitparkplätze aus. Insgesamt werden damit 45 Kfz-Stellplätze dargestellt. Dem stehen nach dem Verkehrsgutachten 12 Wohnungen für pflegenahes Wohnen und 38 Wohnungen für betreutes Wohnen, insgesamt also 50 Wohneinheiten, sowie das Pflegeheim und die Tages- beziehungsweise Kurzzeitpflege gegenüber.

Nach § 37 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen grundsätzlich für jede Wohnung ein geeigneter Kfz-Stellplatz herzustellen. Für andere Anlagen sind notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für deren ordnungsgemäße Nutzung unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.

Damit besteht zunächst eine erklärungsbedürftige Differenz zwischen den 50 im Verkehrsgutachten zugrunde gelegten Wohnungen und den im Vorhaben- und Erschließungsplan ausdrücklich dem Wohnen zugeordneten 29 Stellplätzen. Daraus folgt allerdings nicht, dass bereits jetzt von einem rechtswidrigen Fehlbestand von 21 Stellplätzen ausgegangen werden könnte.

Das Landesrecht kennt verschiedene Möglichkeiten, die Herstellung beziehungsweise Lage notwendiger Stellplätze an die konkreten Voraussetzungen anzupassen. Nach § 37 Abs. 4 LBO kann die Herstellung unter bestimmten Voraussetzungen ausgesetzt werden, solange und soweit ein entsprechender Bedarf nachweislich nicht besteht und die für eine spätere Herstellung erforderlichen Flächen gesichert sind. Notwendige Stellplätze können nach § 37 Abs. 5 LBO unter bestimmten Voraussetzungen außerdem auf einem anderen Grundstück hergestellt werden.

Die VwV Stellplätze trägt bei Altenwohnungen einem typischerweise geringeren tatsächlichen Stellplatzbedarf Rechnung. Ob und welche Erleichterung im konkreten Vorhaben in Betracht kommt, hängt jedoch von der dauerhaft vorgesehenen Nutzung und den jeweiligen bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen ab.

Gerade deshalb sollte aus den Planunterlagen nachvollziehbar hervorgehen, **auf welcher rechtlichen und tatsächlichen Konzeption die Zahl von 29 ausdrücklich dem Wohnen zugeordneten Stellplätzen beruht**. Soweit eine dauerhafte Beschränkung auf bestimmte Nutzergruppen, eine Aussetzung der Herstellung weiterer Stellplätze, die Nutzung anderweitiger Stellplätze oder andere Erleichterungen vorausgesetzt werden, müssen die hierfür maßgeblichen Voraussetzungen und Sicherungsinstrumente nachvollziehbar bezeichnet werden.

Für das Pflegeheim besteht demgegenüber nicht ohne Weiteres ein Stellplatzbedarf in Höhe der Zahl der Beschäftigten, Besucher oder Pflegeplätze. Nach der VwV Stellplätze liegt die Richtzahl für Pflegeheime grundsätzlich bei einem Kfz-Stellplatz je 10 bis 15 Betten, mindestens jedoch drei Stellplätzen; die Qualität der ÖPNV-Anbindung kann dabei berücksichtigt werden. Bei mehreren Nutzungsarten ist der Bedarf grundsätzlich getrennt zu ermitteln; eine gemeinsame Nutzung von Stellplätzen kann berücksichtigt werden, wenn sich die jeweiligen Belegungszeiten tatsächlich ergänzen.

Eine solche nachvollziehbare Gesamtbetrachtung ist den veröffentlichten Unterlagen bislang nicht eindeutig zu entnehmen.

Das Verkehrsgutachten beantwortet diese Frage nicht vollständig. Sein Schwerpunkt liegt auf der Ermittlung des durch das Vorhaben erzeugten Verkehrs und der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der 12 pflegenahen Wohnungen wird ein MIV-

Anteil von 2 %, für die 38 betreuten Wohnungen ein MIV-Anteil von 5 % angenommen. Daraus werden lediglich sechs Kfz-Fahrten pro Tag für den Bewohnerverkehr abgeleitet.

Ein geringer Anteil von Pkw-Fahrten am täglichen Verkehrsaufkommen ist jedoch nicht ohne Weiteres mit einem entsprechend geringen Pkw-Besitz oder Stellplatzbedarf gleichzusetzen. Ein Fahrzeug kann dauerhaft am Wohnort abgestellt sein und nur selten bewegt werden. Für eine Stellplatzprognose ist deshalb neben der Zahl der erzeugten Fahrten auch von Bedeutung, wie viele Fahrzeuge den Nutzungen dauerhaft beziehungsweise zu den jeweiligen Spitzenzeiten zugeordnet sind.

Auch die weiteren Annahmen des Verkehrsgutachtens machen eine solche Betrachtung sinnvoll. Für die Beschäftigten wird ein MIV-Anteil von 80 % angesetzt; der Beschäftigtenverkehr wird mit 37 bis 48 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. Hinzu kommen Besucher-, Tagespflege- beziehungsweise Kurzzeitpflege- sowie Wirtschaftsverkehr. Diese Fahrtenzahlen lassen für sich genommen ebenfalls keinen unmittelbaren Rückschluss auf die notwendige Zahl der Stellplätze zu; sie zeigen aber, dass für die Bewertung der Parkierung die zeitliche Überlagerung der verschiedenen Nutzergruppen relevant ist.

Die Begründung führt ergänzend aus, die Parkierung erfolge auf den neu herzustellenden Stellplätzen „sowie auf den bestehenden Parkplätzen des Baugrundstücks“. Aus den veröffentlichten Unterlagen sollte deshalb eindeutig hervorgehen, welche bestehenden Stellplätze damit gemeint sind, wie sie den verschiedenen Nutzungen zugeordnet werden und ob beziehungsweise in welchem Umfang sie bereits anderweitig benötigt werden. Soweit Stellplätze auf einem anderen Grundstück berücksichtigt werden, sind die gesetzlichen Anforderungen an ihre rechtliche Sicherung zu beachten.

Für die bauleitplanerische Abwägung ist insbesondere von Bedeutung, ob die niedrigen Mobilitätsannahmen dauerhaft tragfähig sind. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 24.02.2026 - 5 S 1980/24 - klargestellt, dass ein geringer Stellplatzansatz im Interesse einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs planungsrechtlich nicht bereits als solcher unzulässig ist. Die Gemeinde muss in einem solchen Fall jedoch entweder planerische Vorkehrungen treffen, die das angestrebte Mobilitätsziel absichern, oder bereits im Planungsverfahren Handlungsoptionen für den Fall ermitteln und bewerten, dass dieses Ziel nicht erreicht wird, um eine Verlagerung des Parkierungsproblems in benachbarte Wohngebiete zu vermeiden.

Auf das vorliegende Vorhaben übertragen bedeutet dies nicht, dass zwingend 50 Wohnungsstellplätze unmittelbar hergestellt werden müssen oder ein bestimmter Stellplatzschlüssel bereits im Bebauungsplan festzusetzen wäre. Für die Abwägung sollte aber eine nachvollziehbare Stellplatz- und Mobilitätskonzeption vorliegen.

Der förmliche bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis kann dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Bereits im Bebauungsplanverfahren sollte jedoch hinreichend erkennbar sein, dass die vorgesehene Konzeption grundsätzlich vollziehbar ist und ein absehbarer Parkierungs- und Parksuchverkehrskonflikt nicht ungelöst in die angrenzenden Bereiche verlagert wird.

Fundstellen: *Vorhaben- und Erschließungsplan; Begründung Kap. 6.1; Verkehrsgutachten Kap. 3.2; § 37 LBO Baden-Württemberg; VwV Stellplätze; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.02.2026 - 5 S 1980/24.*

6. Entwässerungskonzept und örtliche Bauvorschrift sind nicht widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist in den veröffentlichten Unterlagen nicht vollständig widerspruchsfrei dargestellt.

Ziff. 2.4 der örtlichen Bauvorschriften bestimmt für die festgesetzten Sondergebietsflächen, dass das anfallende Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie **Dächern, Stellplätzen und Zufahrten** zur Regenrückhaltung, langsamen Abwirtschaftung sowie Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen oder sonstigen Speichereinrichtungen aufzufangen und gedrosselt abzuleiten ist. Als Bemessungswert

sind **6 m³ Speichervolumen je 100 m² befestigte Fläche** anzusetzen; zwei Drittel dieses Volumens sind zur Rückhaltung vorzusehen.

Eine Ausnahme enthält die Vorschrift für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht von insgesamt mindestens 16 cm. Für diese Flächen braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen zu werden.

Das als Anlage 2 veröffentlichte Entwässerungskonzept folgt dieser Systematik nicht ohne Weiteres.

Für die Dachflächen ist ein Retentionsgründach vorgesehen. Der im Entwässerungskonzept beschriebene gewählte Aufbau besteht aus einem 40 mm starken Retentionselement und einer darüberliegenden Substratschicht von 60 mm, insgesamt also 100 mm beziehungsweise 10 cm. Damit erreicht der dort beschriebene Aufbau nicht die in Ziff. 2.4 für die Ausnahme genannte Gesamtdicke von mindestens 16 cm.

Dies bedeutet **nicht**, dass der vorgesehene Dachaufbau unzulässig wäre. Es bedeutet lediglich, dass die Dachflächen nach dem derzeit veröffentlichten Wortlaut nicht ohne Weiteres von dem vorgegebenen Puffervolumennachweis ausgenommen werden können. Deshalb sollte nachvollziehbar dargestellt werden, welches tatsächlich anrechenbare Speicher- und Rückhaltevolumen der Retentionsdachaufbau bereitstellt und wie dieses auf die Anforderungen der Ziff. 2.4 angerechnet wird.

Das Entwässerungskonzept sieht daneben ein zusätzliches Erdbecken mit einem Speichervolumen von rund 33 bis 34 m³ vor. Eine geschlossene Bilanz, aus der sich für sämtliche nach Ziff. 2.4 erfassten befestigten Flächen ergibt, welches Volumen auf dem Dach, im Becken oder in sonstigen Speichereinrichtungen zur Verfügung steht, ist den veröffentlichten Unterlagen nicht eindeutig zu entnehmen.

Besonders klärungsbedürftig ist die Behandlung der Verkehrs- und Parkplatzflächen. Das Entwässerungskonzept weist insgesamt **1.469 m² Verkehrs- und Parkplatzflächen** und **2.194 m² Dachflächen** aus. Das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Parkplatzflächen wird im vorgesehenen modifizierten Mischsystem dem städtischen Mischwasserkanal in der Willy-Schenk-Straße zugeführt.

Bei der hydraulischen Bemessung der Regenrückhaltung werden diese 1.469 m² ausdrücklich nicht angesetzt. Das Gutachten begründet dies damit, dass die Hofflächen und Parkplätze in den städtischen Mischwasserkanal entwässert werden.

Dies ist mit dem Wortlaut der Ziff. 2.4 zumindest **erklärungsbedürftig**. Die örtliche Bauvorschrift beschränkt die Rückhaltepflicht gerade nicht auf Dachflächen, sondern nennt Stellplätze und Zufahrten ausdrücklich als befestigte Flächen, deren Oberflächenwasser aufzufangen und gedrosselt abzuleiten ist.

Zur Größenordnung lässt sich die eigene Regelung der Stadt rein rechnerisch auf die im Entwässerungskonzept genannten Flächen anwenden. Die dort ausgewiesenen 1.469 m² Verkehrs- und Parkplatzflächen und 2.194 m² Dachflächen ergeben zusammen rund 3.663 m². Bei 6 m³ je 100 m² entspräche dies rechnerisch rund **220 m³ Speichervolumen**, davon rund **147 m³ Rückhaltevolumen**.

Diese Rechnung ist ausdrücklich **keine hydraulische Fachberechnung** und kein Beleg dafür, dass tatsächlich genau dieses zusätzliche Speichervolumen herzustellen wäre. Insbesondere berücksichtigt sie nicht, welches Volumen des vorgesehenen Retentionsgründachs konkret angerechnet werden kann. Sie verdeutlicht lediglich, dass die veröffentlichten Unterlagen eine nachvollziehbare Gesamtbilanz zwischen dem Wortlaut der örtlichen Bauvorschrift und der technischen Planung erkennen lassen sollten.

Unabhängig davon verfolgt das technische Entwässerungskonzept das Ziel, wegen der Sensibilität von Hexenklinge, Wetzgauer Bach und Taubental den Abfluss aus dem Bauprojekt gegenüber dem Bestand nicht zu erhöhen und für die Dachentwässerung ein 100-jährliches Regenereignis über Retentionsgründach und zusätzliches Becken zurückzuhalten. Die hierzu vorgelegte hydraulische

Bemessung bezieht sich auf die Dachflächen; die Verkehrs- und Parkplatzflächen werden gerade nicht in diese Regenrückhalteberechnung einbezogen.

Deshalb sollte sprachlich und fachlich eindeutig dargestellt werden, **auf welchen Teil des Entwässerungssystems sich der Nachweis für das 100-jährliche Regenereignis bezieht** und wie die Ableitung der Verkehrs- und Parkplatzflächen über den Mischwasserkanal bei der Gesamtbewertung des Vorhabens berücksichtigt wird.

Der vorgesehene Anschluss des gedrosselten Dachflächenwassers an den städtischen Entlastungskanal sollte zudem bis zum Satzungsbeschluss hinreichend als technisch umsetzbar erkennbar sein. Das Entwässerungskonzept dokumentiert hierzu eine mündliche Zustimmung der Stadt und eine grundsätzlich vorgesehene Trasse, weist jedoch darauf hin, dass diese wegen des zu erhaltenden Baumbestands örtlich gegebenenfalls noch angepasst werden muss. Daraus folgt für sich genommen kein Erschließungsmangel.

Im Ergebnis ist daher nicht zwingend ein völlig neues Entwässerungssystem erforderlich. Notwendig ist zunächst eine **geschlossene und nachvollziehbare Abstimmung zwischen der verbindlich vorgesehenen örtlichen Bauvorschrift und dem technischen Entwässerungskonzept**.

Fundstellen: *Lageplan/Textteil Ziff. 2.3 und 2.4; Begründung; Anlage 2 - Entwässerungskonzept, insbesondere Kap. 4 und hydraulische Berechnung; § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg; §§ 1 Abs. 6 und 7 sowie 2 Abs. 3 BauGB.*

7. Starkregenrisiko und Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz: raumordnerische Bedenken nachvollziehbar abarbeiten

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Stellungnahme vom 08.01.2026 ausdrücklich auf die Anforderungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) hingewiesen.

Es hebt insbesondere die Plansätze I.1.1 und I.2.1 BRPH und die hieraus folgenden Prüfpflichten auch hinsichtlich von Starkregenereignissen hervor. Zugleich weist das Regierungspräsidium darauf hin, dass verbindliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz in den seinerzeit vorgelegten Planunterlagen nicht enthalten waren. Im Hinblick auf eine vorhandene Starkregenbetroffenheit von bis zu 1,0 m und darauf, dass sensible Menschengruppen betroffen sein können, empfahl es, die Starkregenbetroffenheit neben deren Prüfung und Bewertung auch in den Festsetzungen des Bebauungsplans angemessen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme schließt mit der Feststellung, dass zu diesem Zeitpunkt Bedenken gegen die Planung aus raumordnerischer Sicht bestanden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde und sich somit auf einen früheren Planungsstand bezieht. Aus ihr kann nicht abgeleitet werden, dass das Regierungspräsidium gegen die nun veröffentlichte Planung unverändert dieselben Bedenken erhebt. Entscheidend ist vielmehr, ob und wie die konkret benannten raumordnerischen Anforderungen im weiteren Planungsverfahren abgearbeitet worden sind.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die vom Regierungspräsidium angesprochenen Plansätze I.1.1 und I.2.1 BRPH enthalten verbindliche Prüfanforderungen.

Die veröffentlichten Planunterlagen enthalten hierzu allgemeine Bewertungen. Die Begründung führt aus, die Starkregengefahrenkarte zeige eine „relativ geringe Beeinträchtigung der Plangebietsflächen“. In erster Linie seien die nordwestlich angrenzenden Bereiche des Schönblicks betroffen; innerhalb des Plangebiets sei insbesondere ein Bereich des bestehenden Bolzplatzes betroffen.

Diese Aussagen schließen eine ordnungsgemäße Abarbeitung des BRPH nicht aus. Aus den veröffentlichten Unterlagen ist jedoch nicht nachvollziehbar erkennbar, **auf welche Starkregenszenarien und konkreten Daten diese Bewertung gestützt wird und wie die**

ausdrücklich zu betrachtenden Parameter Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit sowie Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzung geprüft wurden.

Besonders klärungsbedürftig ist insoweit die vom Regierungspräsidium genannte Starkregenbetroffenheit von bis zu 1,0 m. Daraus darf nicht ohne nähere Prüfung geschlossen werden, dass an den geplanten Gebäuden selbst eine Überflutungstiefe von 1,0 m zu erwarten wäre. Den veröffentlichten Unterlagen sollte aber eindeutig zu entnehmen sein, **wo** solche Wassertiefen auftreten, welchem Szenario sie zugeordnet sind und welche Bedeutung sich hieraus für das konkrete Vorhaben ergibt.

Von besonderem Gewicht ist hierbei die vorgesehene Nutzung. Das Regierungspräsidium weist selbst ausdrücklich darauf hin, dass sensible Menschengruppen betroffen sein können. Das Vorhaben dient gerade einem Pflegeheim sowie pflegenahen und betreuten Wohnformen. Damit ist die Berücksichtigung der unterschiedlichen Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzung für das konkrete Vorhaben unmittelbar relevant.

Die inzwischen vorgesehene Niederschlagswasserrückhaltung und das technische Entwässerungskonzept sind hierbei zu berücksichtigen, beantworten diese Fragestellung aber nicht vollständig. Sie betreffen vorrangig den Umgang mit dem auf dem Vorhaben selbst anfallenden Niederschlagswasser und dessen Ableitung. Die Starkregenrisikoprüfung betrifft daneben die standortbezogene Gefährdung durch oberflächlich abfließendes beziehungsweise sich sammelndes Wasser.

Hinzu kommt, dass der Lageplan darauf hinweist, dass die Entwässerung der Untergeschosse nur über eine Hebeanlage an den öffentlichen Kanal erfolgen kann. Das Entwässerungskonzept erläutert seinerseits, dass der öffentliche Mischwasserkanal planmäßig eingestaut sein kann. Daraus folgt nicht, dass bei Starkregen eine konkrete Gefährdung der Untergeschosse zu erwarten wäre. Es macht aber sachgerecht, Wechselwirkungen zwischen Starkregen, Oberflächenabfluss, Rückstau und der vorgesehenen Entwässerung tiefer liegender Gebäudeteile in der weiteren fachlichen Prüfung zu berücksichtigen.

Vor dem Satzungsbeschluss sollte deshalb nachvollziehbar dokumentiert werden, zu welchem Ergebnis die Prüfung nach dem BRPH geführt hat und wie die konkreten Hinweise und Bedenken des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 08.01.2026 abgearbeitet wurden.

Ergibt diese Prüfung, dass zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich sind, ist anschließend zu bestimmen, mit welchem geeigneten Instrument diese dauerhaft gesichert werden.

Fundstellen: *Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart vom 08.01.2026; Begründung; Umweltbericht; Lageplan/Textteil Ziff. 2.4; Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz, insbesondere Plansätze I.1.1 und I.2.1; § 1 Abs. 4 und 6 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.*

8. Bodenschutz, Erdmassen und geotechnische Rahmenbedingungen

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat in seiner Stellungnahme vom 17.12.2025 auf die bodenschutzrechtlichen Anforderungen des Vorhabens hingewiesen. Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg ist bei einem Vorhaben, bei dem auf einer entsprechend erfassten Fläche von mindestens beziehungsweise mehr als 0,5 ha auf den Boden eingewirkt wird, unter den gesetzlichen Voraussetzungen ein Bodenschutzkonzept erforderlich. Das LGRB empfiehlt hierfür eine Erstellung nach DIN 19639.

Daneben weist das LGRB darauf hin, dass bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen die Anforderungen des § 3 Abs. 4 LKreiWiG an ein Abfallverwertungskonzept zu beachten sind.

Aus diesen Vorschriften folgt nicht, dass Bodenschutz- oder Abfallverwertungskonzept bereits vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vollständig vorliegen müssen. Für das

Bebauungsplanverfahren ist vielmehr entscheidend, dass die hieraus bereits erkennbaren planungsrelevanten Belange hinreichend berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht geht davon aus, dass durch das Vorhaben etwa 0,72 ha bislang unbebaute Freifläche in Anspruch genommen und etwa 0,39 ha Fläche neu versiegelt werden. Aus diesen Angaben allein lässt sich die für § 2 Abs. 3 LBodSchAG maßgebliche Einwirkungsfläche nicht abschließend bestimmen. Deshalb sollte im weiteren Verfahren eindeutig festgestellt werden, ob die maßgebliche gesetzliche Schwelle erreicht wird.

Hinsichtlich der Erdmassen enthält die Planung bereits einen relevanten Ansatz. Die Begründung führt aus, dass durch die gewählte Höhenlage der baulichen Anlagen ein weitgehender Erdmassenausgleich im Plangebiet ermöglicht werden soll.

Darüber hinaus liegt mit der veröffentlichten abfallrechtlichen Stellungnahme der BauGrund Süd bereits eine projektspezifische Untersuchung der anstehenden Böden und Auffüllungen vor. Die verschiedenen Bodenschichten wurden beprobt, chemisch untersucht und hinsichtlich ihrer Verwertungsmöglichkeiten vorbewertet. Daraus wird kein generelles Altlastenproblem abgeleitet; das Gutachten enthält jedoch Hinweise zur getrennten Behandlung beziehungsweise weiteren Untersuchung bestimmter Materialien.

Auch die geotechnische Situation ist inzwischen wesentlich konkreter untersucht. Das LGRB hatte unter anderem auf mögliches Schwinden und Quellen toniger Böden, eine mögliche Rutschungsneigung und eine südlich des Plangebiets liegende Hinweisfläche für Rutschungsgebiete aufmerksam gemacht. Ferner empfahl das LGRB, von technischen Versickerungsanlagen Abstand zu nehmen.

Die inzwischen vorliegende objektbezogene Baugrunduntersuchung greift diese Fragestellungen auf. Bei der Untersuchung wurden **keine Anzeichen für rezente aktive Hangbewegungen festgestellt**. Das Gutachten entwickelt konkrete Gründungs- und Ausführungsempfehlungen für das vorgesehene Bauwerk und beschreibt technische Lösungen für Baugruben, Böschungen beziehungsweise gegebenenfalls Verbau und den Umgang mit Wasser.

Das Gutachten weist zugleich darauf hin, dass bei weiterer Konkretisierung der Planung zusätzliche Berechnungen oder Untersuchungen erforderlich werden können. Dies ist für ein Gutachten auf dieser Planungsstufe nicht ungewöhnlich.

Nach dem derzeitigen Stand der veröffentlichten Fachunterlagen lässt sich deshalb **kein belastbarer Einwand ableiten, das Vorhaben sei wegen der geotechnischen Verhältnisse grundsätzlich nicht realisierbar**.

Erforderlich bleibt, dass die für die Realisierung maßgeblichen Empfehlungen des Baugrundgutachtens in der weiteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden und die gesetzlichen Anforderungen an Boden- und Abfallkonzepte zu dem jeweils vorgesehenen Zeitpunkt erfüllt werden.

Fundstellen: *Stellungnahme des LGRB vom 17.12.2025; Umweltbericht; Anlage 3 - Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung BauGrund Süd; abfallrechtliche Stellungnahme; § 2 Abs. 3 LBodSchAG; § 3 Abs. 3 und 4 LKreiWiG.*

9. Waldumwandlung und Waldabstand: forstrechtlich grundsätzlich vorgeklärt, dauerhafte Sicherung der Waldabstandskonzeption

Das Vorhaben nimmt eine Waldfläche von rund 0,7485 ha auf Flurstück 1564/4 in Anspruch. Südlich grenzt der Taubental-Wald an.

Für die Umwandlung der Waldfläche liegt bereits eine Umwandlungserklärung der höheren Forstbehörde vom 20.01.2021 nach § 10 LWaldG vor. Die höhere Forstbehörde hat im Rahmen des jetzigen Änderungsverfahrens mit Stellungnahme vom 16.01.2026 ausdrücklich geprüft, ob sich durch das geänderte Vorhaben eine abweichende forstrechtliche Bewertung ergibt. Nach ihrer Einschätzung haben sich Größe und Verortung der für die Umwandlung vorgesehenen Waldfläche nicht verändert. Auch an der für den bisherigen Bebauungsplan entwickelten Waldabstandskonzeption wird

festgehalten. Unter diesen Voraussetzungen hält die höhere Forstbehörde an der Umwandlungserklärung fest.

Auch die untere Forstbehörde hat darauf hingewiesen, dass sich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan weder die zur Waldumwandlung vorgesehene Fläche noch die Waldabstandskonzeption verändert haben und deshalb aus forstfachlicher Sicht keine neuen Bedenken bestehen.

Aus den veröffentlichten Unterlagen lässt sich daher **kein belastbarer Einwand ableiten, die vorgesehene Waldumwandlung sei bereits aus forstrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.**

Die Umwandlungserklärung ersetzt allerdings nicht die nach § 9 Abs. 1 LWaldG erforderliche endgültige Waldumwandlungsgenehmigung. Nach ausdrücklicher Erklärung der höheren Forstbehörde ist diese nach Erlangung der Rechtskraft der Bauleitplanung zu beantragen; erst nach ihrer Erteilung darf mit der Rodung begonnen werden.

Besondere Bedeutung kommt dem südlich angrenzenden Wald und dem Waldabstand zu. § 4 Abs. 3 LBO geht grundsätzlich von einem Abstand von 30 m zwischen Gebäuden und Wald aus, enthält aber für Gebäude, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans mit geringerem Abstand zulässig sind, eine entsprechende Ausnahme.

Die Begründung setzt sich mit diesem Konflikt auseinander. Zur Konfliktbewältigung wird auf eine mit den Forstbehörden entwickelte Waldabstandskonzeption zurückgegriffen. Danach soll für den relevanten Waldbereich ein ökologisch gestalteter Waldrand hergestellt und die Bestandesoberhöhe dauerhaft auf maximal 20 m begrenzt werden. Diese Verpflichtungen sollen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag dauerhaft gesichert werden.

Auch diese Konzeption wird von den Forstbehörden grundsätzlich mitgetragen.

Vor diesem Hintergrund wäre die Forderung, der öffentlich-rechtliche Vertrag müsse zwingend bereits **vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen** sein, zu weitgehend. Da die planerische Konfliktbewältigung des Waldabstands jedoch wesentlich auf der dauerhaften Funktionsfähigkeit dieser Konzeption beruht, sollten ihre tragenden Voraussetzungen bei der Abwägung hinreichend bestimmt und ihre spätere rechtliche Sicherung erkennbar gewährleistet sein.

Dies betrifft insbesondere die genaue räumliche Abgrenzung des betroffenen Waldstreifens, die Begrenzung der Bestandesoberhöhe auf maximal 20 m, die vorgesehene ökologische Waldrandgestaltung, die dauerhafte Unterhaltung sowie die Verantwortlichkeit für Durchführung und Kontrolle.

Auch die Flächenangaben zum forstrechtlichen Ausgleich sollten eindeutig erläutert werden. Die Forstbehörde ordnet dem Vorhaben 7.485 m² einer Ersatzaufforstungsmaßnahme zu. Textteil und Umweltbericht bezeichnen die betreffende Maßnahmenfläche mit ca. 7.893 m². Hieraus folgt nicht zwingend ein Widerspruch; die größere Zahl kann die gesamte Maßnahmenfläche bezeichnen, während lediglich 7.485 m² dem vorliegenden Vorhaben angerechnet werden. Diese Zuordnung sollte im endgültigen Planwerk eindeutig dargestellt werden.

Im Ergebnis ist die Waldumwandlung nach dem gegenwärtigen Stand **forstrechtlich weitgehend vorgeklärt**. Vor dem Satzungsbeschluss sollte jedoch nachvollziehbar feststehen, dass die für die planerische Konfliktbewältigung wesentlichen Elemente der Waldabstandskonzeption dauerhaft und rechtlich belastbar gesichert werden können.

Fundstellen: *Begründung; Lageplan; Umweltbericht; Stellungnahme der höheren Forstbehörde vom 16.01.2026; Stellungnahme der unteren Forstbehörde; § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg; §§ 9 und 10 LWaldG.*

10. Artenschutz, CEF-Maßnahmen und Altbäume: fachlich aktualisiert, Vollzug der Maßnahmen sicherzustellen

Die artenschutzrechtliche Ausgangslage ist differenzierter zu bewerten, als es allein das Alter der ursprünglichen Untersuchungen aus den Jahren 2017 und 2018 vermuten lassen könnte. Im Jahr 2026 wurde eine ausdrückliche Plausibilitätsprüfung auf Grundlage einer erneuten Geländebegehung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich gegenüber der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung kein Untersuchungsbedarf für weitere Arten ergeben habe und auch für die bereits untersuchten Arten keine erneute vollständige Erhebung erforderlich sei.

Damit lässt sich aus dem Alter der ursprünglichen Untersuchungen allein kein belastbarer Einwand ableiten, die artenschutzrechtliche Datengrundlage sei inzwischen überholt.

Die Plausibilitätsprüfung geht weiterhin vom Verlust von fünf Revieren häufiger waldbewohnender Vogelarten aus. Zur Wahrung der ökologischen Funktion wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 vorgesehen. Daraus werden sechs Nisthöhlen mit 26 mm Einflugöffnung und neun Nisthöhlen mit 32 mm Einflugöffnung abgeleitet.

Das Fachgutachten konkretisiert diese Maßnahme. Danach sind die Nisthilfen mit Katzen- beziehungsweise Marderschutz zu versehen, in den an das Plangebiet angrenzenden Waldgebieten anzubringen und im zeitlichen Vorgriff auf das Vorhaben dauerhaft zu sichern. Sie sollen vor der Rodung der Bestandsbäume beziehungsweise zu Beginn der darauffolgenden Brutperiode zur Verfügung stehen.

Entscheidend ist deshalb, dass diese CEF-Maßnahmen tatsächlich rechtzeitig umgesetzt und dauerhaft funktionsfähig erhalten werden.

Die Bestandsbaumanalyse vom 30.06.2026 enthält darüber hinaus für einzelne Altbäume wichtige Hinweise. Besonders hervorzuheben ist Baum Nr. 9, eine alte Eiche mit sehr hohem Habitatpotenzial. Das Gutachten verlangt ausdrücklich vor Eingriffen eine eingehende artenschutzrechtliche Untersuchung.

Auch insoweit ist zu differenzieren. Die Bestandsbaumanalyse stellt fest, dass derzeit keine Fällung der untersuchten Bäume vorgesehen ist und sich daraus deshalb keine unmittelbaren naturschutzfachlichen Konflikte ergeben. Erst vor einem späteren tatsächlichen Eingriff ist gegebenenfalls eine erneute Kontrolle erforderlich.

Eine pauschale Forderung nach einer erneuten Winterkontrolle sämtlicher untersuchter Bäume bereits vor dem Satzungsbeschluss wäre deshalb nicht durch das Gutachten gedeckt.

Weiter weist die Bestandsbaumanalyse darauf hin, dass sich durch die Freistellung die Standortbedingungen verbleibender Altbäume erheblich verändern können. Höhere Windbelastung, stärkere Sonneneinstrahlung und Trockenstress können Vitalität und langfristig Verkehrssicherheit beeinflussen. Diese Auswirkungen sind in der weiteren Ausführungs- und Unterhaltungskonzeption zu berücksichtigen.

Im Ergebnis ist der Artenschutz nach dem derzeitigen Stand **fachlich deutlich besser abgesichert, als es allein die ursprünglichen Untersuchungen aus den Jahren 2017 und 2018 vermuten ließen**. Ein eigenständiges artenschutzrechtliches Vollziehbarkeitshindernis ist aus den veröffentlichten Unterlagen derzeit nicht erkennbar. Für die weitere Umsetzung ist aber sicherzustellen, dass die CEF-Maßnahmen tatsächlich rechtzeitig und dauerhaft funktionsfähig hergestellt werden und die in der Bestandsbaumanalyse vorgesehenen Kontrollen eingehalten werden.

Fundstellen: *Begründung Anlage 4 - Plausibilitätsprüfung 2026; Textteil CEF-Maßnahme; Begründung Anlage 8 - Bestandsbaumanalyse; § 44 Abs. 5 BNatSchG.*

11. Landschaftsbild, Naherholung, Klima und Wechselwirkungen: verbleibende Auswirkungen konsistent in die Abwägung einstellen

Der Umweltbericht setzt sich mit den Auswirkungen der Planung auf Landschaftsbild, Naherholung, Klima und Wechselwirkungen ausdrücklich auseinander. Es wäre deshalb nicht zutreffend, der Planung insoweit eine vollständig fehlende Untersuchung vorzuwerfen.

Für Landschaftsbild und Naherholung stuft der Umweltbericht das Schutzgut als empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen ein und erkennt an, dass das Vorhaben in einen bisher unbebauten Landschaftsraum eingreift. Er führt aus, dass Bebauung von Erholungssuchenden grundsätzlich als störend empfunden werden kann und gewisse negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Naherholung zu erwarten sind.

In der abschließenden Bewertung kommt der Umweltbericht gleichwohl zu dem Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten seien. Zur Begründung werden insbesondere die Erhaltung von Rand- und Bestandsbäumen, die Durchgrünung des Vorhabens, die Parkanlage und der Fortbestand der umliegenden Fuß- und Waldwege herangezogen.

Auch für Klima und Luft liegen spezielle Fachgutachten vor. Diese gelangen insgesamt nicht zu erheblichen klimatischen oder windbedingten Belastungen der Umgebung. Es besteht deshalb auf Grundlage der veröffentlichten Unterlagen kein belastbarer Anlass, allein wegen dieses Schutzguts ein zusätzliches neues Klimagutachten zu fordern.

Diese fachliche Bewertung ist grundsätzlich Teil des planerischen Beurteilungs- und Abwägungsspielraums der Stadt. Für die abschließende Abwägung kommt es allerdings darauf an, dass die Bewertung mit dem **tatsächlich zum Satzungsbeschluss vorgesehenen Planstand** übereinstimmt.

Dies ist hier insbesondere deshalb relevant, weil die Minderung der landschaftlichen Wirkung in erheblichem Umfang auf den Erhalt vorhandener Bäume und auf neue Eingrünungsmaßnahmen gestützt wird. Zwischenzeitlich wurde die Auswahl der Erhaltungsbäume geändert, der vorhandene Wald wird auf der Umwandlungsfläche entfernt und der südliche Waldrand wird im Rahmen der Waldabstandskonzeption strukturell verändert.

Zudem besteht ein zeitlicher Unterschied zwischen vorhandener Vegetation und neu anzulegenden Pflanzungen. Junge Bäume und Sträucher können ihre vorgesehene Sichtschutz-, Einbindungs- und ökologische Funktion nicht vom ersten Tag an in derselben Weise erfüllen wie ein bereits entwickelter Bestand. Dies bedeutet nicht, dass künftige Begrünungsmaßnahmen bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben müssten. Die Abwägung sollte aber die Auswirkungen in der Anfangsphase nach Rodung und Bebauung und die erst mit zunehmender Vegetationsentwicklung eintretende Minderungswirkung realistisch auseinanderhalten.

Von besonderer Bedeutung ist dies für den bis zu 19,25 m hohen Hochpunkt. Die Frage, ob dessen Fern- und Nahwirkung städtebaulich vertretbar ist, wird bereits in Abschnitt B.4 behandelt. Für die Umweltprüfung ist entscheidend, dass die dortige Landschaftsbildbetrachtung auf den tatsächlich zu erwartenden Zustand nach der Rodung und auf eine realistische Entwicklung der Eingrünung gestützt wird.

Im Ergebnis ergibt sich aus Landschaftsbild, Naherholung, Klima und Wechselwirkungen **kein zusätzlicher eigenständiger Ausschlussgrund** gegen das Vorhaben. Die dort getroffenen Bewertungen müssen jedoch bei der abschließenden Abwägung konsistent mit der endgültigen Planung, der tatsächlich verbleibenden Baumkulisse, der Waldabstandskonzeption und der zeitlichen Entwicklung der Neupflanzungen sein.

Fundstellen: *Umweltbericht; Begründung; Bestandsbaumanalyse; klimaökologische Gutachten; Vorhaben- und Erschließungsplan.*

12. Durchführbarkeit nach § 12 BauGB und Durchführungsvertrag

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nur beschlossen werden, wenn der Vorhabenträger auf Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich vor dem Satzungsbeschluss zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur vereinbarten Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Die Begründung erläutert, dass der bisherige Vorhabenträger Schönblick gGmbH das Vorhaben nicht mehr umsetzen soll und die Flächen an die RWG GmbH & Co. KG veräußert werden sollen. Der spätere Betrieb ist durch „Die Zieglerschen e.V.“ vorgesehen. Die Begründung stellt fest, dass sich die Flächen noch nicht im Eigentum des neuen Vorhabenträgers befinden und die Eigentumsübertragung in Vorbereitung ist.

Allein daraus lässt sich kein rechtlicher Mangel ableiten.

Das Bundesverwaltungsgericht hat klargestellt, dass es sich bei der Frage, ob der Vorhabenträger „bereit und in der Lage“ ist, um eine Prognoseentscheidung handelt. Der Vorhabenträger muss die zur Umsetzung erforderlichen finanziellen Mittel voraussichtlich aufbringen können und Zugriff auf die für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke haben. Er muss diese Grundstücke im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jedoch nicht zwingend bereits zu Eigentum besitzen.

Die in der Begründung genannte „in Vorbereitung“ befindliche Eigentumsübertragung ist deshalb weder ein Beleg für fehlende Durchführbarkeit noch für sich genommen schon ein abschließender Nachweis. Entscheidend ist, welche belastbaren Vereinbarungen beziehungsweise sonstigen Umstände der Gemeinde im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses tatsächlich vorliegen und welche Prognose sie daraus ableitet.

Entsprechendes gilt für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Die Öffentlichkeit hat keinen Anspruch darauf, dass sämtliche vertraulichen Finanzierungsunterlagen des Vorhabenträgers veröffentlicht werden. Die Gemeinde muss aber selbst die gesetzlich erforderliche Prognose auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage treffen können.

Eine weitere eigenständige Voraussetzung betrifft den Durchführungsvertrag. § 12 Abs. 1 BauGB verlangt, dass sich der Vorhabenträger **vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB** zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur vereinbarten Kostentragung verpflichtet.

Dabei ist zwischen dem gesetzlichen Mindestinhalt des Durchführungsvertrags und zusätzlichen projektbezogenen Regelungen zu unterscheiden. Es wäre zu weitgehend, aus § 12 BauGB abzuleiten, dass jede technische Detailfrage zu Entwässerung, Baumpflege, Monitoring oder späterem Betrieb zwingend im Durchführungsvertrag geregelt werden müsse. Wo die Stadt jedoch gerade auf eine vertragliche Regelung angewiesen ist, um einen für die Abwägung erheblichen Konflikt dauerhaft zu lösen oder ein der fachlichen Bewertung zugrunde liegendes Nutzungsmodell zu sichern, muss diese Regelung beim Satzungsbeschluss hinreichend bestimmt sein.

Besonders wichtig ist dies beim Nutzungsprogramm. Der Bebauungsplan enthält ausdrücklich eine Regelung nach § 12 Abs. 3a BauGB. Danach sind innerhalb des allgemein formulierten Nutzungskatalogs nur diejenigen Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vertrag ist deshalb gerade für die Beantwortung der in Abschnitt B.3 aufgezeigten Frage maßgeblich, ob tatsächlich Tagespflege oder Kurzzeitpflege und welche konkreten Formen pflegenahen beziehungsweise betreuten Wohnens verwirklicht werden sollen.

§ 12 Abs. 3a BauGB erlaubt ausdrücklich spätere Änderungen des Durchführungsvertrags oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags. Eine Forderung nach einer für alle Zukunft unveränderlichen Zweckbindung wäre daher nicht haltbar. Dies ändert aber nichts daran, dass die im

Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorgenommene Abwägung auf dem **damals konkret vorgesehenen Vorhaben** beruhen muss.

Im Ergebnis gibt die derzeit veröffentlichte Information über die noch vorbereitete Eigentumsübertragung **keinen Anlass, die Durchführbarkeit des Vorhabens bereits zu verneinen**. Vor dem Satzungsbeschluss muss der Gemeinderat jedoch belastbar feststellen können, dass der Vorhabenträger hinsichtlich Grundstückszugriff und wirtschaftlicher Umsetzung zur Durchführung bereit und in der Lage ist. Zugleich müssen die nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Verpflichtungen rechtzeitig vorliegen und der Durchführungsvertrag muss mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den für die Abwägung verwendeten tatsächlichen Nutzungsannahmen übereinstimmen.

Fundstellen: *Begründung; Lageplan/Textteil § 12 Abs. 3a BauGB; Vorhaben- und Erschließungsplan; § 12 Abs. 1, 3 und 3a BauGB; BVerwG, Beschluss vom 06.03.2018 - 4 BN 13.17; BVerwG, Beschluss vom 06.10.2011 - 4 BN 19.11.*

13. Änderungen nach der Beteiligung und § 4a Abs. 3 BauGB

Mehrere der in dieser Stellungnahme angesprochenen Fragen können möglicherweise durch zusätzliche Erläuterungen, fachliche Nachweise oder Klarstellungen beantwortet werden, ohne dass der Planentwurf selbst geändert werden muss. In diesen Fällen folgt aus § 4a Abs. 3 BauGB keine Pflicht zu einer erneuten Veröffentlichung allein deshalb, weil die Begründung oder die Abwägungsunterlagen vertieft werden.

Anders liegt es, wenn der Bebauungsplanentwurf nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB tatsächlich geändert oder ergänzt wird.

Nach der gegenwärtig geltenden Fassung des § 4a Abs. 3 BauGB ist ein geänderter oder ergänzter Entwurf erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, **es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.** Ist eine erneute Veröffentlichung erforderlich, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und deren mögliche Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Damit wäre es nicht präzise, bereits jede „materielle“ oder „wesentliche“ Änderung automatisch mit einer erneuten vollständigen Beteiligung gleichzusetzen. Maßgeblich ist der gesetzliche Prüfmaßstab der erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.

Für die vorliegende Planung kann dieser Maßstab insbesondere Bedeutung gewinnen, wenn beispielsweise die bislang als Kurzzeitpflege festgesetzte Nutzung in Tagespflege geändert, die Stellplatz- oder Erschließungskonzeption verändert, die örtliche Bauvorschrift zur Niederschlagswasserbewirtschaftung an das technische Entwässerungskonzept angepasst, neue Starkregenschutzmaßnahmen mit Auswirkungen auf Gebäude oder Freiflächen aufgenommen, die Gebäudehöhe oder Kubatur verändert oder weitere relevante Änderungen am Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen werden.

Ob eine konkrete Änderung eine erneute Beteiligung verlangt, kann erst anhand ihres tatsächlichen Inhalts und ihrer Auswirkungen beurteilt werden.

Für den Satzungsbeschluss ist jedoch sicherzustellen, dass der vom Gemeinderat schließlich beschlossene Plan in einem ordnungsgemäßen Beteiligungsverfahren behandelt wurde und die Öffentlichkeit Gelegenheit hatte, zu allen Änderungen Stellung zu nehmen, die nach dem gesetzlichen Maßstab des § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung erfordern.

Fundstellen: *§ 4a Abs. 3 BauGB in der zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme geltenden Fassung.*

C. Zusammenfassung und abschließende Prüfbitten

Die Planung verfolgt mit der Schaffung moderner Pflegeplätze und altersgerechter Wohnformen grundsätzlich ein nachvollziehbares und gewichtiges öffentliches Anliegen. Meine Prüfung der veröffentlichten Unterlagen hat zugleich gezeigt, dass nicht jeder zunächst denkbare Einwand gegen das Vorhaben trägt. Insbesondere sind die geotechnischen Verhältnisse inzwischen eingehend untersucht, die Waldumwandlung ist forstrechtlich weitgehend vorgeklärt und auch die artenschutzrechtliche Datengrundlage wurde 2026 ausdrücklich aktualisiert und plausibilisiert.

Gerade deshalb konzentriert sich diese Stellungnahme auf diejenigen Fragen, die nach meiner Prüfung für die abschließende Abwägung weiterhin erheblich sind.

Im Vordergrund stehen dabei die widerspruchsfreie Bestimmung des tatsächlich geplanten Nutzungsprogramms, die nachvollziehbare und belastbare Stellplatz- und Mobilitätskonzeption, die Übereinstimmung zwischen örtlicher Bauvorschrift und technischem Entwässerungskonzept sowie die dokumentierte Abarbeitung der vom Regierungspräsidium Stuttgart benannten Starkregenrisiken. Hinzu kommt die Frage, ob die erhebliche Erhöhung des Hochpunkts gegenüber dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan auf einer hinreichend nachvollziehbaren Betrachtung aktueller Ausführungsvarianten des heutigen Vorhabens beruht.

Weitere Punkte - insbesondere Waldabstand, Artenschutz, Bodenschutz und Durchführbarkeit nach § 12 BauGB - erscheinen nach den vorliegenden Fachunterlagen grundsätzlich lösbar. Hier geht es nicht darum, sämtliche späteren Genehmigungs- und Ausführungsdetails bereits vor dem Satzungsbeschluss abschließend festzulegen. Für die Abwägung muss jedoch hinreichend erkennbar sein, dass die jeweils erforderliche Konfliktlösung möglich ist und mit dem dafür geeigneten Instrument zu dem gesetzlich erforderlichen Zeitpunkt gesichert werden kann.

Ich bitte daher abschließend,

1. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 AI in der derzeit veröffentlichten Fassung nicht als Satzung zu beschließen, bevor die in dieser Stellungnahme bezeichneten entscheidungserheblichen Punkte geprüft und - soweit für Abwägung und Vollziehbarkeit erforderlich - geklärt sind;
2. insbesondere die Widersprüche beziehungsweise offenen Fragen zum Nutzungsprogramm, zur Stellplatz- und Mobilitätskonzeption, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge sowie zur Begründung der Höhenentwicklung und der in Betracht kommenden aktuellen Ausführungsvarianten nachvollziehbar abzuarbeiten und die Ergebnisse in den Entscheidungsunterlagen für den Gemeinderat erkennen zu lassen;
3. diejenigen Detailfragen, die zulässigerweise einem nachfolgenden Genehmigungs-, Ausführungs- oder Vollzugsverfahren überlassen werden können, nicht künstlich in das Bebauungsplanverfahren vorzuverlagern, zugleich aber bereits vor dem Satzungsbeschluss sicherzustellen, dass die erforderlichen späteren Lösungen grundsätzlich durchführbar sind und die für die planerische Konfliktbewältigung notwendigen Sicherungsinstrumente zur Verfügung stehen;
4. bei Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs nach Abschluss der laufenden Beteiligung anhand des § 4a Abs. 3 BauGB zu prüfen, ob Belange erstmalig oder stärker berührt werden, und in diesem Fall die gesetzlich erforderliche erneute Veröffentlichung und Beteiligung durchzuführen;

5. mir gemäß § 3 Abs. 2 BauGB das Ergebnis der Prüfung meiner fristgerecht abgegebenen Stellungnahme mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

D. Verzeichnis der herangezogenen Unterlagen und Rechtsgrundlagen

Unterlage / Rechtsgrundlage	Verwendung in dieser Stellungnahme
Bekanntmachung der Veröffentlichung	Beteiligungszeitraum 27.07.2026 bis 28.08.2026, Entwurfsbeschluss vom 29.04.2026, Lageplanstand vom 30.06.2026 und Zusammenfassung der verfügbaren Umweltinformationen.
Lageplan mit Textteil und Zeichenerklärung	Zulässige Nutzungen, Gebäudehöhen, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzbindungen, Niederschlagswasserregelung und Planstände.
Vorhaben- und Erschließungsplan	Gebäudekonzept, Höhenentwicklung, Außenanlagen, Parkierung, Retentionsbecken, Zufahrten und Genehmigungsplanung.
Begründung mit Anlagen	Insbesondere Umweltbericht, Entwässerungskonzept, Baugrunduntersuchung, abfallrechtliche Stellungnahme, Plausibilitätsprüfung Artenschutz 2026, klimaökologische und Starkwinduntersuchungen, Verkehrsgutachten und Bestandsbaumanalyse.
Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen	Insbesondere Regierungspräsidium Stuttgart vom 08.01.2026, LGRB vom 17.12.2025 sowie Stellungnahmen der höheren und unteren Forstbehörde.
Ratsinformationssystem der Stadt Schwäbisch Gmünd	Gemeinderatssitzung vom 29.04.2026 und die dort behandelten Planunterlagen.
Ferientermine Baden-Württemberg 2026	Sommerferien vom 30.07.2026 bis 12.09.2026.
Baugesetzbuch	Insbesondere §§ 1, 1a, 2, 3, 4a, 9, 10 und 12 sowie Anlage 1.
Bundesnaturschutzgesetz	Insbesondere § 44.
Landesbauordnung Baden-Württemberg	Insbesondere § 4 Abs. 3, § 37 und § 74 Abs. 3 sowie VwV Stellplätze.
Landeswaldgesetz Baden-Württemberg	Insbesondere §§ 9 und 10.
Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg	Insbesondere § 2 Abs. 3.
Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz Baden-Württemberg	Insbesondere § 3 Abs. 3 und 4.
SGB XI	Insbesondere §§ 41 und 42.
Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	Insbesondere Plansätze I.1.1 und I.2.1.
Rechtsprechung	Insbesondere BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 - 4 CN 4.14; BVerwG, Beschluss vom 18.01.2023 - 4 BN 36.22; BVerwG, Beschluss vom 06.03.2018 - 4 BN 13.17; BVerwG, Beschluss vom 06.10.2011 - 4 BN 19.11; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.02.2026 - 5 S 1980/24.

Anlage 1 - Vergleich Vorhaben- und Erschließungsplan März / Juni 2026

Arbeitsvergleich: Grundrisse, Ansichten und Schnitte wurden deutlich detaillierter dargestellt; äußere Gebäudekonturen, Lage und Höhen erscheinen im Wesentlichen unverändert. Ob darüber hinaus das Raum- oder Nutzungsprogramm geändert wurde, lässt sich aus der Grafik allein nicht sicher beurteilen.

Hinweis: Dieser Arbeitsvergleich ersetzt keine amtliche Änderungsmatrix und trifft keine Aussage zu Änderungen, die aus der grafischen Gegenüberstellung nicht sicher erkennbar sind.

Vergleichspunkt	Planstand 20.03.2026	Planstand 30.06.2026
Planungsdetaillierung	früherer, weniger detaillierter Planstand	deutlich vertiefte Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Außenanlagen
Äußere Gebäudekonturen	Vergleichsgrundlage	erscheinen im Arbeitsvergleich im Wesentlichen unverändert
Lage der Baukörper	Vergleichsgrundlage	erscheint im Arbeitsvergleich im Wesentlichen unverändert
Gebäudehöhen	Vergleichsgrundlage	erscheinen im Arbeitsvergleich im Wesentlichen unverändert
Raum-/Nutzungsprogramm	aus der grafischen Gegenüberstellung allein nicht sicher beurteilbar	aus der grafischen Gegenüberstellung allein nicht sicher beurteilbar

Anlage 2 - Vergleich Lageplan März / Juni 2026

Arbeitsvergleich: Als klare inhaltliche Änderung ist der Wechsel der Erhaltungsbindungen erkennbar: Die Bindung für die Bäume A/B entfällt; die Bäume 10/11 werden neu zum Erhalt festgesetzt. Die übrigen wesentlichen Planfestsetzungen erscheinen unverändert.

Hinweis: Dieser Arbeitsvergleich ersetzt keine amtliche Änderungsmatrix und trifft keine Aussage zu Änderungen, die aus der grafischen Gegenüberstellung nicht sicher erkennbar sind.

Vergleichspunkt	Planstand 20.03.2026	Planstand 30.06.2026
Erhaltungsbindung Bäume A/B	zum Erhalt vorgesehen	Erhaltungsbindung entfällt
Erhaltungsbindung Bäume 10/11	noch nicht zum Erhalt festgesetzt	neu zum Erhalt festgesetzt
Geltungsbereich	erscheint unverändert	erscheint unverändert
SO1 / SO2, Baugrenzen und GRZ	erscheinen unverändert	erscheinen unverändert
Gebäudehöhen 11,00 m / 19,25 m	erscheinen unverändert	erscheinen unverändert
Private Grün- und Stellplatzflächen	erscheinen unverändert	erscheinen unverändert

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet:
An:
Betreff:

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 20. August 2026 14:27
An: Stadtentwicklung <Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de>
Cc: Arnold, Richard <Richard.Arnold@schwaebisch-gmuend.de>
Betreff: Anregung zum BBauPlan Nr. 123 A, "Schönblick"

>> Achtung! << Diese Mail wurde von extern zugestellt. Bitte keine Links anklicken und/oder keine Anhänge öffnen, wenn Sie den Absender nicht kennen!
Sollten Sie sich unsicher sein, dann kontaktieren Sie die Abteilung Informationstechnik unter spamverdacht@schwaebisch-gmuend.de.

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, sehr geehrte Fraktionsvorsitzende,

das bestehende Rechtsverhältnis des o.g. BBauPlanes bezieht sich auf ein konkretes Vorhaben, nämlich ausschließlich der Errichtung eines Pflegeheimes mit ca. 60 Plätzen für Dauer- und ca. 15 Plätze für Kurzzeitpflege und die dazu notwendigen Nebenräume.

Von Mikroapartments für barrierefreie, betreute Wohnungen war nur in **untergeordneter** Anzahl die Rede - sozusagen zur "Ergänzung des Pflegeangebotes".

Mit der BBauPlan-Änderung soll nun die Anzahl der barrierefreien, betreuten Wohnungen deutlich erhöht werden, was natürlich nur über die Aufstockung der Anzahl der Stockwerke möglich ist.

Dabei ist besonders zu beachten, dass aus der ursprünglich max. Gebäudehöhe von 12 m nun eine neue max. Gebäudehöhe von 19,25 m werden soll. Das entspricht fast der Hochhaushöhe von 21 m!

In der Begründung zum BBauPlan hört sich das sehr niedlich an:

Zitat: „8. Begründung der Planungsinhalte

8.1 Gesamtkonzeption

Das geplante Gebäude ist in seiner Höhe und der Dachform so gewählt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung für das Ortsbild entsteht und auch **die angrenzende Bebauung nicht erheblich negativ beeinträchtigt wird**. Die Anordnung der Gebäudekörper mit der Einrahmung eines zentralen Platzes, der sich zum bestehenden Quartier hin öffnet und einer Parkanlage zum Taubentalwald hin, fügt sich dabei gut in das bestehende Landschafts- und Ortsbild ein und durch das Abrücken des Gebäudes von der Straße wirkt sich dieses auch auf die unmittelbare Nachbarschaft, trotz einer größeren Gebäudehöhe am geplanten Hochpunkt, nicht negativ aus.

Die festgesetzten Baugrenzen, die maximale Gebäudehöhe sowie die zulässige Dachform lassen hier die Ansprüche an die Bauweise eines modernen Pflegeheims mit pflegenahen und betreuten Wohnungen zu und gewährleisten gleichzeitig eine Einbindung der Bebauung.

Durch die gestalterischen Festsetzungen ergeben sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung und die Landschaft.

Immerhin wird mehrfach eingeräumt, dass eine negative Einwirkung auf die benachbarte Bebauung stattfindet – nur eben nicht wesentlich! Die Nachbarn sollen sich mal nicht so anstellen. Ein bisschen muss man eben auch was ertragen!

Ich bitte den Gemeinderat, die Änderung des BBauPlanes Nr. 123 A "Schönblick" abzulehnen und die Einhaltung des rechtskräftigen BBauPlanes mit der geringeren Gebäudehöhe einzufordern.

Auch soll, wie in der Begründung zum BBauPlan formuliert, die Anzahl der barrierefreien, betreuten Wohnungen in untergeordneter Anzahl bleiben!

Mit freundlichem Gruß

[redacted]

[redacted]

Bürgermeisteramt
Schwäbisch Gmünd
Eingang 31. Aug. 2026

Schwäbisch Gmünd, 27.08.2026

Amt für Stadtentwicklung
Eingang:
01. SEP. 2026
An:
61.1 | 61.2
AE | zU | zSt
zWbH | zRü | zdA | WV:

Amt für Stadtentwicklung
Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Einspruch gegen den Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 123 AI - "Schönblick Änderung"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen den **Bebauungsplan Nr. 123 AI - "Schönblick Änderung"** ein, der am **27.07.2026** veröffentlicht wurde.

Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.
Außerdem berücksichtigt er in keiner Weise die geologischen Gelegenheiten im Taubental und so wie die Einbeziehung der Klimaentwicklung in Gmünd durch die geplante Bebauung.

Meine Gründe für den Einspruch sind wie folgt:

1. **Klima-Politsch:**
   Wir haben ein großes Hitzeproblem auf der Erde, auch in Deutschland und auch in Schwäbisch Gmünd. Wir können uns – in Bezug auf den Klimawandel und auf das Klima in der Stadt – nicht leisten, Wald für eine Bebauung zu roden. Wir müssen eher aufforsten.
   Die geplante Bebauung im Taubental stellt einen massiven Eingriff in das Ökosystem dort dar – es besteht auch die Gefahr eines Hangrutsches bei Starkregen, wenn hier Bäume gefällt werden
   Für die uns nachfolgendeb Generationen brauchen wir keine Versiegelung, sondern Re-Naturierung!

2. **Gmünd als Wohlfühl-Stadt:**
   Das Taubental ist ein Naherholungsgebiet für die Gmünderinnen und Gmünder. Es ist ein gesetzlicher Erholungswald – wollen Sie wirklich diesen Ort für einen „Investor" in Teilen opfern? Eine künftige Wohlfühl-Stadt muss begrünt werden. Und das Naherholungsgebiet muss unbedingt und vollständig geschützt und erhalten werden.

3. **Rechtlich:**
   Die vom neuen Investor geplante Bebauung hat NICHTS mehr mit der ursprünglichen Planung des Schönblicks zu tun.
   Die Tiefgarage ist entfallen, für oberirdische Parkplätze muss deutlich mehr Fläche

versiegelt werden, es müssen mehr Bäume gefällt werden.
Es ist ein Wohnturm mit 6 Geschossen geplant – in einem Bereich, wo sonst nur 2-geschossig gebaut werden darf.
Und:
Es handelt sich um ein völlig neues, eigenständiges Bebauungsplanverfahren (vBP) mit veränderten Planungsunterlagen, da nun ein Investor das Projekt übernommen hat. Der alte – vorhabenbezogene – Bebauungsplan des Schönblicks wurde nicht vollzogen.

4. **Alternativ-Flächen / Leerstand in Gmünd:**
   Es gibt in Gmünd ausreichend Leerstand, die für ein Seniorenheim zunächst in Betracht gezogen werden sollten – hier nur eine Auswahl:
   Es gibt noch leerstehende Gebäude des ehemaligen Woha, es gibt leer stehende Gebäude in der Franziskanergasse.
   Es wird in absehbarer Zeit ein Krankenhaus leer stehen, welches vermutlich nur wenig Umbaumaßnahmen benötigen würde.
   Schleich hat Gmünd verlassen und es gab ein versiegeltes Gelände – das nun leider verkauft wurde.
   Das ehemalige ZF Gelände könnte eine Alternative werden – dort wurden und werden Arbeitsplätze abgebaut und somit müssten Raum & Fläche auf den Markt kommen

Ich bitte um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans.

Bitte berücksichtigen Sie auch die vorgebrachten Gründe des BUND Regionalverband Ostwürttemberg, der eine Umweltanzeige eingereicht hat. Warten Sie das Ergebnis der Verhandlungen zu dieser Anzeige ab und schaffen Sie keine Tatsachen, bevor hier ein Ergebnis vorliegt.

Und: bitte lernen Sie aus dem Hang-Rutsch in der Oberbettringer Straße.

Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Einspruchs schriftlich und teilen Sie mir das Ergebnis Ihrer Überprüfung in Verbindung mit einer ausführlichen Stellungnahme mit.

[redacted]

Nachtrag zu Punkt 2
Feuerwehr zufahrt - durch das Tannental eine Zumutung, weitere Flächenversiegelung starke Einschränkung für das Naherholungsgebiet

Amt für Stadtentwicklung
Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Schwäbisch Gmünd, 25.08.2026

Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönblick-Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

was passiert mit dem Waldrand und seinen Tieren?

Ich kenne das Taubental seit vielen Jahren und bin dort fast jede Woche unterwegs. Ich erlebe dort regelmäßig, wie viele Tiere gerade die Übergänge zwischen Wald, Waldrand, Wegen und offenen Bereichen nutzen. Deshalb sehe ich die Veränderungen durch das neue Vorhaben mit großen Bedenken.
Aus meiner Sicht darf beim Artenschutz nicht nur gefragt werden, welche Arten irgendwann einmal innerhalb einer bestimmten Untersuchungsfläche gefunden wurden. Entscheidend ist auch, wie sich das heute wesentlich größere und höhere Gebäude, die Parkplätze, Verkehr, Beleuchtung und die Veränderungen des Waldrandes auf die Natur und Tiere tatsächlich auswirken.
Die vorhandenen Artenschutzuntersuchungen beruhen teilweise auf älteren Erhebungen. Seitdem haben sich sowohl das Vorhaben als auch das unmittelbare Umfeld verändert.
Eine spätere Plausibilisierung älterer Untersuchungen ist nur dann aussagekräftig, wenn die damaligen Habitat- und Nutzungsbedingungen mit der heutigen Situation noch vergleichbar sind. Zwischenzeitlich entstandene oder wesentlich veränderte Habitatstrukturen sowie neuere Artnachweise im räumlich-funktionalen Umfeld müssen deshalb in der heutigen Bewertung erkennbar berücksichtigt sein.
Die Betrachtung kann dabei nicht an der Grenze des Bebauungsplans enden. Gerade bei Fledermäusen sind neben möglichen Quartieren auch Jagdräume, Flugbeziehungen, verbindende Strukturen und die Veränderung bislang dunkler Bereiche durch Gebäude-, Wege- und Parkplatzbeleuchtung relevant.
Entsprechendes gilt für die verbleibenden Bäume. Ein als „zu erhalten“ dargestellter Baum behält durch die großflächige Freistellung nicht automatisch seine bisherigen Standortbedingungen. Wind, Sonneneinstrahlung sowie Boden- und Wasserhaushalt können sich erheblich verändern. Die Stadt setzt hier zu Freistellungen unterschiedliche Maßstäbe an. Die kann ich nicht nachvollziehen.
Zudem ist nur eine Baumbewertung aussagekräftig, deren Plangrundlage tatsächlich dem aktuellen Stand entspricht, einschließlich der massiven Stellplätze, Wegen und sonstigen Flächen.
Wenn der verbleibende Baumbestand und ein neuer Waldrand zugleich zur Verminderung der Umweltwirkungen herangezogen werden, hängt diese Bewertung davon ab, ob beide unter den veränderten Standort-, Wind- und Lichtbedingungen tatsächlich dauerhaft funktionieren können.

Zur tatsächlichen Wirkungsbetrachtung gehören aus meiner Sicht außerdem solche außerhalb des unmittelbaren Baufelds vorgenommenen oder erforderlichen Maßnahmen, die funktional durch die Realisierung des Vorhabens veranlasst sind. Eine gesonderte Durchführung solcher

Maßnahmen in anderen Verfahren ändert nichts daran, dass ihre Wald-, Natur- und Artenschutzwirkungen für die Gesamtbewertung des Vorhabens von Bedeutung sein können. Aus den Unterlagen ist für mich deshalb nicht hinreichend erkennbar, dass Artenschutz, Baumerhalt, Freistellungswirkungen, neue Habitatbedingungen und zusätzliche Beleuchtung anhand des aktuellen Vorhabens und seines tatsächlichen Wirkraums zusammenhängend bewertet wurden.
Gerade alte Bäume und gewachsene Waldränder lassen sich nicht kurzfristig ersetzen. Das Taubental ist nicht nur eine Ansammlung einzelner Bäume, sondern ein zusammenhängender Lebensraum. Ich bitte deshalb darum, die Auswirkungen des heutigen Vorhabens auf diesen Lebensraum vollständig und mit aktuellen Daten zu untersuchen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

26.08.2026

Gemeinsame Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönblick-Änderung“ nehmen wir wie folgt Stellung. Wir geben im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gemeinsam die nachfolgende Stellungnahme ab und machen die darin bezeichneten Belange und Einwendungen jeweils auch im eigenen Namen geltend.

Die nachfolgenden Einwendungen betreffen teilweise dieselben tatsächlichen Grundlagen und stehen in erheblichen fachlichen Wechselwirkungen. Sie können deshalb nicht ausschließlich isoliert betrachtet werden. Soweit eine zugrunde gelegte tatsächliche oder fachliche Annahme nicht trägt oder sich verändert, betrifft dies auch diejenigen Planungsbestandteile und Bewertungen, die hierauf aufbauen.

Die im bisherigen Verfahren bereits abgegebenen Stellungnahmen und Einwendungen werden ausdrücklich aufrechterhalten. Die nachfolgende gemeinsame Stellungnahme ergänzt und präzisiert diese auf Grundlage der inzwischen ausgelegten Plan- und Fachunterlagen. Soweit frühere tatsächliche Angaben aufgrund zwischenzeitlich gewonnener Erkenntnisse zu berichtigen sind, wird dies ausdrücklich kenntlich gemacht.

Die Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich gemachten Unterlagen sowie weiterer Erkenntnisse und Unterlagen, die insbesondere im Rahmen von Akteneinsichten bei beteiligten Behörden zugänglich geworden sind.

In der Gesamtschau dieser Unterlagen ist nicht belastbar nachvollziehbar, ob sämtliche für die Beurteilung des aktuellen Vorhabens wesentlichen umweltbezogenen und sonstigen entscheidungserheblichen Grundlagen vollständig ermittelt, zutreffend zusammengeführt und in das Verfahren eingestellt wurden. Dies gilt insbesondere, soweit die aktuelle Planung auf früheren Untersuchungen, Bewertungen, Vereinbarungen oder sonstigen Grundlagen aufbaut, deren tatsächliche Voraussetzungen, Aktualität und Übertragbarkeit für die Beurteilung des heutigen Vorhabens von Bedeutung sind.

Unabhängig davon sind bereits zuvor angeforderte, für die Nachvollziehbarkeit einzelner Planungsgrundlagen relevante Unterlagen bislang nicht vollständig zugänglich gemacht worden. Die vorliegende Stellungnahme kann deshalb nur auf Grundlage des derzeit verfügbaren Informationsstands erfolgen. Soweit aus bislang nicht zugänglichen Unterlagen

weitere für die Planung erhebliche Tatsachen oder Zusammenhänge hervorgehen, können diese naturgemäß noch nicht Gegenstand dieser Stellungnahme sein.

I. Gegenstand, Bestimmtheit und Durchführbarkeit des aktuellen Vorhabens

Das aktuelle Vorhaben unterscheidet sich hinsichtlich Nutzungsmischung, Wohnanteil, Kubatur, Gebäudehöhe, Parkierung und Flächeninanspruchnahme erheblich von dem früher geplanten Vorhaben.

Aus den maßgeblichen Planungsunterlagen muss widerspruchsfrei hervorgehen, welches konkrete Vorhaben Gegenstand der Planung und der Durchführungsverpflichtung ist. Dies betrifft insbesondere Art, Umfang und funktionale Zuordnung der vorgesehenen Wohn-, Pflege-, Tagespflege-, Apartment-, Gemeinschafts- und sonstigen Nutzungen.

Dies ist keine lediglich formale Frage. Von der konkreten Vorhabendefinition hängen unter anderem die Übertragbarkeit früherer Fachgrundlagen, die planungsrechtliche Einordnung, Verkehrserzeugung, Stellplatzbedarf, Immissionswirkungen sowie weitere Umweltwirkungen ab.

Soweit wesentliche Konkretisierungen einem Durchführungsvertrag vorbehalten werden, muss vor Abschluss des Planverfahrens feststehen, dass Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsverpflichtung dasselbe konkrete Vorhaben abbilden. Die für das konkrete Vorhaben maßgeblichen Durchführungsverpflichtungen müssen vor dem Satzungsbeschluss inhaltlich so bestimmt und verbindlich sein, dass sie zusammen mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplan eine verlässliche Entscheidungsgrundlage bilden. Dies gilt insbesondere für Regelungen, von denen die tatsächliche Umsetzbarkeit oder die Bewältigung vorhabenbedingter Konflikte abhängt.

Ein Entwurf des Durchführungsvertrags ist den veröffentlichten Unterlagen nicht beigefügt. Das Fehlen des Vertragsentwurfs als solches wird hier nicht beanstandet. Soweit jedoch für die Bestimmung des konkreten Vorhabens, seiner Nutzungsbindungen, seiner tatsächlichen Auswirkungen oder die Bewältigung abwägungserheblicher Konflikte wesentliche Regelungen einem Durchführungsvertrag oder sonstigen Vereinbarungen vorbehalten werden, muss deren für die Planung maßgeblicher Inhalt im Beteiligungsverfahren hinreichend erkennbar sein. Aus den zugänglichen Unterlagen ist nicht durchgehend nachvollziehbar, welche verbindlichen Nutzungs-, Erschließungs-, Schutz-, Ausgleichs- oder sonstigen Durchführungsbindungen der aktuellen Planung tatsächlich zugrunde liegen.

Dies betrifft insbesondere Maßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebiets, soweit deren rechtliche und tatsächliche Sicherung Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist. Für die Waldabstandsproblematik auf Flst. 1519 besteht eine öffentlich-rechtliche vertragliche Regelung, die nach ihrem Inhalt ausdrücklich zur Umsetzung und Realisierung des früheren konkreten Bauvorhabens geschlossen wurde. Das aktuelle Vorhaben unterscheidet sich hiervon wesentlich. Aus den zugänglichen Unterlagen ist nicht hinreichend nachvollziehbar, ob und auf welcher Grundlage diese frühere vertragliche Regelung das aktuelle Vorhaben erfasst, unverändert fortwirken kann oder einer neuen bzw. angepassten rechtlichen Sicherung bedarf. Soweit die Umsetzung des aktuellen Vorhabens von einer solchen außerhalb des Bebauungsplans liegenden Regelung abhängt, muss deren Tragfähigkeit für das aktuelle Vorhaben vor der abschließenden planerischen Entscheidung geklärt sein.

Soweit die noch ungeklärten tatsächlichen, rechtlichen oder fachlichen Grundlagen zugleich Umfang und Inhalt erforderlicher Erschließungs-, Schutz-, Ausgleichs- oder sonstiger Durchführungsmaßnahmen beeinflussen, ist auch eine belastbare Grundlage für die Bestimmung der entsprechenden Verpflichtungen und die Beurteilung der Durchführungsfähigkeit des Gesamtvorhabens bislang nicht erkennbar. Ein Durchführungsvertrag kann ungeklärte oder widersprüchliche tatsächliche und fachliche Grundlagen der Planung nicht ersetzen.

Besondere Bedeutung kommt einer rechtzeitig feststehenden und verbindlichen Durchführungsgrundlage auch vor dem Hintergrund des früheren Verfahrens zu. Der Satzungsbeschluss zum früheren vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am 04.10.2023, während der von beiden Vertragsparteien unterzeichnete Durchführungsvertrag vom 22.12.2023 datiert. In den Unterlagen zum Satzungsbeschluss wird demgegenüber ein Vertragsstand vom 04.07.2023 als Grundlage der Beschlussfassung bezeichnet. Aus den bislang zugänglichen Unterlagen ist daher nicht eindeutig nachvollziehbar, welcher verbindliche Vertragsinhalt der Beschlussfassung des Gemeinderats tatsächlich zugrunde lag und in welchem Verhältnis dieser zur später unterzeichneten Fassung stand.

Nicht hinreichend nachvollziehbar ist zudem die Grundlage für die Annahme, dass der aktuelle Vorhabenträger zur vollständigen und fristgerechten Durchführung des Gesamtvorhabens tatsächlich in der Lage ist. Dies gilt insbesondere, soweit die wirtschaftliche Realisierung nach den bisherigen Darstellungen wesentlich von der Veräußerung eines erheblichen Teils der vorgesehenen Wohnungen abhängt. Aus den zugänglichen Unterlagen ist nicht erkennbar, auf welcher belastbaren Grundlage die Durchführungsfähigkeit des Gesamtvorhabens einschließlich der erforderlichen Erschließungs-, Ausgleichs-, Schutz- und Folgemaßnahmen angenommen wird.

Angesichts der erheblichen und teilweise irreversiblen Vorwirkungen der Vorhabenumsetzung, insbesondere der Waldinanspruchnahme, kommt dieser Durchführungsprognose besonderes Gewicht zu. Aus den zugänglichen Unterlagen ist nicht hinreichend nachvollziehbar, dass irreversible Eingriffe auf einer hinreichend gesicherten tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlage für die vollständige Realisierung des Gesamtvorhabens beruhen.

Angesichts der bereits vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens vollzogenen tatsächlichen Maßnahmen und der weitgehenden Übernahme früherer Standort-, Alternativen- und forstrechtlicher Bewertungen ist aus den Unterlagen zudem nicht hinreichend erkennbar, dass die aktuelle Planung in sämtlichen entscheidungserheblichen Punkten noch auf einer ergebnisoffenen Tatsachen- und Bewertungsgrundlage beruht. Die im laufenden Beteiligungsverfahren vorgebrachten neuen Tatsachen und Einwendungen einschließlich ihrer Auswirkungen auf bereits zugrunde gelegte Bewertungen dürfen nicht lediglich in eine bereits vorausgesetzte Standortentscheidung eingeordnet werden.

II. Flächennutzungsplan, Wohnnutzung und Standortentscheidung

Angesichts des erheblichen eigenständigen Wohnanteils ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht hinreichend nachvollziehbar, ob und auf welcher Grundlage das aktuelle Vorhaben noch aus der bestehenden Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Dabei kommt es auf die tatsächliche und rechtliche Ausgestaltung der Wohnnutzungen an. Insbesondere ist von Bedeutung, ob und in welchem Umfang eine dauerhafte funktionale

Bindung an Pflege- oder Betreuungsangebote besteht oder selbständige Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Die Tragfähigkeit der heutigen Standortentscheidung ist zugleich insoweit nicht belastbar dargelegt, als sie auf tatsächlichen und umweltbezogenen Ausgangsannahmen früherer planerischer Entscheidungen für ein wesentlich anderes Vorhaben beruht. Dies gilt auch, soweit solche Annahmen Eingang in die zugrunde liegende Flächennutzungsplanung gefunden haben.

Soweit die aktuelle Planung ihre Standort- und Zulässigkeitsannahmen auf den früheren vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die hierauf bezogene Flächennutzungsplanung stützt, ist deren Tragfähigkeit für das aktuelle Verfahren nicht allein mit dem Hinweis auf deren bestehenden formellen Status beantwortet. Ob und in welchem Umfang die zugrunde liegenden tatsächlichen, vertraglichen und umweltbezogenen Voraussetzungen des früheren Planverfahrens belastbar waren und für das aktuelle Vorhaben fortwirken können, ist nicht abschließend geklärt.

Dies gilt ebenso für hierauf aufbauende planerische Folgeentscheidungen. Soweit die heutige Standortentscheidung mit der bestehenden Darstellung des Flächennutzungsplans begründet wird, ist nicht belastbar dargelegt, dass eine frühere planerische Entscheidung, die auf einem anderen Vorhaben und dessen damaligen Tatsachen- und Umweltannahmen beruhte, die Standortentscheidung für das aktuell wesentlich veränderte Vorhaben vorprägt oder ersetzt.

Ebenso ist aus den Unterlagen nicht nachvollziehbar, dass die frühere Alternativenprüfung hinsichtlich ihrer damaligen Auswahl-, Ausschluss- und Bewertungskriterien sowie ihrer tatsächlichen und planerischen Grundlagen ohne Weiteres auf das wesentlich veränderte aktuelle Vorhaben übertragen werden kann. Dies wiegt umso schwerer, als im Abwägungsprozess zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute eigenständige Alternativenprüfung mit der Begründung abgelehnt wird, dass kein anderes Ergebnis zu erwarten sei, und ergänzend auf den zwischenzeitlich erfolgten Grundstückserwerb verwiesen wird. Vor diesem Hintergrund ist aus den Unterlagen nicht hinreichend nachvollziehbar, dass die aktuelle Standortentscheidung noch auf einer ergebnisoffenen Prüfung der für das wesentlich veränderte Vorhaben maßgeblichen tatsächlichen und planerischen Grundlagen beruht.

Dies betrifft auch die Nullvariante. Maßgeblich ist insoweit der tatsächliche und rechtlich zugrunde zu legende Zustand der betroffenen Flächen und nicht allein ihre frühere planerische Zweckbestimmung.

III. Umweltprüfung und tatsächlicher Ausgangszustand

Wesentliche Aussagen der Umweltbewertung wurden bereits getroffen, bevor sämtliche aktuellen Fachgrundlagen vorlagen.

Aus den Unterlagen ist nicht nachvollziehbar, ob und in welcher Weise später hinzugekommene Fachgrundlagen tatsächlich in die bereits vorgenommene Umweltbewertung eingeflossen sind und zu einer ergebnisoffenen Überprüfung der zuvor getroffenen Bewertungen geführt haben. Die bloße Existenz oder nachträgliche Aufnahme einer Fachunterlage beantwortet dabei nicht, ob deren konkrete Erkenntnisse, abweichende Ausgangsannahmen und Wechselwirkungen mit anderen Fachbelangen tatsächlich in die bereits vorgenommene Bewertung eingeflossen sind.

Dies gilt ebenso für Untersuchungen, Umweltprüfungen, Vorprüfungen und sonstige Fachbewertungen, die ganz oder teilweise aus früheren Planungs- und Verfahrensschritten übernommen oder fortgeschrieben wurden. Ihre Übertragbarkeit setzt voraus, dass der damalige Vorhaben-, Plan- und Tatsachenstand sowie die damaligen Ausgangsannahmen mit dem aktuellen Vorhaben und seinem heutigen Umfeld noch belastbar zusammenpassen. Eine durchgehend nachvollziehbare Herleitung ist insoweit nicht erkennbar.

Besondere Bedeutung hat der zutreffende Ausgangszustand. Für die Umweltprüfung ist der heutige tatsächliche und rechtlich maßgebliche Zustand der betroffenen Flächen zugrunde zu legen. Frühere Zustandsbeschreibungen, planerische Annahmen oder angenommene Kompensationszustände können nicht ungeprüft fortgeschrieben werden. Dies gilt insbesondere, soweit sich der tatsächliche Zustand von Kompensationsflächen zwischenzeitlich wesentlich weiterentwickelt hat und die aktuelle Umweltbewertung diese Entwicklung nicht oder nicht zutreffend abbildet.

Der relevante Wirkraum endet zudem nicht an der Grenze des Bebauungsplans, soweit außerhalb liegende Flächen für Waldabstand, Erschließung, Entwässerung, Kompensation oder sonstige vorhabenbedingte Maßnahmen benötigt oder funktional beeinträchtigt werden.

Dies gilt auch für Flächen oder Nutzungen, die zwischenzeitlich verlagert, verändert oder aus dem eigentlichen Plangebiet herausgenommen wurden, wenn diese Veränderungen Voraussetzung für die vorgesehene Nutzung des heutigen Plangebiets sind oder Auswirkungen auf dessen tatsächlichen Ausgangszustand haben.

Hierzu gehört die zwischenzeitlich vollzogene Verlagerung des zuvor im Plangebiet bestehenden Waldkindergartens. Diese steht in einem funktionalen Zusammenhang mit der Freimachung der für das aktuelle Vorhaben benötigten Fläche. Im Zuge dieser Maßnahme wurden bereits Wald-, Gehölz- und Habitatstrukturen verändert; am zu verlagernden Gebäudebestand wurden zudem artenschutzrechtlich relevante Fledermausnutzungen festgestellt.

Aus den ausgelegten Unterlagen geht nicht nachvollziehbar hervor, dass die durch diese Verlagerung ausgelösten bzw. bereits eingetretenen Wald-, Natur- und Artenschutzwirkungen vollständig als mittelbare Folgen der Planung ermittelt und bewertet wurden. Dies betrifft auch die im Zusammenhang mit dem festgestellten Fledermausquartier vorgenommenen Maßnahmen und deren Vereinbarkeit mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Dass für die Verlagerung ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchgeführt wurde, beantwortet nicht die für den Bebauungsplan maßgebliche Frage nach der Bedeutung der durch das Vorhaben veranlassten Veränderungen und etwaiger hierbei aufgetretener artenschutzrechtlicher Konflikte für Ausgangszustand, Umweltprüfung und Vollziehbarkeit der aktuellen Planung.

Auch die aktuelle Bestands- und Eingriffserfassung ist hinsichtlich der Gehölzbestände im unmittelbaren Randbereich des Plangebiets nicht durchgehend nachvollziehbar. Frühere Umweltuntersuchungen erfassten dort konkrete, durch die Planung betroffene Gehölzbestände, deren Behandlung und Fortentwicklung in den aktuellen Unterlagen nicht eindeutig nachvollzogen werden kann. Es ist daher nicht erkennbar, dass sämtliche innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, tatsächlich vorhabenbedingt betroffenen

Gehölzbestände vollständig ermittelt, bewertet und in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingestellt wurden.

Für das Schutzgut Fläche ist zudem nicht belastbar dargelegt, weshalb ein tatsächlich noch weitgehend unbebauter und gering versiegelter Waldstandort allein aufgrund einer früheren planerischen Nutzungsentscheidung ohne entsprechenden realen Flächenverlust bewertet werden kann. Eine planerische Ausweisung ist vom tatsächlichen Verlust bislang unbebauter bzw. unversiegelter Fläche zu unterscheiden.

Auffällig ist ferner, dass die Auswirkungen auf zahlreiche Schutzgüter trotz der erheblichen Veränderungen des Standorts wiederholt als gering bzw. nicht wesentlich bewertet werden. Eine solche Bewertung wird nicht bereits durch ihre wiederholte Feststellung nachvollziehbar. Es muss vielmehr aus der jeweiligen Bewertung selbst erkennbar sein, auf welchen konkreten Ausgangsdaten, Wirkungsannahmen und Bewertungsmaßstäben sie beruht.

Dies gilt insbesondere angesichts von Versiegelungsgrad, Gebäudeumfang und -höhe, Waldverlust sowie zusätzlichen bzw. veränderten Verkehrs- und Stellplatzflächen.

Auch das Zusammenwirken mehrerer jeweils einzeln als gering oder nicht erheblich eingestufter Wirkungen ist nicht erkennbar durchgehend berücksichtigt, soweit diese denselben räumlichen Bereich oder dasselbe Schutzgut betreffen.

Soweit günstige Umweltbewertungen ihrerseits von Vermeidungs-, Minderungs-, Rückhalte- oder Kompensationsmaßnahmen abhängen, setzt ihre Tragfähigkeit voraus, dass diese Maßnahmen tatsächlich umsetzbar, hinreichend bestimmt und dauerhaft wirksam sind.

Dies betrifft auch eine im früheren Planungs- und Abwägungsprozess berücksichtigte Rückhaltemaßnahme im Taubental, die zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Aus den aktuellen Unterlagen ist nicht erkennbar, dass diese veränderte planerische Rahmenbedingung bei der heutigen Bewertung unter Berücksichtigung des veränderten Vorhabens nachvollziehbar berücksichtigt wurde.

IV. Waldinanspruchnahme und forstrechtliche Ausgangslage

Umfang und räumliche Abgrenzung der in der Planung zugrunde gelegten Waldinanspruchnahme sind aus den Unterlagen nicht durchgehend widerspruchsfrei nachvollziehbar.

Insbesondere ergibt sich keine durchgehend konsistente Abgrenzung des tatsächlich und rechtlich betroffenen Waldes sowie der unmittelbar und mittelbar vorhabenbedingt beanspruchten Waldflächen und -funktionen. Geltungsbereich, tatsächlicher Waldbestand, Waldumwandlungsfläche und sonstige vorhabenbedingte Funktionsverluste sind dabei nicht gleichzusetzen.

Dies betrifft auch Flächen und Funktionsverluste außerhalb der unmittelbaren Rodungs- oder Baufläche, soweit deren Inanspruchnahme durch das Vorhaben veranlasst wird.

Soweit die aktuelle Planung auf einer forstrechtlichen Beurteilung eines früheren Vorhabens aufbaut, ist deren Übertragbarkeit angesichts der Veränderungen des aktuellen Vorhabens nicht ohne Weiteres gegeben. Dies gilt insbesondere, soweit weiterhin auf eine für die frühere Planung erteilte Waldumwandlungserklärung bzw. deren Fortgeltung zurückgegriffen wird.

Aus den Planunterlagen ist nicht belastbar nachvollziehbar, dass deren damalige tatsächliche, räumliche und fachliche Grundlagen – einschließlich der zugrunde gelegten Flächen-, Kompensations- und Umweltannahmen – mit dem aktuellen Vorhaben weiterhin übereinstimmen, vollständig und zutreffend sind und die heutige Planung tragen.

Die Beteiligung bzw. Zustimmung einer Fachbehörde beseitigt dieses Problem nicht, soweit deren eigene Beurteilung auf tatsächlichen Grundlagen beruht, die aus dem jeweiligen Planverfahren stammen. Entscheidend ist daher nicht allein, dass eine forstfachliche Beurteilung oder Zustimmung vorliegt, sondern ob diese das aktuelle Vorhaben, den heutigen tatsächlichen Waldzustand und sämtliche tatsächlich vorhabenbedingt beanspruchten Waldflächen und -funktionen zugrunde legt. Dies gilt insbesondere, soweit einzelne Annahmen oder Bewertungen aus dem früheren Verfahren fortgeführt werden, während sich andere tatsächliche oder planerische Rahmenbedingungen, auf denen diese Bewertungen beruhten, im aktuellen Vorhaben verändert haben.

Auch das Verhältnis zwischen den für das aktuelle Vorhaben zugrunde gelegten früheren forstrechtlichen Entscheidungen und den für dessen Umsetzung noch erforderlichen forstrechtlichen Entscheidungen ist aus den Unterlagen nicht durchgehend eindeutig erkennbar.

Dies betrifft zugleich die besonderen Funktionen des betroffenen Erholungs-, Klima- und Bodenschutzwaldes. Deren bloße Benennung ersetzt keine Bewertung des konkret eintretenden Funktionsverlusts. Soweit die betroffene Fläche trotz dieser besonderen Waldfunktionen gerade an diesem Standort als nicht wesentlich bzw. nicht essenziell bewertet wird, ist die tatsächliche und fachliche Grundlage dieser Einschätzung nicht hinreichend nachvollziehbar.

Die Waldinanspruchnahme kann zudem nicht allein anhand der formal ausgewiesenen Waldumwandlungsfläche bewertet werden. Von Bedeutung ist auch, ob innerhalb und im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang des heutigen Planungsbereichs bereits durch frühere oder begleitende Nutzungen Waldflächen oder Waldfunktionen verloren gegangen oder verändert worden sind und welche Bedeutung dies für die heute zugrunde gelegte Wald- und Flächenbilanz hat.

Eine Aufteilung zusammenhängender Flächen und Wirkungen auf unterschiedliche Maßnahmen oder Verfahrensschritte darf nicht dazu führen, dass vorhabenbezogene Gesamtwirkungen unberücksichtigt bleiben.

Dies gilt ebenso für Waldflächen, die nicht unmittelbar überbaut werden sollen, deren Inanspruchnahme aber für Erschließung, Zufahrt, Lieferverkehr oder sonstige Funktionen des aktuellen Vorhabens vorausgesetzt wird.

V. Frühere Kompensationsverpflichtungen und heutige Eingriffsbilanz

Für die aktuelle Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist der tatsächliche und rechtlich maßgebliche Ausgangszustand entscheidend.

Aus den zugänglichen Unterlagen ergibt sich keine durchgehend belastbare Grundlage dafür, wie die im Zusammenhang mit früheren Eingriffen und Waldveränderungen, insbesondere aus den Jahren 2003, 2005 und 2007, bestehenden Kompensations-, Schutz- und

Gestaltungsverpflichtungen räumlich zuzuordnen sind, in welchem Umfang sie tatsächlich umgesetzt wurden und welche Wirkungen bzw. Bindungen hiervon heute noch fortbestehen.

Zwischenzeitliche Grundstücksteilungen oder Nutzungsänderungen beantworten diese Frage nicht.

Ebenso ist zwischen der Erfüllung früherer Verpflichtungen und der Kompensation des aktuellen Eingriffs eindeutig zu unterscheiden.

Soweit frühere Umwelt- oder forstrechtliche Bewertungen ihrerseits von der Erfüllung solcher Verpflichtungen oder von einem bestimmten Zustand der betroffenen Flächen ausgegangen sind, betrifft eine unzutreffende oder ungeklärte Ausgangsannahme zugleich die Tragfähigkeit der darauf aufbauenden Bewertungen.

Dies gilt insbesondere für die Bestimmung des Ausgangswerts der aktuellen Bilanzierung. Soweit eine Fläche aufgrund früherer Verpflichtungen einen bestimmten Zustand hätte erreichen oder erhalten müssen, kann der für die aktuelle Eingriffsbewertung maßgebliche Zustand nicht losgelöst hiervon bestimmt werden.

Auch bei bereits hergestellten oder entwickelten Kompensationsmaßnahmen ist zwischen bestehender ökologischer Qualität und einer durch das aktuelle Vorhaben tatsächlich noch erzielbaren zusätzlichen Aufwertung zu unterscheiden.

Die zugänglichen Unterlagen enthalten insoweit unterschiedliche Aussagen zu räumlicher Zuordnung, Umsetzung und Fortbestand früherer Verpflichtungen. Damit ist bereits die Tatsachengrundlage für die Bestimmung des heutigen Ausgangszustands nicht durchgehend widerspruchsfrei.

Nicht nachvollziehbar ist ferner, weshalb die aktuelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanz trotz der erheblichen Änderungen des Vorhabens gegenüber der früheren Planung zu einem im Wesentlichen vergleichbaren Kompensationsumfang gelangt. Die Auswirkungen der veränderten Versiegelung, oberirdischen Parkierung, Gebäudehöhe und sonstigen zusätzlichen bzw. veränderten Wirkungen müssen sich nachvollziehbar in der Bewertung des aktuellen Eingriffs wiederfinden.

VI. Angrenzender Erholungswald und Waldabstand

Das Vorhaben erfordert auch außerhalb seines eigentlichen Baufelds dauerhafte Veränderungen des angrenzenden Waldbestands.

Soweit Waldabstand bzw. Gefahrenvorsorge durch eine dauerhafte Veränderung von Höhe oder Struktur des angrenzenden Waldes erreicht werden sollen, handelt es sich um durch das Vorhaben ausgelöste Folgen, die der Planung zuzurechnen sind.

Dabei ist zwischen der zur Ermöglichung des Vorhabens notwendigen Konfliktbewältigung und einer darüber hinausgehenden kompensatorischen Aufwertung zu unterscheiden. Ein durch das Vorhaben erst ausgelöster Verlust bzw. eine erforderliche Bestandsveränderung kann nicht ohne Weiteres mit dem ökologischen Wert der anschließend vorgesehenen Gestaltung gleichgesetzt werden.

Nicht nachvollziehbar ist insbesondere die unveränderte Übernahme der für das frühere konkrete Vorhaben entwickelten Waldabstandslösung auf Flst. 1519. Diese beruhte auf den damaligen räumlichen und planerischen Rahmenbedingungen des wesentlich anderen Vorhabens. Das aktuelle Vorhaben weist demgegenüber ein grundlegend verändertes Gebäude-, Erschließungs- und Freiflächenkonzept auf. Zugleich werden einzelne Randbedingungen, die der früheren Waldabstandslösung zugrunde lagen, im aktuellen Vorhaben nicht unverändert fortgeführt. Aus den Unterlagen ist daher nicht belastbar nachvollziehbar, weshalb die damalige Inanspruchnahme und dauerhafte Umgestaltung des angrenzenden gesetzlichen Erholungswaldes ohne eigenständige Herleitung auf das aktuelle Vorhaben übertragen werden kann.

Dies gilt auch für die damalige Entscheidung, von einer Änderung der Erholungswaldsatzung abzusehen und die Waldabstandsproblematik stattdessen über eine vertraglich gesicherte Waldrandgestaltung zu lösen. Diese Lösung wurde für das frühere konkrete Vorhaben und unter den damaligen tatsächlichen und planerischen Rahmenbedingungen entwickelt. Aus den zugänglichen Unterlagen ist nicht belastbar nachvollziehbar, weshalb diese damalige Entscheidung trotz des wesentlich veränderten Vorhabens auch für die aktuelle Planung unverändert tragfähig sein soll und weshalb die Vereinbarkeit der nunmehr erforderlichen dauerhaften Eingriffe und Bewirtschaftungsbeschränkungen mit dem besonderen Schutzstatus des gesetzlichen Erholungswaldes keiner erneuten eigenständigen Bewertung bedarf.

Aus den Unterlagen ist zudem nicht belastbar erkennbar, dass die vorgesehene dauerhafte Veränderung des nach der Erholungswaldsatzung geschützten Waldbestands auf der zugrunde gelegten rechtlichen Grundlage zulässig und dauerhaft gesichert werden kann.

Ebenso ist nicht belastbar dargelegt, ob und in welchem Umfang die im Zusammenhang mit der früheren Planung geschlossene vertragliche Regelung das aktuelle, wesentlich veränderte Vorhaben überhaupt erfasst und die hierfür erforderlichen Maßnahmen dauerhaft sichert.

Unklar bleibt ferner, wem die durch die vorgesehene Waldrand- und Waldabstandslösung ausgelösten erstmaligen und dauerhaften Verpflichtungen tatsächlich obliegen. Dies betrifft insbesondere erforderliche Bestandsveränderungen, Herstellung und Entwicklung des Waldtraufs, Nachpflanzungen sowie dauerhafte Pflege und Einhaltung der vorgesehenen Höhenbegrenzung.

Soweit diese Maßnahmen der Ermöglichung bzw. Konfliktbewältigung des konkreten Vorhabens dienen, ist eine hinreichend bestimmte und dauerhafte Sicherung der entsprechenden Durchführungs-, Unterhaltungs- und Kostentragungspflichten aus den ausgelegten Unterlagen nicht erkennbar.

Dies gilt ebenso hinsichtlich der von der vorgesehenen Regelung tatsächlich erfassten Fläche und ihres Verhältnisses zu den übrigen Wald-, Ausgleichs- und Nutzungsflächen.

VII. Artenschutz, Baumbestand, Licht und Freistellungswirkungen

Die artenschutzrechtliche Bewertung beruht wesentlich auf älteren Erhebungen. Angesichts des Zeitablaufs, des veränderten Vorhabens und zwischenzeitlicher Veränderungen im räumlich-funktionalen Umfeld ist nicht belastbar dargelegt, dass diese Datengrundlage die heutige Situation weiterhin hinreichend abbildet.

Dies betrifft auch zwischenzeitliche Habitatveränderungen und neuere Erkenntnisse.

Bei Fledermäusen sind neben möglichen Quartieren insbesondere Jagdhabitate, Transferbeziehungen, Leitstrukturen und Lichtwirkungen des aktuellen Vorhabens von Bedeutung.

Auch zwischenzeitlich neu entstandene oder wesentlich veränderte Habitatstrukturen im unmittelbaren räumlich-funktionalen Umfeld können für die heutige Raumnutzung geschützter Arten erheblich sein.

Gleiches gilt für neuere Artnachweise im räumlich-funktionalen Umfeld sowie zwischenzeitlich bekannt gewordene artenschutzrechtlich relevante Nutzungen von Strukturen, deren Veränderung oder Beseitigung funktional mit der Umsetzung des aktuellen Vorhabens zusammenhängt. Aus den Unterlagen ist nicht nachvollziehbar, dass die artenschutzrechtliche Bewertung diese zwischenzeitlich eingetretenen Habitatveränderungen, neueren Erkenntnisse und den für das aktuelle Vorhaben maßgeblichen räumlich-funktionalen Wirkraum tatsächlich zum Gegenstand der Untersuchung gemacht hat. Die bloße Bezugnahme auf vorhandene bzw. frühere artenschutzrechtliche Untersuchungen beantwortet diese Frage nicht, soweit deren Untersuchungszeitraum, Untersuchungsraum oder tatsächliche Ausgangslage hiervon abweichen.

Soweit bereits Maßnahmen an nachweislich von Fledermäusen genutzten Strukturen erfolgt sind, ist aus den ausgelegten Unterlagen weder deren artenschutzrechtliche Einordnung noch ihre Bedeutung für die aktuelle Gesamtbewertung hinreichend nachvollziehbar. Dies gilt unabhängig davon, ob einzelne Maßnahmen Gegenstand einer gesonderten behördlichen Zustimmung oder Genehmigung gewesen sein sollten; maßgeblich bleibt, ob die hierdurch bekannt gewordenen tatsächlichen artenschutzrechtlichen Umstände in der aktuellen Planung vollständig berücksichtigt sind.

Auch der angenommene Erhalt wertvoller Bestandsbäume kann nicht allein anhand zeichnerischer Darstellungen beurteilt werden. Baugrube, Verbau, Arbeitsräume, Wurzelbereiche sowie die Folgen der großflächigen Freistellung auf Windbelastung, Wasserhaushalt und Standsicherheit sind hierfür ebenfalls von Bedeutung.

Aus den Unterlagen ist zudem nicht nachvollziehbar, dass die Bewertung des zu erhaltenden Baumbestands durchgehend auf dem aktuellen Vorhabenstand beruht und der angenommene Baumerhalt unter Berücksichtigung sämtlicher aktueller Bau-, Verkehrs- und Freiflächen tatsächlich gesichert werden kann.

VIII. Klima, Wind, Freistellung und Auswirkungen auf die Umgebung

Die großflächige Entfernung des bisherigen Waldbestands verändert nicht nur die klimatische Funktion der unmittelbar überplanten Fläche, sondern kann auch die Wind-, Strahlungs-, Feuchte- und Verdunstungsverhältnisse im angrenzenden Bereich verändern.

Die Planung erkennt solche mittelbaren Freistellungseffekte selbst an. In der Begründung werden bislang geschützte bzw. traufbildende Bäume infolge der Ausstockung als potenziell durch Sturm gefährdet bezeichnet; für angrenzende Nadelgehölze werden darüber hinaus Sonnenbrand und Schädlingsbefall als mögliche Folgen der Freistellung genannt.

Eine nachvollziehbare Grundlage dafür, weshalb entsprechende Wirkmechanismen räumlich nur bei bestimmten unmittelbar angrenzenden Beständen erheblich sein sollen, ist aus den Unterlagen nicht erkennbar. Ebenso bleibt die räumliche Abgrenzung des Wirkbereichs, in

dem Waldöffnung und hoher Baukörper Wind- und mikroklimatische Verhältnisse verändern können, offen.

Dabei sind nicht ausschließlich Starkwindereignisse relevant. Auch Veränderungen der alltäglichen Windverhältnisse können Auswirkungen auf lokales Mikroklima, Austrocknung von Böden und Vegetationsflächen, Verdunstung sowie Standortbedingungen vorhandener Gehölze haben.

Dies gilt auch für angrenzende Bebauung und ökologisch wirksame private Grünflächen, soweit diese innerhalb des tatsächlichen Wirkraums liegen. Unser Grundstück befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Vorhaben und zum bislang abschirmenden Waldbestand.

Berichtigung einer früheren Angabe: In einer früheren Stellungnahme wurde die Höhe der beiden Birken am Eingang der Straße „Auf den Birkenäckern“ aufgrund einer damaligen Schätzung mit etwa 12–14 m angegeben. Eine zwischenzeitlich erfolgte genauere Ermittlung hat ergeben, dass die Bäume tatsächlich etwa 21 m hoch sind. Daher wird die frühere Angabe ausdrücklich berichtigt. Im Übrigen halten wir die hierzu erhobenen Einwendungen aufrecht.

Die beiden Birken sind gemeinsam mit dem bisherigen Waldbestand aufgewachsen und befinden sich in geringer Entfernung zu unserem Wohnhaus. Die Einwendung betrifft nicht primär eine unmittelbare Fällung dieser Bäume, sondern mögliche Veränderungen ihrer bisherigen Wind- und Standortbedingungen infolge der großflächigen Waldöffnung und des neuen Baukörpers. Angesichts ihrer tatsächlichen Höhe und ihrer geringen Entfernung zum Wohnhaus ist diese Frage von erheblicher Bedeutung.

Dass sich die Bäume außerhalb des Geltungsbereichs befinden, beantwortet die Frage nach möglichen mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens nicht.

Soweit die Planung selbst bei anderen bislang im Waldverbund stehenden Bäumen Gefährdungen infolge der Freistellung berücksichtigt, ist nicht nachvollziehbar, anhand welcher räumlichen und fachlichen Kriterien entsprechende Wirkungen außerhalb dieser Bereiche ausgeschlossen werden.

Auch die aktuelle Bilanzierung der zum Erhalt angesetzten Bestandsbäume ist nicht durchgehend nachvollziehbar. Gegenüber der früheren Planung haben sich Zahl und Zuordnung der als Erhalt berücksichtigten Bäume verändert; zugleich werden bislang zum Erhalt vorgesehene Bäume teilweise durch andere Bestandsbäume ersetzt. Aus den Unterlagen ist nicht belastbar nachvollziehbar, ob diese Veränderungen hinsichtlich Anzahl, ökologischem Wert und tatsächlicher Erhaltbarkeit widerspruchsfrei in die aktuelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingeflossen sind.

Eine spätere Kontrolle einzelner Bäume beantwortet zudem nicht die vorgelagerte Frage, ob die Planung selbst durch Waldöffnung und veränderte Windverhältnisse zusätzliche Gefährdungen hervorruft.

Weitere mögliche Folgewirkungen außerhalb des Plangebiets verlieren zudem ihre planerische Bedeutung nicht dadurch, dass die betroffenen Bäume auf privaten Grundstücken stehen.

Auf unserem Grundstück befinden sich darüber hinaus größere Gehölzbestände sowie eine Wasserfläche und weitere ökologisch wirksame Grünstrukturen. Eine Einbeziehung dieser

Strukturen in den mikroklimatischen Wirkraum des Vorhabens ist aus den Unterlagen nicht erkennbar.

Auch die erhebliche Höhenentwicklung des aktuellen Vorhabens ist hinsichtlich Landschaftsbild und Waldrand anhand des tatsächlich geplanten Baukörpers zu bewerten. Soweit dessen besondere Höhenwirkung städtebaulich ausdrücklich gewollt ist, müssen die hierauf bezogenen Umwelt- und Landschaftsbildbewertungen von derselben tatsächlichen Bedeutung und Wirkung des Baukörpers ausgehen.

Soweit Bedeutung, Funktion oder Gewicht einzelner Bestandteile des aktuellen Vorhabens in den verschiedenen Planungs- und Umweltunterlagen unterschiedlich bewertet werden, ist nicht gewährleistet, dass sämtliche darauf aufbauenden Bewertungen tatsächlich von einem einheitlichen Vorhaben ausgehen.

Eine auf den tatsächlichen Wirkraum bezogene Bewertung der durch die großflächige Waldöffnung und den hohen Baukörper hervorgerufenen Veränderungen von Stark- und Alltagswind, Strahlungs-, Feuchte- und Verdunstungsverhältnissen sowie deren möglichen Folgewirkungen auf Böden, Vegetation und bestehende Gehölze innerhalb und außerhalb des Plangebiets ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht erkennbar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Planung Freistellungsfolgen für einzelne Bestände selbst ausdrücklich berücksichtigt, eine nachvollziehbare fachliche Abgrenzung des räumlichen Wirkbereichs entsprechender Effekte jedoch nicht erkennbar ist. Entscheidend ist insoweit nicht, ob eine klimaökologische Untersuchung vorliegt, sondern ob deren Untersuchungsgegenstand und räumliche Auflösung die hier konkret gerügten Folgen der Waldöffnung und des Baukörpers für Windverhältnisse, Freistellung und angrenzende Gehölz- und Grünstrukturen tatsächlich erfassen.

IX. Baugrund, Bauphase und technische Realisierbarkeit

Rodung, Bodenfreilegung, Baugrube, Bodenbearbeitung, Wasserhaltung und spätere Versiegelung müssen an diesem geneigten und sensiblen Standort in ihren Wechselwirkungen betrachtet werden.

Insbesondere ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht hinreichend erkennbar, dass die grundsätzliche Realisierbarkeit der erforderlichen Baugrubensicherung im beengten Bereich zur Willy-Schenk-Straße bereits mit den übrigen planerischen Annahmen widerspruchsfrei vereinbar ist. Dies betrifft insbesondere den angenommenen Baumerhalt sowie mögliche Flächenansprüche für Baugrube, Verbau und Sicherungsmaßnahmen.

Soweit unterschiedliche Formen der Bodenverbesserung bzw. -stabilisierung in Betracht kommen, ist aus der Umweltbewertung nicht hinreichend nachvollziehbar, in welchem Umfang hieraus resultierende Auswirkungen auf Bodenfunktionen und Wasserhaushalt bereits berücksichtigt sind.

Soweit die grundsätzliche Realisierbarkeit des Vorhabens an diesem sensiblen Standort von grundlegenden noch offenen Fragen der Baugrubensicherung, Wasserhaltung, Bodenstabilisierung, Baumerhaltung oder sonstigen technischen Maßnahmen abhängt, können diese Konflikte nicht allein mit einem Verweis auf eine spätere Detail- oder Ausführungsplanung als bewältigt angesehen werden. Aus den ausgelegten Unterlagen muss jedenfalls bereits hinreichend belastbar hervorgehen, dass die hierfür erforderlichen Lösungen tatsächlich realisierbar und mit den übrigen planerischen Annahmen vereinbar sind. Das

Vorliegen einer Baugrunduntersuchung beantwortet dabei nicht die hier gerügte Frage, ob die darin aufgezeigten standortbedingten Anforderungen und erforderlichen technischen Maßnahmen bereits mit den konkreten Flächenansprüchen und Festlegungen der Planung – insbesondere Baukörper, Baugrube, Baumerhalt, Erschließung und Entwässerung – widerspruchsfrei zusammengeführt wurden.

X. Entwässerung, Drainage und Starkregen

Aus den Planunterlagen ergibt sich keine vollständig widerspruchsfreie Gesamtbetrachtung sämtlicher relevanter Wasserströme. Das Vorliegen eines Entwässerungskonzepts beantwortet diese Rüge nicht. Maßgeblich ist, ob dieses sämtliche durch das konkrete Vorhaben und seine Bauausführung relevanten Wasserströme und Flächen erfasst und seine Annahmen mit Baugrund, Gelände, Versiegelung, Verkehrsflächen, Drainage bzw. Schichtenwasser, Rückhaltemaßnahmen und Starkregenbetrachtung widerspruchsfrei zusammengeführt sind.

Insbesondere ist nicht eindeutig nachvollziehbar, welche Flächen und Wasserströme von der Bemessung für außergewöhnliche Niederschlagsereignisse tatsächlich umfasst werden.

Auch der Umgang mit gegebenenfalls erforderlichem Drainage-, Hang-, Schichten- und Baugrubenwasser und dessen dauerhafte schadlose Ableitung ist aus den Unterlagen nicht durchgehend nachvollziehbar.

Soweit eine Versickerung am Standort fachlich nicht vorgesehen ist, muss für sämtliche relevanten Wasserströme ein belastbarer Ableitungsweg zugrunde liegen.

Die Starkregenbetrachtung muss außerdem die Gesamtwirkungen von Rodung, Bodenveränderung, Gelände, Gebäude, Stellplätzen und Verkehrsflächen abbilden. Die Auswirkungen enden nicht an der Plangebietsgrenze.

Dies gilt auch für außerhalb des eigentlichen Baugrundstücks liegende befestigte Wege- und Verkehrsflächen, soweit sie Oberflächenabfluss aufnehmen, bündeln, beschleunigen, verändern oder dessen Fließweg in nachgelagerte Bereiche beeinflussen.

Die der Planung zugrunde gelegte Starkregen- und Entwässerungsbewertung ist zudem hinsichtlich ihrer Aktualität nicht belastbar nachvollziehbar. Aus den Verfahrensakten ergibt sich, dass frühere fachliche Bewertungen in einen weitergehenden planerischen Zusammenhang zum Starkregenrisikomanagement im Taubental gestellt wurden. Zwischenzeitlich haben sich wesentliche tatsächliche bzw. planerische Rahmenbedingungen verändert.

Aus den ausgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, dass die Auswirkungen dieser veränderten Rahmenbedingungen auf die dem aktuellen Vorhaben zugrunde gelegten Annahmen und Bewertungen nachvollziehbar berücksichtigt wurden.

XI. Verkehr, Stellplätze und Immissionen

Verkehrs- und Stellplatzprognose müssen dasselbe Nutzungskonzept abbilden, das durch die Planung tatsächlich ermöglicht werden soll.

Angesichts des gegenüber der früheren Planung erheblich veränderten Wohnanteils ist aus den Unterlagen nicht hinreichend nachvollziehbar, dass die zugrunde gelegten

Verkehrsmengen und Stellplatzansätze sämtliche tatsächlich möglichen Nutzungen belastbar erfassen. Das Vorliegen einer Verkehrsuntersuchung beantwortet diese Rüge nicht, soweit deren Eingangsparameter hinsichtlich Nutzungsmischung, Bewohner-, Beschäftigten-, Besucher-, Liefer- und sonstigem nutzungsbedingtem Verkehr nicht nachweislich mit demjenigen Vorhaben übereinstimmen, das der Bebauungsplan tatsächlich ermöglicht.

Entsprechendes gilt für den Stellplatzbedarf: Maßgeblich ist nicht allein eine rechnerisch angesetzte Stellplatzzahl, sondern ob diese aus dem tatsächlich ermöglichten Nutzungskonzept widerspruchsfrei hergeleitet wurde und mit den in den übrigen Planunterlagen zugrunde gelegten Flächen- und Verkehrsannahmen übereinstimmt.

Auch die Zahl der erforderlichen und tatsächlich vorgesehenen Stellplätze ist über die maßgeblichen Unterlagen hinweg nicht durchgehend eindeutig.

Dies betrifft nicht nur die verkehrliche Bewertung. Die tatsächlich erforderliche Parkierungsfläche wirkt sich zugleich auf Versiegelungsgrad, Eingriffsbilanz, Boden und Entwässerung einschließlich der Starkregenbetrachtung aus. Diese Bewertungen müssen daher auf derselben belastbaren Stellplatz- und Flächengrundlage beruhen.

Auch mögliche öffentliche bzw. externe Nutzungen von Gemeinschaftsräumen und daraus resultierende Nutzungsspitzen sind Teil des tatsächlich zu bewertenden Nutzungsgeschehens.

Soweit die Verkehrs- und Erschließungskonzeption für bestimmte Verkehrsarten Flächen voraussetzt, deren rechtliche oder tatsächliche Nutzbarkeit für diesen Zweck nicht eindeutig geklärt ist, ist auch die Umsetzbarkeit des zugrunde gelegten Verkehrskonzepts nicht belastbar dargelegt. Dies gilt insbesondere für außerhalb der eigentlichen Bauflächen liegende Erschließungsbereiche, deren Nutzung ihrerseits öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen unterliegt.

Eine belastbare fachliche Bewertung der Geräuschwirkungen des aktuellen Vorhabens einschließlich oberirdischer Stellplätze sowie Betriebs-, Besucher-, Liefer- und Veranstaltungsverkehr ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht erkennbar. Auch eine schalltechnische Untersuchung könnte diese Rüge nur dann beantworten, wenn sie auf einem zuvor belastbar bestimmten und mit den übrigen Planunterlagen übereinstimmenden Nutzungskonzept sowie realistischen Verkehrs-, Stellplatz- und Betriebsannahmen beruht. Eine Immissionsberechnung kann Unsicherheiten oder Widersprüche ihrer Eingangsparameter nicht selbst beseitigen.

Eine solche Bewertung setzt zudem belastbare Nutzungs-, Verkehrs- und Stellplatzannahmen voraus. Soweit diese Grundlagen zwischen den Planunterlagen nicht konsistent oder noch ungeklärt sind, fehlt zugleich eine belastbare Grundlage für die Bewertung der hierauf beruhenden Verkehrs- und Parkplatzgeräusche.

Dabei sind nicht lediglich reguläre Fahrbewegungen von Bedeutung. Soweit die vorgesehene Stellplatzkapazität den tatsächlich zu erwartenden Bedarf nicht vollständig abbildet, können auch zusätzliche Fahr-, Rangier- und Parksuchbewegungen sowie Verlagerungen in den angrenzenden Straßenraum relevant werden.

Von diesen Immissionswirkungen sind wir unmittelbar betroffen. Unser Wohngebäude liegt gegenüber dem Vorhaben. Die Schlafbereiche orientieren sich zur Straße und befinden sich nur etwa 20 m von dieser sowie etwa 30 m vom vorgesehenen Parkplatzbereich entfernt.

Aufgrund der winkelförmigen Gebäudeanordnung können Geräusche im Bereich des Hauses zusätzlich reflektiert bzw. eingefangen werden.

Eine auf diese konkrete Nachbarschaftssituation bezogene belastbare Bewertung der Lärmauswirkungen der gegenüberliegenden Parkierungsflächen und ihrer Zufahrt ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht erkennbar. Dies betrifft neben den Fahrbewegungen insbesondere typische Parkplatzvorgänge sowie zusätzlichen Park- und Suchverkehr.

XII. Feuerwehr, Erschließung und Gesamtvollziehbarkeit

Die Darstellung von Feuerwehr-Aufstell- und Anleiterflächen gewährleistet deren tatsächliche Erreichbarkeit und dauerhafte Freihaltung nicht ohne Weiteres.

Feuerwehrerschließung, Stellplätze, Baumerhalt, Wege und sonstige Flächenansprüche müssen auf den verfügbaren Flächen gleichzeitig realisierbar sein.

Entsprechendes gilt für sämtliche außerhalb oder am Rand des Plangebiets erforderlichen Flächen und technischen Verbindungen für Verkehr, Leitungen und Entwässerung.

Aus den Unterlagen ist zudem nicht nachvollziehbar, wie mit der bereits bestehenden, nach früheren Unterlagen für das Schönblickareal erforderlichen Feuerwehr- und Rettungszufahrt innerhalb des aktuellen Plangebiets umgegangen wird und wie deren Funktion im Zusammenhang mit der aktuellen Planung dauerhaft gesichert werden soll. Auch eine fachliche Zustimmung oder zeichnerische Darstellung beantwortet daher nicht die Frage, ob die erforderlichen Feuerwehrflächen und Zufahrten unter gleichzeitiger Berücksichtigung von Stellplätzen, Baumerhalt, Erschließung, Baukörper und sonstigen Flächenansprüchen tatsächlich dauerhaft funktionsfähig realisiert werden können.

Die tatsächliche Gesamtvollziehbarkeit des Vorhabens hängt damit von mehreren räumlich und fachlich miteinander verbundenen Voraussetzungen ab. Soweit einzelne dieser Voraussetzungen noch nicht belastbar feststehen, betrifft dies auch die Beurteilung, ob die unterschiedlichen Flächenansprüche und Funktionen gleichzeitig realisiert werden können.

Fachübergreifende Zusammenhänge

Soweit zu einzelnen der vorstehenden Belange Fachgutachten, Fachbeiträge, Konzepte oder behördliche Stellungnahmen vorliegen, beantwortet deren bloßes Vorhandensein die jeweils erhobene Einwendung nicht. Maßgeblich ist, ob die betreffende Bewertung vom aktuellen konkreten Vorhaben, dem heutigen tatsächlichen Zustand, dem zutreffenden räumlichen Wirkbereich und belastbaren Eingangsparametern ausgeht und ob ihre Ergebnisse mit den übrigen Fachgrundlagen widerspruchsfrei zusammengeführt wurden.

Die vorstehenden Einwendungen betreffen teilweise dieselben tatsächlichen und fachlichen Grundlagen und stehen miteinander in Wechselwirkung. Soweit eine für mehrere Bewertungen maßgebliche Ausgangsannahme nicht aktuell, nicht hinreichend geklärt oder widersprüchlich ist, betrifft dies auch die Tragfähigkeit der hierauf aufbauenden Bewertungen. Gleiches gilt, soweit unterschiedliche Fachbewertungen nicht von denselben räumlichen Abgrenzungen, Flächenansätzen oder tatsächlichen Vorhabenparametern ausgehen.

Soweit aktuelle Bewertungen auf tatsächlichen Annahmen, Flächenansätzen, Zustandsbewertungen oder fachlichen Einschätzungen aus früheren Planungs- und Verfahrensschritten aufbauen, hängt ihre Tragfähigkeit davon ab, dass diese Ausgangsgrundlagen auch für das aktuelle Vorhaben zutreffen.

Dabei müssen auch solche Veränderungen, Maßnahmen und Folgeeingriffe konsistent berücksichtigt werden, die zwar räumlich oder verfahrensrechtlich außerhalb einzelner Planbestandteile liegen, tatsächlich aber erst durch das aktuelle Vorhaben ausgelöst oder für dessen Umsetzung erforderlich werden. Aus den zugänglichen Unterlagen ist nicht durchgehend nachvollziehbar, dass solche vorhabenbedingten Auswirkungen in den jeweils maßgeblichen Bestands-, Wirkungs- und Bilanzierungsgrundlagen vollständig und widerspruchsfrei abgebildet sind.

In der Gesamtschau ist damit zugleich nicht hinreichend belastbar erkennbar, dass die durch das konkrete Vorhaben ausgelösten und miteinander wechselwirkenden Anforderungen und Auswirkungen gerade an diesem Standort tatsächlich und rechtlich vollständig bewältigt werden können.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand betreffen die aufgezeigten Unklarheiten und Widersprüche nicht lediglich einzelne nachgelagerte Detailfragen, sondern wesentliche tatsächliche und fachliche Grundlagen des konkret vorgesehenen Vorhabens. In der Gesamtschau ist aus den zugänglichen Unterlagen nicht hinreichend belastbar erkennbar, dass das Vorhaben auf einer widerspruchsfreien Tatsachengrundlage beruht und die für seine Umsetzung erforderlichen planerischen, fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen gleichzeitig gesichert sind. Eine abschließende planerische Entscheidung auf Grundlage des derzeitigen Ermittlungs- und Planungsstands erscheint daher nicht belastbar.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Einwendung zum VBP Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“

[redacted]

Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

28.08.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einwendung gegen den VBP Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“. Ich bin als Anwohner direkt betroffen und kann aus den derzeit öffentlich ausgelegten Unterlagen nicht nachvollziehen, wie die verschiedenen Anforderungen dieser Planung an diesem sensiblen Standort gleichzeitig funktionieren sollen.

In den Planunterlagen sind unter anderem verschiedene Aufstell- und Anleiterflächen für die Feuerwehr dargestellt. Nicht an allen Stellen ist für mich jedoch nachvollziehbar, wie diese Flächen im Einsatzfall tatsächlich erreicht werden.

Eine dargestellte Aufstellfläche erfüllt ihre Funktion nur, wenn auch die dafür notwendige Zufahrt dauerhaft vorhanden, ausreichend dimensioniert und tatsächlich nutzbar ist.

Dabei stellt sich für mich insbesondere die Frage, ob das gesamte Flächen- und Erschließungskonzept in sich aufgeht. Auf den verfügbaren Flächen müssen gleichzeitig Feuerwehrzufahrten und -flächen, die für das konkrete Vorhaben erforderlichen Stellplätze, sonstige Verkehrs- und Rangierflächen, zu erhaltende Bäume, Grünflächen sowie weitere Erschließungsfunktionen untergebracht werden. Dies Fragen müssen jetzt geklärt werden und können nicht einfach in nachgelagerte Verfahren verschoben werden. Ein bloßer Verweis auf vorliegende Gutachten reicht hier nicht.

Gerade die Stellplatzsituation ist dabei nicht losgelöst von diesen anderen Anforderungen zu betrachten. Aus den zugänglichen Unterlagen ist für mich nicht durchgehend eindeutig erkennbar, von welchem tatsächlichen Stellplatzbedarf und welcher Stellplatzsituation für das konkrete Vorhaben ausgegangen wird. Dies ist für die Flächenplanung wesentlich: Die Zahl und Anordnung der Stellplätze bestimmen mit, welche Flächen befestigt bzw. versiegelt werden, welche Fahr- und Rangierflächen benötigt werden und welche Flächen gleichzeitig noch für Feuerwehr, Begrünung, Baumerhalt und Entwässerung zur Verfügung stehen.

Damit hängt an der Stellplatzfrage zugleich die Frage, ob die in den verschiedenen Unterlagen dargestellten Funktionen überhaupt gleichzeitig auf den vorhandenen Flächen verwirklicht werden können.

Dies betrifft auch Flächen außerhalb bzw. am Rand des eigentlichen Baufelds. Soweit das Verkehrs- und Erschließungskonzept bestimmte Flächen für Zufahrt, Lieferverkehr, Leitungen, Entwässerung oder sonstige notwendige Funktionen voraussetzt, hängt die Vollziehbarkeit des Vorhabens davon ab, dass diese Flächen hierfür tatsächlich und rechtlich dauerhaft zur Verfügung stehen und entsprechend genutzt werden können.

Hinzu kommt, dass zusätzliche befestigte Verkehrs- und Stellplatzflächen unmittelbar Auswirkungen auf die Versiegelung und damit auch auf die zu bewältigende Entwässerung haben. Für mich ist deshalb nicht nachvollziehbar, wie Stellplatzbedarf, Verkehrsflächen, Feuerwehranforderungen, Versiegelung und Entwässerung getrennt voneinander beurteilt werden können, wenn sie tatsächlich dieselben begrenzten Flächen betreffen.

Die bloße zeichnerische Darstellung einzelner Funktionsflächen beantwortet deshalb noch nicht, ob das gesamte Erschließungssystem unter den tatsächlichen und rechtlichen Bedingungen des Standorts dauerhaft funktioniert.

Aus den Planunterlagen ist für mich insgesamt nicht hinreichend erkennbar, dass alle für das konkrete Vorhaben erforderlichen Funktionen auf den tatsächlich verfügbaren Flächen gleichzeitig und dauerhaft erfüllt werden können.

Mit freundlichen Grüßen



Schwäbisch Gmünd, 28.08.2026

[redacted]

Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönblick-Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte im Rahmen der öffentlichen Beteiligung eine persönliche Betroffenheit geltend machen, die ich in den ausgelegten Unterlagen nicht ausreichend berücksichtigt erkennen kann.

Ich nutze im Obergeschoss des unmittelbar gegenüber dem Plangebiet liegenden Wohnhauses einen zur Waldseite ausgerichteten Schlaf- und Ruheraum. Unser Haus ist mit großen Fensterflächen zu dieser Seite orientiert. Gegenüber befindet sich heute Wald; die Situation ist dort nachts wesentlich durch einen unbeleuchteten Wald- und Grünbereich geprägt. Die bestehende Wohnsituation verfügt auf dieser Seite nicht über eine vollständige Außenverdunkelung.

Durch die aktuelle Planung würde sich diese Situation grundlegend verändern. An die Stelle des bislang unbeleuchteten Waldumfelds sollen mehrgeschossige Gebäude sowie Stellplatz-, Zufahrts- und Verkehrsflächen treten. Damit entstehen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung erstmals in erheblichem Umfang nächtliche Lichtquellen und Fahrzeugbewegungen.

Aus den zugänglichen Unterlagen ist für mich nicht nachvollziehbar, ob diese Veränderung der nächtlichen Licht- und Immissionssituation gegenüber den bestehenden Wohn- und insbesondere Schlafräumen überhaupt vollständig ermittelt und bewertet wurde. Dies betrifft nicht nur eine mögliche Außen- und Gebäudebeleuchtung, sondern auch Lichtwirkungen aus den Gebäuden sowie durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge und die Nutzung der vorgesehenen Stellplätze und Zufahrten.

Auch hinsichtlich der Geräusch- und Verkehrsimmissionen ist für mich nicht hinreichend nachvollziehbar, ob die konkrete Anordnung und Kubatur der geplanten Baukörper zusammen mit Lage und tatsächlicher Nutzung der Stellplätze und Zufahrten gegenüber der bestehenden Wohnbebauung ausreichend berücksichtigt wurde. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen ist dabei insbesondere auch die Situation während der Nacht- und frühen Morgenstunden von Bedeutung.

Hinzu kommt, dass aus den zugänglichen Unterlagen für mich nicht widerspruchsfrei hervorgeht, von welcher tatsächlich zu erwartenden Nutzung und Stellplatznutzung ausgegangen wird. Die Angaben zur Zahl der vorgesehenen bzw. erforderlichen

Stellplätze sind nicht durchgehend konsistent. Zugleich befindet sich im unmittelbaren Umfeld ein bestehender öffentlicher Parkplatz, der nach den aktuellen Unterlagen weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, zugleich aber auch für Lieferverkehr des Vorhabens genutzt werden soll. Auch in der Stellungnahme der Polizei werden Zweifel hinsichtlich eines ausreichenden Stellplatzangebots geäußert.

Damit ist für mich zugleich nicht hinreichend nachvollziehbar, welche tatsächlichen Park-, Such-, Liefer- und Fahrbewegungen der Bewertung der Auswirkungen auf die gegenüberliegende Wohnbebauung zugrunde gelegt wurden. Eine Betrachtung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten beantwortet für mich nicht die davon zu unterscheidende Frage, welche Licht- und Geräuschwirkungen durch die konkrete Stellplatz-, Zufahrts- und Verkehrssituation unmittelbar gegenüber den bestehenden Wohn- und Schlafräumen entstehen.

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass gegebenenfalls nicht vollständig auszugleichende Umweltbelange gegenüber den öffentlichen Belangen der als dringend erforderlich bezeichneten Schaffung von Pflegeplätzen und betreutem Wohnen zurückzustellen seien. Für mich ist nicht nachvollziehbar, wie eine solche Gewichtung bereits vorgenommen werden kann, wenn konkrete Auswirkungen des aktuellen Vorhabens auf die bestehende Nachbarschaft – insbesondere die gegenüber dem heutigen Zustand wesentlich veränderte nächtliche Licht- und Immissionssituation – aus den zugänglichen Unterlagen nicht hinreichend ermittelt und bewertet erkennbar sind.

Das öffentliche Interesse an der Schaffung von Pflegeplätzen ist ein zu berücksichtigender Belang. Soweit die Planung darüber hinaus die Errichtung und Veräußerung von Wohnungen ermöglicht, ist jedoch nicht ohne Weiteres erkennbar, weshalb auch dieses private wirtschaftliche Vorhaben mit demselben öffentlichen Interesse gleichgesetzt werden könnte. Unabhängig davon ersetzt das geltend gemachte öffentliche Interesse nicht die Ermittlung und Bewertung der ebenfalls betroffenen öffentlichen und privaten Belange und bedeutet insbesondere nicht, dass die konkrete Betroffenheit der bestehenden Nachbarschaft von vornherein zurückgestellt werden kann.

Aus den zugänglichen Unterlagen ist für mich daher nicht belastbar erkennbar, auf welcher tatsächlichen Grundlage angenommen wird, dass die durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und deren Nutzung entstehende Veränderung der Licht- und Immissionssituation gegenüber den bestehenden Wohn- und Schlafräumen gerade an diesem Standort konfliktfrei bewältigt werden kann.

Ich mache meine unmittelbare persönliche Betroffenheit ausdrücklich im Rahmen dieser Stellungnahme geltend.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

An
Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Stadtplanungs- und Baurechtsamt
Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

[redacted]

Schwäbisch Gmünd, den 24. August 2026

Einspruch gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I

Sehr geehrte Damen und Herren, ,

hiermit lege ich Einspruch ein gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 123 A I

1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan N. 123 AI ist hinfällig und nicht rechtskräftig.

- Mit dem Rücktritt der Schönblick gGmbH vom Projekt, verlor der alte vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr 123 A seine Gültigkeit und Rechtswirksamkeit. Das Vorhaben, die Grundlage für den Bebauungsplan existierte nicht mehr.
- der Verkauf des Grundstücks auf Grundlage des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 A ist daher nichtig. Daher kann der Investor nicht mehr Verfahrensbeteiligter sein. Es entfällt eine Verfahrensvoraussetzung für den Investor, nämlich die Voraussetzung des Besitzes eines eigenen Grundstückes.
- Die Schönblick gGmbH hat das Grundstück an den neuen Investor Resch KG zu Bedingungen (Grundstückswert) verkauft, die sich aus dem vorhaben bezogenen Bebauungsplan ergaben. (Wald wird umgewandelt in Bauland). _Wenn aber mit dem Rücktritt vom Projekt der vorhaben bezogene Bebauungsplan nicht mehr existent war, ist auch der Grundstücksverkauf nichtig.
- Mit der Nichtexistenz des Vorhabens In Bebauungsplan Nr. 123 A erlischt auch explizit die Aussicht auf Waldunmwandlung. Sie ist an den vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A gebunden.

[redacted]

2. **Das Verfahren für 123 A kann nicht weiter- und in das Verfahren Nr 123 A I übergeführt werden, es muss ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren mit allen Untersuchungen und Pfüfungen durchgeführt werden**

- Das Verfahren hat sich vollkommen verändert. Der Träger ist ein Anderer. Die Nutzung ist anders (Wohnkomplex mit Einwohnerzunahme) und der Baukomplex ist nicht mehr derselbe, sondern total anders. (5 Stockwerke)

3. Der Gemeinderatsbeschluss vom 29.04.2026 zur Satzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 AI ist nicht rechtsgütig, weil er ohne die für Vorhabenbezogene Bebauungspläne vorgeschriebenen grundlegenden und neuen projektbezogenen Untersuchungen getätigt wurde. Grundlage für einen Satzungsbeschluss ist das Vorhandensein aller Untersuchungen und Abwägungen. Auch die notwendige Genehmigung zur Waldumwandlung lag nicht vor. Die vorliegende Umwandlungserklärung ist nicht mehr aktuell und kann nicht gültig sein, da sie sich auf das Vorprojekt Nr. 123 A bezieht und keine eigenständige Untersuchung und Abwägung beinhaltet.

mit den besten Grüßen

[redacted]

[redacted]

An

Amt für Stadtentwicklung
Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd

Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

23.08.2026

Einwendung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als regelmäßige Taubentalbesucherin, muss ich Ihnen sagen, dass die fortschreitende „Zerstörung“ des Waldes nicht hinnehmbar ist. Das ist nicht nur meine Meinung. Wir sind viele, die das Ausmaß der Rodungen als unverantwortlich empfinden.

Die Planung von **„Schönblick-Änderung“** geht einerseits vom Erhalt wertvoller Bäume entlang der Willy-Schenk-Straße aus. Andererseits zeigen die Baugrundunterlagen, dass Herstellung und Sicherung der Baugrube in diesem engen und geneigten Bereich technisch anspruchsvoll sind.

Ob diese beiden Annahmen tatsächlich miteinander vereinbar sind, ist aus den Unterlagen nicht hinreichend erkennbar. Für einen dauerhaften Baumerhalt sind nicht nur die Stämme, sondern auch Wurzelbereiche und der notwendige Bodenraum maßgeblich. Dem stehen Baugrube, Baugrubensicherung, Arbeitsräume und weitere baubedingte Eingriffe gegenüber.

Daneben sehen die Baugrundunterlagen erhebliche Eingriffe in den vorhandenen Boden vor bzw. halten solche für möglich. Bodenaustausch, Verdichtung oder technische Bodenverbesserung verändern an einem bisherigen Waldstandort nicht nur die Tragfähigkeit, sondern betreffen auch natürliche Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt.

Auch die Bauphase selbst ist Teil dieses Zusammenhangs. Rodung, Befahren mit schweren Maschinen, Bodenfreilegung und -verdichtung, Baugrube und Niederschlagswasser wirken bei diesem Hangstandort nicht unabhängig voneinander.

Soweit konkrete technische Lösungen erst in der späteren Bauausführung festgelegt werden sollen, muss aus den planerischen Grundlagen jedenfalls bereits hervorgehen, dass die wesentlichen Konflikte technisch lösbar sind und die Lösung nicht anderen tragenden Annahmen der Planung, wie dem Entwässerungskonzept und dem zugrunde gelegten Baumerhalt – widerspricht.

Der angenommene dauerhafte Baumerhalt hängt darüber hinaus nicht allein von unmittelbaren Eingriffen in Stamm und Wurzelraum ab, sondern auch davon, ob die betreffenden Bäume nach der großflächigen Veränderung ihres bisherigen Umfelds unter den neuen Standortbedingungen dauerhaft standsicher und erhaltungsfähig bleiben.

Besondere Bedeutung hat dies für den Baumbestand entlang der Willy-Schenk-Straße, dessen Erhalt bereits in der früheren Planung eine wesentliche Rolle spielte. Nach der aktuellen Planung sollen dort zugleich ökologisch wertvolle Bestandsbäume entfallen. Aus den Unterlagen ist für mich nicht eindeutig nachvollziehbar, welche vorhandenen Bäume konkret als zu erhaltender wertvoller Baumbestand zugrunde gelegt werden, welche Bäume entfallen und auf welche Weise der Verlust innerhalb des verbleibenden Bestands

ausgeglichen bzw. bewertet wird. Insbesondere bleibt unklar, ob die hierfür zugrunde gelegten Bäume unter Berücksichtigung des aktuellen Vorhabens tatsächlich dauerhaft erhalten werden können. Damit ist auch nicht hinreichend nachvollziehbar, von welchem verbleibenden Baumbestand die Umweltbewertung tatsächlich ausgeht.

Der planerisch angenommene Baumerhalt, die erforderliche Baugrubensicherung, die Eingriffe in den Waldboden und die Auswirkungen der Bauphase können deshalb nicht unabhängig voneinander betrachtet werden. Ihre gleichzeitige technische und tatsächliche Vereinbarkeit ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht hinreichend nachvollziehbar. Ich erwarte, dass all das realistisch und wahrheitsgemäß dargelegt und veröffentlicht wird.

Mit freundlichen Grüßen



[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 27. August 2026 14:37
An: Bauleitplanung
Betreff: Einwendung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

>> Achtung! << Diese Mail wurde von extern zugestellt. Bitte keine Links anklicken und/oder keine Anhänge öffnen, wenn Sie den Absender nicht kennen!

Sollten Sie sich unsicher sein, dann kontaktieren Sie die Abteilung Informationstechnik unter spamverdacht@schwaebisch-gmuend.de.

Einwendung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Einwendung zu **„Schönblick-Änderung“.**

Mir scheint vor allem die Parkproblematik, bei der ganzen Planänderung mit dem neuen Investor wenig bis gar nicht zu Ende gedacht. Wo sollen denn die ganzen Menschen (Bewohner, Beschäftigte, Besucher, Lieferdienste, etc.) ihre Autos parken? Da sind doch viel zu wenige Parkplätze geplant. Eine Tiefgarage ist nicht mehr vorgesehen, insgesamt sind es jetzt weniger Parkplätze für mehr Menschen, als es beim ursprünglichen Entwurf vom Schönblick der Fall war.

Ich fordere hier eine Nachbesserung: entweder kein Wohnturm, oder es muss eine Tiefgarage her.

Ich bin dort oft mit dem Auto unterwegs, so wie viele andere auch und es ist jetzt schon manchmal chaotisch. Auch der Bus hat jetzt schon manchmal Schwierigkeiten durchzukommen.

Es sind aus meiner Sicht zu viele Fragen offen zur Parksituation.

Daher bin ich mit der Planung an diesem Standort nicht einverstanden und rege an die Planung neu und mit mehr Sachverstand aufzustellen. Vor allem müssen die drei geplanten Parkplätze auf der Straße wieder weg.

Bitte um Empfangsbestätigung

Haben Sie vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Gmünd, 27.08.2026

Amt für Stadtentwicklung
Eingang: 28. AUG. 2026
An:
61.1 | 61.2 | | | | | |
AE | zU | zSt | |
zWbH | zRü | zdA | WV:

Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Rathaus

73525 Schwäbisch Gmünd

Stadt Schwäbisch Gmünd
Hauptamt
27. Aug. 2026
Abt. Bürgerbüro

Einwendung zum Bebauungsplan 123 A1 „Schönblick- Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einwendungen zu o.a. Bebauungsplan wie folgt:

Die mit dem o.a. Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wald, Wasser und Artenerhalt sind nicht auszugleichen. Gerade heutzutage werden die Folgen einer jahrzehntelangen Politik der immer weiteren Inanspruchnahme dieser Schutzgüter auf dramatische Weise sicht- und spürbar. Immer heißere Sommer, mit in diesem Jahr bereits 12 000 Hitzetoten müssten eigentlich zum Umdenken führen. Die Zeichen und Warnungen sind deutlich. Doch Gmünd wirtschaftet weiter wie bisher.
Für die geplanten Rodungen summieren sich die Folgen für Klima, Mensch, Tierwelt und Pflanzen, sodass die ökologischen Schädigungen weit größer werden als zuerst vermutet. Dazu kommt eine gestörte Erholungsfunktion des Waldes. Im äußerst dicht besiedelten Raum Schwäbisch Gmünd ist intakter Wald jedoch besonders kostbar.

Zu Bedenken gebe ich auch die große Versiegelung von Boden direkt am Hang auf sensiblem Grund. Hier besteht, wie die Erfahrung lehrt, die Gefahr von Rutschungen. Durch immer extremeres Wetter, wie wir es leider erwarten müssen, erhöht sich diese Gefahr künftig.

Ein Investorenprojekt wie das o.g. Vorhaben dient dazu, dem Investor möglichst eine hohe Rendite zu verschaffen. Altenpflegeeinrichtungen sollten jedoch dem Allgemeinwohl dienen und nach Fertigstellung auch bezahlbar sein.

Warum also nicht auf die vielen Leerstände in Gmünds Innenstadt zurückgreifen und beispielsweise den Parlermarkt nutzen. Speziell für alte und gebrechliche Menschen bietet die Innenstadtlage viele Vorteile: die Bewohner sind noch mitten im Leben der Stadt und können sich fußläufig bewegen. Und sie können von Menschen ohne Auto besucht werden etc. Mit viel Bäumen und Grün, dazu Bänken und Wasser könnte sehr attraktiver Wohnraum für den angedachten Personenkreis entwickelt werden.

Viele Unklarheiten und mangelnde Information begleiten das Projekt. Auf dieser Grundlage zu beschließen halte ich für keine gute Idee.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

28.8.2026

Einwendung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Klimawandel, zunehmende Starkregenereignisse, Überflutungen, Erdrutsche, Hitzesommer, Hitzetote, ausgetrocknete Böden und Gewässer sowie sinkende Grundwasserpegel führen uns zunehmend vor Augen, wie verletzlich unsere natürlichen Lebensgrundlagen geworden sind.

Vor diesem Hintergrund kann ich nicht nachvollziehen, wie das geplante Bauvorhaben am vorgesehenen Standort mit der Rodung gesunder Bäume und einer weiteren Versiegelung von Flächen in unserer städtischen „Waldlunge“ genehmigt werden kann.

Ich bitte Sie daher nachdrücklich, den vorgesehenen Standort nochmals umfassend und kritisch zu prüfen. Ist es tatsächlich erforderlich, gesunden Stadtwald für dieses Bauvorhaben zu opfern – einen Wald, der nicht nur der Erholung dient, sondern zugleich wichtige Funktionen für das Stadtklima, den Wasserhaushalt, die Bodenqualität und den Schutz vor den zunehmenden Folgen des Klimawandels erfüllt?

Nach meinem derzeitigen Kenntnisstand sind hinsichtlich der betroffenen Waldflächen, der früheren und evtl. vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie möglicher früherer Belastungen noch zahlreiche Fragen offen. Zudem ist für mich anhand der ausgelegten Unterlagen nicht eindeutig und vollständig nachvollziehbar, welche Waldflächen tatsächlich durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden sollen.

Ich bitte Sie deshalb, insbesondere zu prüfen,

- welche konkreten Wald- und Freiflächen durch das Vorhaben dauerhaft verloren gehen,
- welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind und ob diese den tatsächlichen Verlust ökologisch gleichwertig ausgleichen können,
- welche Vorbelastungen am vorgesehenen Standort bestehen und
- ob in Schwäbisch Gmünd geeignete Alternativstandorte, insbesondere bereits versiegelte oder anderweitig vorbelastete Flächen, zur Verfügung stehen.

Gerade angesichts der fortschreitenden Klimaveränderungen sollte aus meiner Sicht der Grundsatz gelten, wertvolle natürliche Flächen so weit wie möglich zu erhalten und für notwendige Bauvorhaben zunächst bereits versiegelte oder vorbelastete Flächen zu nutzen.

Letztendlich ist dies für mich auch eine moralische und ethische Frage: Wollen und können wir unsere Stadt und unsere Umwelt so gestalten, dass auch unsere Kinder und Enkelkinder noch eine lebenswerte Zukunft vorfinden?

Auch vermeintlich kleine Eingriffe können sich in ihrer Gesamtheit zu einem erheblichen und teilweise unumkehrbaren Verlust an Natur und Lebensqualität summieren. Was heute zerstört wird, lässt sich vielfach nicht oder erst nach Jahrzehnten wiederherstellen.

Ich bitte Sie daher eindringlich, die Entscheidung für diesen Standort unter Berücksichtigung der aktuellen klimatischen Entwicklungen nochmals kritisch zu hinterfragen und alle möglichen Alternativen sorgfältig zu prüfen.

Nachdenkliche und betroffene Grüße



[redacted]

Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

27.08.2026

Einwendung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einwand gegen die vorliegende Planung des Neubaus eines Pflegeheims mit mindestens 60 Pflegeplätzen sowie zusätzlich 50 Wohneinheiten.

Die Einwendung richtet sich insbesondere gegen die weiterhin vorgesehene Inanspruchnahme von Waldflächen und bislang unversiegeltem Boden sowie gegen die aus unserer Sicht nicht ausreichend nachvollziehbar dargestellte Erforderlichkeit, das inzwischen wesentlich veränderte Vorhaben gerade an diesem Standort zu realisieren.

Das Grundstück wurde an einen neuen Investor veräußert. Die ursprünglich vorgesehene Demenzabteilung soll nach der heutigen Planung nicht mehr Bestandteil des Projekts sein. Gleichzeitig wurde die Planung hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen weiterentwickelt und um verschiedene Wohnformen, insbesondere betreutes bzw. pflegenahes Wohnen, ergänzt.
Damit ist die heutige Planung nicht mehr ohne Weiteres mit der ursprünglichen Planung gleichzusetzen.

Bei der geplanten Waldumwandlung handelt es sich nicht um einen unerheblichen Eingriff, sondern um die dauerhafte Inanspruchnahme einer erheblichen Waldfläche.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Möglichkeiten zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sollen berücksichtigt werden.

Deshalb bitten wir um eine aktuelle, auf das neue Bauvorhaben bezogene, Alternativprüfung.
Wir bitten insbesondere darum, die Alternativprüfung transparent darzustellen und nachvollziehbar zu begründen, weshalb eine Bebauung der derzeit vorgesehenen unversiegelten Fläche erforderlich sein soll, wenn möglicherweise bereits versiegelte Flächen zur Verfügung stehen.

Des Weiteren haben wir erhebliche Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt und die Starkregensituation im betroffenen Gebiet.

In den vorliegenden Planungen wird aus unserer Sicht nicht ausreichend nachvollziehbar dargestellt, wie sich die Situation bei außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignissen entwickeln wird.
Angesichts der zunehmenden Hitze- und Starkregenereignisse ist ein verantwortungsvoller Umgang mit unseren bestehenden Wald- und Bodenflächen eine der zentralen Zukunftsaufgaben unserer Stadt.

Weiterhin bitten wir um Prüfung, ob die vorgesehene Fläche möglicherweise bereits in der Vergangenheit durch einen Eingriff belastet wurde und hierfür Ausgleich geschaffen werden musste.
Wird nun erneut in diese Fläche eingegriffen, stellt sich die Frage, ob dadurch bereits erbrachte Ausgleichsleistungen faktisch wieder verloren gehen.
Wir bitten daher um eine transparente Darstellung.

Ein wesentlicher Kritikpunkt ist die nach unserer Einschätzung nicht ausreichende Anzahl der vorgesehenen Stellplätze.
Nach den derzeit bekannten Planungen sollen insgesamt lediglich ca. 35 Stellplätze für Personal, Besucher und Bewohner zur Verfügung stehen.
Dies erscheint angesichts der geplanten Größenordnung des Vorhabens nicht ausreichend. Gerade bei einer Pflegeeinrichtung ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil des Personals auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen sein kann. Durch den Schichtbetrieb entstehen zudem zeitweise erhebliche Überschneidungen bei der An- und Abreise. Die vorhandenen 35 Stellplätze müssen deshalb nicht nur den Bewohnern und Besuchern, sondern auch dem Personal und dem sonstigen erforderlichen Betriebsverkehr gerecht werden.

Es ist daher zu befürchten, dass bei einer Unterdimensionierung der Stellplatzanlage ein erheblicher Parkdruck auf die umliegenden öffentlichen Straßen entsteht.
Bei Veranstaltungen des Schönblicks ist die Willy-Schenk-Straße oft so stark zugeparkt, dass die Sichtverhältnisse beim Einfahren aus den Seitenstraßen erheblich eingeschränkt sind und es dadurch einem regelrechten „Blindflug“ gleichkommt.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass es aus unserer Sicht nicht akzeptabel sein kann, wenn Anwohner aufgrund eines neu geplanten Vorhabens dauerhaft mit eingeschränkten Sichtverhältnissen und einer erhöhten Verkehrsgefährdung leben müssen.

Des Weiteren wird der Wald von zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern aus Schwäbisch Gmünd, aber auch von Menschen aus umliegenden Gemeinden und von auswärtigen Besuchern regelmäßig zur Erholung genutzt. Für viele Menschen ist dieser Wald, unser Naherholungswald, ein Ort, um spazieren zu gehen, sich zu bewegen, Abstand vom Alltag zu gewinnen und die Natur zu erleben.
Gerade in Zeiten zunehmender psychischer und körperlicher Belastungen sowie steigender Temperaturen gewinnen wohnortnahe, frei zugängliche Erholungsräume immer mehr an Bedeutung. Ein solcher Wald erfüllt daher nicht nur eine ökologische Funktion, sondern besitzt auch einen erheblichen sozialen und gesundheitlichen Wert für die Bevölkerung.

Deshalb hat eine Stadt die Verantwortung gegenüber den Menschen, die heute hier leben, und gegenüber unseren Kindern und zukünftigen Generationen.

Wir sollten unseren Kindern eine Stadt hinterlassen, die auch mit den zunehmenden klimatischen Herausforderungen umgehen kann und über ausreichend natürliche Flächen für Kühlung, Wasserrückhaltung und Erholung verfügt.

Wir bitten die Stadt daher, bei ihrer Entscheidung nicht ausschließlich kurzfristige städtebauliche oder wirtschaftliche Interessen zu berücksichtigen, sondern die langfristigen Interessen und die Sicherheit ihrer Bürgerinnen und Bürger sowie insbesondere der kommenden Generationen in den Mittelpunkt zu stellen.

Wir sehen grundsätzlich einen Bedarf für den Ausbau zusätzlicher Pflege- und Betreuungsangebote.
Aus unserer Sicht ist jedoch nicht ausreichend begründet, weshalb ein inzwischen wesentlich verändertes Projekt weiterhin die dauerhafte Inanspruchnahme von rund 7.485 m² Wald und zusätzlicher unversiegelter Flächen an genau diesem Standort erfordert.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Amt für Stadtentwicklung
Eingang:
28. AUG. 2026
An:
61.1 | 61.2 | | | | | |
AE | zU | zSt |
WbH | zRü | zdA | WV:

27.08.2026 Schwäbisch Gmünd

An das
Amt für Stadtentwicklung
Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Betreff:
Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 123 AI - "Schönblick Änderung"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hier möchte ich meinen Einspruch gegen den
Bebauungsplan Nr. 123 AI - "Schönblick Änderung" geltend machen, den Sie
am 27.07.2026 veröffentlicht haben.
Folgende Kritikpunkte möchte ich anführen
1-Der Bebauungsplan ist in dieser Form und an diesem Ort nicht zwingend nötig. Da der Schönblick selbst diese Planung nicht umsetzt, braucht dafür unser wunderbarer Wald nicht abgeholzt werden. Es gibt in Gmünd andere attraktive Flächen, die schon versiegelt sind. Z.B. Becherlehen 24, WOHA usw.
2- Die so wichtigen Demenzplätze fallen weg.
3- es entsteht unter anderem ein 6 stockiges Gebäude (Talseits wirkt es 7 stockig, das in diesem Umfeld unpassend ist. Die anderen Gebäude sind 3 stockig.
4- die fehlenden Tiefgaragenplätze machen eine vergrößerte Abholzung nötig. Durch das Taubental soll eine Zufahrt für die Feuerwehr errichtet werden. Dies bedeutet einen zusätzlichen Kahlschlag im Wald und ist in den Plänen nicht berücksichtigt.
5- Die Überbauung des Grundstücks ist zu hoch.
6- unvollständig neu erstellte Unterlagen. Zum Teil wurden die Gutachten aus dem vorherigen Bauvorhaben **unangepasst** übernommen.
7- der an den Hängen in Gmünd bekannte Knollenmergel ist ein unwägbares Risiko. Gerade wenn vulnerable Personen in dem Gebiet leben, sind diese erhöhten Gefahren ausgesetzt.
8- zuletzt möchte ich auf den diesjährigen Sommer verweisen. Es ist nötig den Wald und die Bäume zu schützen in unserem eigenen Interesse. Frischluftzufuhr und Naherholung machen Schwäbisch Gmünd auch für Touristen attraktiv und sollten nicht leichtfertig geopfert werden.

Deshalb bitte ich um eine erneute gründliche Überprüfung des Bebauungsplans.

Vom BUND Regionalverband Ostwürttemberg gibt es eine laufende Umweltanzeige. Hier wurde bisher kein Ergebnis vorgelegt. Daher ist es unlauter einen Bebauungsplan zu genehmigen bevor das, diese Bebauung betreffende Verfahren abgeschlossen ist.

Seien Sie so freundlich und bestätigen Sie mir den Eingang dieses Einspruchs schriftlich und teilen Sie mir das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit.

[redacted]

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 28. August 2026 16:19
An: Bauleitplanung
Betreff: Einwendung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

>> Achtung! << Diese Mail wurde von extern zugestellt. Bitte keine Links anklicken und/oder keine Anhänge öffnen, wenn Sie den Absender nicht kennen!

Sollten Sie sich unsicher sein, dann kontaktieren Sie die Abteilung Informationstechnik unter spamverdacht@schwaebisch-gmuend.de.

Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

28.08.2026

Einwendung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich sende meine o. g. Einwendung - „Ich kann nicht erkennen, dass die Starkregenproblematik ausreichend dargestellt wurde. Aufgrund der Vorbelastungen

Angesichts zunehmender Hitze- und Starkregenereignissen halte ich den Umgang mit bestehenden Wald- und Bodenflächen für eine der wichtigsten Zukunftsfragen unserer Stadt. Daher kann ich es nicht nachvollziehen, dass **...die Schönblick-Änderung genehmigt wird.**

Es sind aus meiner Sicht viele Fragen zu Waldflächen, Ausgleichen und früheren Belastungen offen. Es ist in den ausgelegten Unterlagen nicht vollständig dargestellt, welche Waldflächen nun tatsächlich in Anspruch genommen werden. **..das Taubental und der Taubental-Wald muss erhalten bleiben**

Daher bin ich mit der Planung an diesem Standort nicht einverstanden. Ich rege an, dass bereits versiegelte Flächen geprüft werden.

Vielen Dank für Bearbeitung

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]



Virenfrei.www.avast.com

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 27. August 2026 20:12
An: Bauleitplanung
Betreff: Einwand zu Bebauungsplan Nr.123 A I / Schönblick - Änderung - Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 / 2 BauGB
Anlagen: IMG-20260827-WA0020.jpg; IMG-20260827-WA0021.jpg

>> Achtung! << Diese Mail wurde von extern zugestellt. Bitte keine Links anklicken und/oder keine Anhänge öffnen, wenn Sie den Absender nicht kennen!

Sollten Sie sich unsicher sein, dann kontaktieren Sie die Abteilung Informationstechnik unter spamverdacht@schwaebisch-gmuend.de.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich meine ausdrückliche Einwendung gegen die geplante Rodung des Waldstücks im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Bauvorhaben vorbringen.

Der Erhalt dieses Waldes liegt im öffentlichen Interesse. Ein gewachsener Wald ist weit mehr als eine unbebaute Fläche. Er erfüllt wichtige ökologische Funktionen, trägt zur Verbesserung des lokalen Klimas bei, bindet CO_2, bietet Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen und dient den Menschen als wertvoller Naherholungsraum. Da ich Rentner und Opa bin, ist der Wald für uns ein Ruheort und Erholungsraum. Wie soll ich das später den Enkeln erklären?

Gerade vor dem Hintergrund der zu erwartenden zunehmenden Hitze in unseren Städten erscheint es widersprüchlich, einerseits zusätzliche Bäume und Grünflächen zu fordern und andererseits einen bestehenden, über Jahre gewachsenen Wald zu beseitigen. Neu gepflanzte Bäume können einen alten Wald nicht kurzfristig ersetzen. Der Verlust wäre in seiner ökologischen und sozialen Bedeutung auf lange Zeit, wenn nicht sogar dauerhaft, spürbar.

Besonders kritisch sehe ich, dass nach meinem Kenntnisstand im Stadtgebiet bereits Flächen und Areale vorhanden sind, die leer stehen z.B. Ritz Areal u.v.a. oder einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden könnten. Bevor ein wertvoller Wald für eine zusätzliche Bebauung geopfert wird, sollte daher zwingend geprüft werden, ob das Vorhaben auf bereits versiegelten, brachliegenden oder anderweitig verfügbaren Flächen realisiert werden kann. Darüber hinaus bestehen verschiedene Widersprüche und offene Fragen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben. Diese sollten aus meiner Sicht vollständig und nachvollziehbar geklärt werden, bevor unumkehrbare Eingriffe in den Natur- und Erholungsraum vorgenommen werden.

Ich appelliere daher an die Verantwortlichen in Politik, Verwaltung, Planung und insbesondere auch an den Investor, die langfristigen Interessen der Allgemeinheit nicht ausschließlich wirtschaftlichen oder kurzfristigen Entwicklungszielen unterzuordnen.

Ein, einmal gerodeter Wald kommt nicht zurück. Eine andere Baufläche kann dagegen gesucht und gefunden werden.

Ich bitte deshalb eindringlich darum:

- die geplante Rodung des Waldstücks zu verhindern,
- vorhandene Leerstands-, Brach- und Konversionsflächen im Stadtgebiet vorrangig zu prüfen,
- sämtliche Alternativen zum Eingriff in den Wald transparent darzustellen und zu bewerten,
- die ökologischen, klimatischen und sozialen Auswirkungen des Vorhabens umfassend zu berücksichtigen und
- das Bauvorhaben gegebenenfalls zugunsten des Erhalts des Waldes aufzugeben oder an einen naturverträglicheren Standort zu verlagern.

Es geht hier nicht lediglich um die Frage, wo gebaut werden kann. Es geht um die Frage, welche Stadt und welche Umwelt wir künftigen Generationen hinterlassen wollen.

Ich appelliere an den gesunden Menschenverstand, an die Verantwortung gegenüber der Natur und an die moralische Verpflichtung, irreversible Eingriffe in wertvolle Lebensräume nur dann zuzulassen, wenn es tatsächlich keine vertretbare Alternative gibt.

Der Erhalt dieses Waldes sollte deshalb Vorrang haben. Herz und Verstand müssen gewinnen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Einwendung gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick – Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbarer Anwohner des Plangebiets möchte ich zu dem geplanten Vorhaben folgende Einwendung vorbringen.

Im Mittelpunkt steht für mich die Frage, ob für das nunmehr geplante Projekt überhaupt eine ausreichende und aktuelle Alternativenprüfung durchgeführt wurde.

Das ursprünglich geplante Vorhaben wurde für den Schönblick entwickelt und sah im Wesentlichen ein Pflegeheim mit 60 Plätzen vor. Inzwischen haben sich jedoch sowohl der Träger als auch der Investor und das Nutzungskonzept geändert. Hinzugekommen sind insbesondere Tagespflege und rund 50 Einheiten für pflegenahes bzw. betreutes Wohnen. Damit handelt es sich aus meiner Sicht nicht lediglich um eine Anpassung des ursprünglichen Projekts, sondern um ein in wesentlichen Punkten verändertes Vorhaben. Dies wird auch in den Planungsunterlagen selbst so beschrieben.

Gerade deshalb halte ich es für erforderlich, die Standort- und Konzeptentscheidung für das jetzt geplante Vorhaben neu und ergebnisoffen zu hinterfragen. Eine frühere Prüfung von Alternativen für das ursprüngliche Schönblick-Projekt kann meines Erachtens nicht ohne Weiteres als ausreichende Prüfung für ein Projekt mit anderem Träger, anderem Investor und deutlich verändertem Nutzungskonzept angesehen werden. Auch in den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird dieser Punkt ausdrücklich aufgegriffen.

Ich bitte daher insbesondere zu prüfen, ob

- bereits bebaute oder versiegelte Flächen,
- andere Flächen des Schönblick-Areals,
- ein anderer Standort oder
- eine baulich deutlich weniger eingriffsintensive Variante

für das jetzige Konzept in Betracht kommen.

Für mich ist dabei besonders wichtig, dass die Inanspruchnahme des Waldes nicht von vornherein als gegeben betrachtet wird. Wenn das veränderte Projekt auch an einem anderen Standort oder mit einer anderen Konzeption umgesetzt werden kann, sollte ein Eingriff in den bestehenden Wald möglichst vermieden und nicht lediglich nachträglich kompensiert werden.

Geologie, Entwässerung und Voruntersuchungen

Als direkter Anwohner habe ich außerdem erhebliche Zweifel, ob die Auswirkungen des nunmehr geplanten Bauvorhabens auf Baugrund, Geologie und Wasserhaushalt bereits ausreichend untersucht wurden.

Diese Bedenken haben sich durch die öffentlich gewordenen Hinweise der Bürgerinitiative Taubental auf Unstimmigkeiten in den Planungsunterlagen noch verstärkt. Ich möchte damit nicht behaupten, dass die dort angesprochenen Punkte bereits abschließend bewiesen sind. Sie geben aus meiner Sicht jedoch Anlass, die fachlichen Grundlagen des Vorhabens besonders sorgfältig zu überprüfen.

Hinzu kommt, dass die vorliegenden umweltbezogene Stellungnahmen selbst auf eine anspruchsvolle geologische Situation hinweisen. Genannt werden unter anderem mögliche Rutschungsrisiken, eine entsprechende Hinweisfläche am südlichen Rand des Plangebiets sowie besondere Anforderungen an Baugrund- und Entwässerungsuntersuchungen.

Gerade deshalb halte ich es für notwendig, vor einer Entscheidung belastbar nachzuweisen, dass

- die Auswirkungen der Baugrube und der Gründung auf den Baugrund und die Hangstabilität beherrscht werden,
- der Wasserhaushalt durch die zusätzliche Versiegelung nicht nachteilig verändert wird,
- die Entwässerung auch bei starken bzw. außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen funktioniert und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke entstehen.

Auch hinsichtlich der Starkregenproblematik bestehen nach den vorliegenden Unterlagen besondere Anforderungen an die Planung.

Mein Antrag

Ich bitte daher darum,

1. vor einer weiteren Entscheidung eine aktualisierte und ergebnisoffene Alternativenprüfung für das tatsächlich geplante Vorhaben durchzuführen;
2. dabei insbesondere Standorte und Konzepte mit geringerem Eingriff in Wald und Natur zu untersuchen;
3. die geänderten Voraussetzungen durch den Wechsel von Träger, Investor und Nutzungskonzept ausdrücklich zu berücksichtigen;
4. die Untersuchungen zu Geologie, Baugrund und Entwässerung zu vervollständigen bzw. nachvollziehbar offenzulegen; und

5. die möglichen Auswirkungen von Starkregen und Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke belastbar zu untersuchen.

Als unmittelbarer Anwohner bitte ich darum, diese Punkte in die Abwägung einzustellen und mir mitzuteilen, wie sie im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dienstag, 25.08.2026

Betreff: Stellungnahme/Einwendung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wohin geht das Wasser am Ende wirklich?

Als Anwohner beschäftigt mich bei dieser Planung besonders die Frage, was bei starkem Regen tatsächlich mit dem Wasser passiert. Das Gelände liegt am Hang. Unmittelbar angrenzend an eine Hinweisfläche für Massenbewegungen. Das Regierungspräsidium LRGB Freiburg spricht Warnungen aus. Gleichzeitig sollen Wald- und Bodenflächen verändert und große Flächen bebaut oder befestigt werden.

Mir reicht deshalb nicht die Aussage, dass das Gebäude bzw. einzelne Teile der Entwässerung rechnerisch funktionieren. Entscheidend ist für die Nachbarschaft, wohin das Wasser bei einem außergewöhnlichen Starkregen tatsächlich fließt und ob sich die Situation unterhalb des Baugrundstücks und im Taubental verschlechtert.

Aus den ausgelegten Unterlagen ergibt sich für mich kein vollständig nachvollziehbares Gesamtbild des Wasserhaushalts dieses geneigten Standorts.

Neben den Dachflächen verändern, Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, weitere befestigte Flächen, Geländeänderungen und die großflächige Rodung, das bisherige Abflussverhalten. Nicht eindeutig erkennbar ist insbesondere, welche dieser Flächen der Bemessung außergewöhnlicher Niederschlagsereignisse zugrunde liegen.

Hinzu kommen weitere in den Baugrundunterlagen angesprochene grundlegende Bedingungen zur Entwässerung. Aus dem Entwässerungskonzept ist für mich nicht eindeutig nachvollziehbar, wohin das anfallende Wasser dauerhaft abgeführt wird. Entsprechendes gilt für Hang-, Schichten- und gegebenenfalls Baugrubenwasser.

Wenn eine Versickerung am Standort fachlich gerade nicht vorgesehen oder problematisch ist, müssen diese Wasserströme mit dem vorgesehenen Rückhalte- und Ableitungssystem zusammenpassen.

Die Betrachtung darf außerdem nicht dort enden, wo Wasser das Baugrundstück verlässt. Maßgeblich sind auch die nachgelagerten Abflusswege und die dort möglicherweise betroffenen Wald-, Wege-, Gewässer- oder Siedlungsbereiche. Auch vorhandene befestigte Flächen und Wege können Wasser zusätzlich aufnehmen, bündeln oder dessen Fließweg verändern. Eine kumulative Betrachtung ist für mich nicht erkennbar.

Dies gilt auch für frühere Annahmen über Rückhalte- oder Schutzmaßnahmen unterhalb des Vorhabens. Soweit frühere planerische oder umweltbezogene Bewertungen die Verträglichkeit des Standorts auch mit Rückhalte-, Schutz- oder sonstigen Maßnahmen im nachgelagerten Abflussraum begründet haben, ist diese frühere Bewertungsgrundlage für das heutige Vorhaben nur insoweit tragfähig, wie die damals vorausgesetzten Maßnahmen tatsächlich umgesetzt wurden und heute noch mit der angenommenen Wirkung bestehen.

Auch die Bauphase verändert den Wasserhaushalt erheblich: Vegetation und gewachsener Waldboden fehlen teil- und zeitweise, während Boden freigelegt, befahren, verändert oder ausgetauscht und verdichtet wird.

Damit bilden Baugrund, Drainage, Versiegelung, Starkregen, Bauphase und nachgelagerter Abflussweg ein zusammenhängendes System. Aus den Unterlagen ist nicht hinreichend

nachvollziehbar, dass dieses System für den gesamten Standort und seinen Wirkraum konsistent bewertet wurde.

Besondere Bedeutung hat dabei der nachgelagerte Abflussraum. Die Starkregendarstellung zeigt ausgeprägte Abflusswege in Richtung des tiefer liegenden Taubentals und eine Starkregen-Risiko-Zone unmittelbar angrenzend im Bereich der vorigen Rodung. Dass die Plangebietsfläche selbst in der Begründung als nur relativ gering durch Starkregen beeinträchtigt bezeichnet wird, beantwortet deshalb nicht die Frage, welche Auswirkungen die Veränderung des oberhalb gelegenen Wald- und Bodenstandorts auf die tiefer liegenden Abflussbereiche haben kann. Die bloße Aussage „dass die Anlieger dann selbst Maßnahmen zum Regenrückhalt ergreifen müssen“ verkennt den Ernst der Lage. Folgen, die erst durch das Projekt hervorgerufen werden, können nicht einfach auf andere abgewälzt werden. Bei der Bewertung müssen aus meiner Sicht deshalb nicht nur Gefährdungen innerhalb des Plangebiets, sondern auch Veränderungen des Abflusses aus dem Plangebiet und dessen weiterer Weg in das Taubental berücksichtigt werden. Ich vermisse insgesamt die Bewertung aufgrund der von der Stadt selbst erhobenen Vorgaben bei Bauprojekten.

Gerade Schwäbisch Gmünd müsste aus den Starkregenereignissen der vergangenen Jahre besonders sensibilisiert sein. Deshalb erwarte ich, dass bei einem solchen Vorhaben nicht nur die Entwässerung des Gebäudes, sondern die Auswirkungen auf das gesamte Umfeld untersucht werden. Das ist mit den vorgelegten Unterlagen für mich nicht nachvollziehbar erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen



[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Dienstag, 25. August 2026 20:51
An: Bauleitplanung
Betreff: Einwendung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan NR. 123 A I "Schönblick-Änderung"

>> Achtung! << Diese Mail wurde von extern zugestellt. Bitte keine Links anklicken und/oder keine Anhänge öffnen, wenn Sie den Absender nicht kennen!

Sollten Sie sich unsicher sein, dann kontaktieren Sie die Abteilung Informationstechnik unter spamverdacht@schwaebisch-gmuend.de.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner des Taubental habe ich 2 Einwendungen zur "Schönblick-Änderung".

1. Die Anzahl der Parkplätze ist zu niedrig. Neben den Einwohnern sollten dort auch Mitarbeiter und Besucher parken können, damit diese nicht auf den öffenzlichen Raum ausweichen und damit die Kostten von einem privaten Unternehmen auf die Allgemeinheit verlagert werden. Auch bei den Hoffnungshäusern wurden die benötigten Parkplätze schön gerechnet. Das Ergebnis sieht man jetzt täglich wenn Autos von Eltern mangels Parkplatz die Kinder aus dem Waldkindergarten abholen Einfahrten und Gehwege zuparken oder im Parkverbot gepatkt wird.

2. Die Ausgleichsfläche in Metlangen bringt keinen Ersatz für den Verlust der Waldfläche im Taubental. Es gibt doch auch Flächen am Rand des Taubentalwaldes in Richtung Westen und Norden, die aufgeforstet werden könnten. Damit würde die Waldfläche, die auf die Stadt wirkt, nicht verkleinert werden. Die Flächen könnten als Temperatur und Regenpuffer wirken. Zudem sollten sie vorab prüfen ob die Schönblick-Flächen in Metlangen nicht bereits als Ausgleichsflächen genutzt aber nicht aufgeforstet wurden.

Mit freunflichen Grüßen,

[redacted]

[redacted]

Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Datum 28.08.2026

Einwendung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit **- äußere ich mich zu dem Bebauungsplan der Schönblickänderung:**

Ich kann nicht erkennen, dass die **Starkregenproblematik** ausreichend dargestellt wurde. Aufgrund der Vorbelastungen **...es wurde gesagt, dass wenige Bäume weichen müssen, jedoch hat sich laut des neuen Planes einiges geändert. Es werden zu viele Bäume gefällt werden müssen und die Gefahr dass der Hang nicht abrutscht, wie 2016 im Taubental des Hangabrutsches, gerät sehr ins Wanken. Es ist ja doch klar, dass diese großen Bäume den Wald und den Hang festhalten. Bei Starkregen und Wasser speichern und die Luft verbessern. Was dadurch, dass so viele Bäume gefällt werden sollen, nicht mehr wirklich gewährleistet ist.**

Ich erhebe Einspruch.

Angesichts zunehmender Hitze- und Starkregenereignissen halte ich den Umgang mit bestehenden Wald- und Bodenflächen für eine der wichtigsten Zukunftsfragen unserer Stadt. Daher kann ich es nicht nachvollziehen, dass **jetzt so viele wertvolle Bäume einen NEUBAU zum Opfer fallen sollen.**

Es sind aus meiner Sicht viele Fragen offen zu Waldflächen, Ausgleichen und früheren Belastungen. Es ist in den ausgelegten Unterlagen nicht vollständig dargestellt, welche Waldflächen nun tatsächlich in Anspruch genommen werden. **Es fehlen exakte Beschreibungen.**

Daher bin ich mit der Planung an diesem Standort nicht einverstanden. Ich rege an, dass bereits versiegelte Flächen geprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 27. August 2026 00:30
An: Bauleitplanung
Betreff: Einwendung gegen das Bauvorhaben beim Schönblick / Bebauungsplan Nr 123AI „Schönblick -Änderung“

>> Achtung! << Diese Mail wurde von extern zugestellt. Bitte keine Links anklicken und/oder keine Anhänge öffnen, wenn Sie den Absender nicht kennen!
Sollten Sie sich unsicher sein, dann kontaktieren Sie die Abteilung Informationstechnik unter spamverdacht@schwaebisch-gmuend.de.

[redacted]

Bebauungsplan Nr 123 AI
„ Schönblick -Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen das Vorhaben, im Wald beim Schönblick Bäume zu fällen und noch mehr Flächen zu versiegeln.
Angesichts der zu erwartenden Auswirkungen auf das ganze ökologische Gefüge - was passiert mit den umliegenden Bäumen durch das Bauvorhaben, wohin soll das ganze Wasser bei Starkregenereignissen abfließen? - finde ich es nicht zu verantworten, noch mehr in ein intaktes Naherholungsgebiet einzugreifen und Bäume zu zerstören und Flächen zu versiegeln.

Ich bitte Sie um Bestätigung des Eingangs.
Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Absender:

[redacted]

Bürgermeisteramt
Schwäbisch Gmünd

Eingang 25. Aug. 2026

1						2		3	
10	14	152	[illegible]	[illegible]	41	60	67	20	42
11	150	153	[illegible]	[illegible]	[illegible]	65	[illegible]	30	44
13	151	154	157	160	45	66		40	50

Empfänger

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung

Marktplatz 1

73527 Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung
Eingang:
26. AUG. 2026
An:

[illegible]	61.2					
[illegible]	zU	zSt				
[illegible]	zRü	zdA	WV:			

Schwäbisch Gmünd, den 22.08.2026

Einwendung im Nahmen der Offenlage Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan über örtliche Bauvorschriften Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung"

Als Bewohner eines nahegelegenen Grundstücks bin ich von den geplanten Änderungen unmittelbar und nachteilig betroffen.

1. Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftbildes
   Die vorgesehenen baulichen Dimensionen (insbesondere die geplante Bauhöhe und die Massigkeit der Baukörper) fügen sich nicht in die nähere Umgebung des Schönblicks ein. Das gewachsene Ortsbild und der Charakter des Wohngebiets werden dadurch nachhaltig gestört.
2. Verlust von Lebensqualität und Wertminderung
   Die geplante massive Bebauung führt zu einem Verlust der bisherigen Privatsphäre durch direkten Einblick in meine Wohn- und Aussenbereiche.
3. Unzumutbare Lärm- und Verkehrsbelastung
   Durch die geplante Änderung und die damit einhergehende Nutzungserweiterung ist mit einem massiven Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Die bestehende Straßeninfrastruktur ist für dieses Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt. Dies führt zu einer unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastung.

Aus diesen Gründen fordere ich sie auf, die Planung in der vorliegenden Form zu überarbeiten, die Dimensionen des Vorhabens deutlich zu reduzieren und wirksame Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerschaft zu ergreifen.

Bitte lassen sie mir eine Eingangsbestätigung sowie Informationen über das weitere Verfahren und die Abwägung der Einwendung zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Absender:

[redacted]

Bürgermeisteramt
Schwäbisch Gmünd
Eingang 25. Aug. 2026

	1					2		3	
10	14	152	155	156	41	60	67	20	42
11	150	153	156	159	43	63	68	30	44
13	151	154	157	160	45	65		40	50

Amt für Stadtentwicklung
Eingang:
26. AUG. 2026
An:

61.1	61.2					
AE	zU	zSt				
zWdH	zRü	zdA	WV:			

Empfänger

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung

Marktplatz 1

73527 Schwäbisch Gmünd

Schwäbisch Gmünd, den 22.08.2026

Fristgerechte Einwendung im Namen der Offenlage Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan über örtliche Bauvorschriften Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“

Als Bewohner eines nahegelegenen Grundstücks und als Bürger von Schwäbisch Gmünd bin ich von der geplanten Zerstörung von Waldflächen im Bereich des Schönblicks unmittelbar in meinen Belangen als betroffene Öffentlichkeit betroffen und besorgt.

Ich begründe mein Einwendung insbesondere mit folgenden Punkten:

1. **Unersetzlicher Verlust von Waldfläche**
   Die Planung sieht die Rodung und Umwandlung von bestehendem Wald vor um Flächen für ein Pflegeheim und Wohnungen zu schaffen.Dieser Wald erfüllt eine wichtige Funktion und kann durch einen ökologischen Ausgleich an anderer Stelle nicht kompensiert werden.
2. **Gefährdung des Mikroklimas und der Naherholung**
   Der Waldbereich am Schönblick fungiert als unverzichtbarer Klimapuffer und Frischluft- bzw. Kaltluftspender für die umliegenden Wohngebiete und das Stadtgebiet.Eine Rodung und die anschließende Versiegelung des Bodens schwächen die natürliche Kühlfunktion ab.
3. **Erhöhtes Starkregen- und Entwässerungsrisiko**
   Durch die geplante Rodung und massive Bodenversiegelung verliert das Areal seine natürliche Funktion als Wasserspeicher. In Zeiten zunehmender Extremwetterereignisse und Starkregen droht durch den Wegfall des Waldes eine erhebliche Verschärfung der Entwässerungssituation für die tiefer gelegenen Grundstücke.

4. **Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftbildes**
   Die vorgesehenen baulichen Dimensionen (insbesondere die geplante Bauhöhe und die Massigkeit der Baukörper) fügen sich nicht in die nähere Umgebung des Schönblicks ein. Das gewachsene Ortsbild und der Charakter des Wohngebietswerden dadurch nachhaltig gestört.
5. **Verlust von Lebensqualität**
   Die geplante massive Bebauung führt zu einem massiven Verlust meiner bisherigen Privatsphäre durch direkten Einblick in meine Wohn- und Aussenbereiche.

Ich fordere die Stadt Schwäbisch Gmünd und den Vorhabenträger daher nachdrücklich auf, den Erhalt des Waldgebietes zu priorisieren.
Alternative Standorte, die ohne die Rodung von intaktem Wald auskommen, oder eine deutliche Reduzierung der überbauten Grundfläche unter striktem Schutz des Baumbestands müssen zwingend geprüft werden.
Ich fordere sie außerdem dazu auf, die Dimension des Vorhabens deutlich zu reduzieren und wirksame Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerschaft zu ergreifen.

Bitte senden sie mir eine schriftliche Bestätigung über den Eingang dieser Einwendung und informieren sie mich über das Ergebnis der Abwägung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

