STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
STADTTEIL : REHNENHOF / WETZGAU
PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN NR. 123 AI „SCHÖNBLICK-ÄNDERUNG"
PROJ.-NR. : 25SB017 - 735126

GRS: 04.11.2026

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
1.	**GOA mbH** Mögglingen, den 16.07.2026	Seitens der GOA Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH werden gegen den Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick – Änderung" keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die Entsorgung von Abfällen ist entsprechend der geltenden Abfallwirtschaftssatzung des Ostalbkreises sicherzustellen. Sofern die Zufahrtsverhältnisse für Entsorgungsfahrzeuge nicht den Anforderungen entsprechen, sind die Abfallbehälter an einem für Sammelfahrzeuge gefahrlos anfahrbaren Bereitstellungsplatz bereitzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Eine ordnungsgemäße Müllentsorgung kann im Rahmen der Planung gewährleistet werden. Die Abholung kann entweder auf den Plangebietsflächen oder durch Anordnung der Müllbehältnisse entlang der Willy-Schenk-Straße gewährleistet werden. Damit sind die Belange der GOA mbH in der Planung vollständig berücksichtigt.	
2.	**RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,** Freiburg, den 28.07.2026, Fr. Gehring-Krso, 0761 208-3047 Stellungnahme vom 17.12.2025	vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 17.12.2025, GZ RPF9-4700-105/98/2, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. *1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen* *1.1 <u>Geologie</u>*	Wird zur Kenntnis genommen. Da keine neuen Aspekte vorgetragen werden und die Stellungnahme vom 17.12.2025 bereits in der Gemeinderatssitzung am 29.04.2026 abgewogen wurde ist keine erneute Abwägung erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Im Untergrund des Plangebietes liegen die Festgesteinseinheiten "Angulatensandstein-Formation" und "Psilonotenton-Formation" vor. *Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostra-tigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaft-lichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.*	*Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.*	
		1.2 <u>Geochemie</u> *Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.*	*Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.*	
		1.3 <u>Bodenkunde</u> *Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbildet. Liegt keine solche Bewertung, für die in Anspruch genommen landwirtschaftlichen Flächen vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen.*	*Wird zur Kenntnis genommen, allerdings handelt es sich hier um Wald- bzw. zum Teil auch bereits um Siedlungsflächen, so dass die Bodenfunktionen weiterhin aus den Daten des LGRB ermittelt werden.*	
		Gemäß §13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie §2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.	*Wird zur Kenntnis genommen. Das Bodenschutzkonzept ist erst zur Baugenehmigung erforderlich.*	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen.	*Dieses wird zusammen mit dem Bauantrag eingereicht.*	
		Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.	*Wird zur Kenntnis genommen. Auch ein Abfallverwertungskonzept wird frühestens zur Baugenehmigung erforderlich und im Zuge dieser ggf. erstellt.*	
		2. Angewandte Geologie *Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.*	*Wird zur Kenntnis genommen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird noch ein aktualisiertes Baugrundgutachten als Anlage 3 beigefügt.*	
		2.1 <u>Ingenieurgeologie</u> *Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:* *Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei*	*Wird zur Kenntnis genommen.*	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.		
		Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.		
		In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete direkt an der südlichen Grenze des Plangebietes eingetragen.	*Die genannten Flächen am Hangbereich in Richtung Taubental sind als rutschgefährdete Hänge bekannt. Größere Teile dieser Hänge sind allerdings auch bereits im Bestand bebaut. Unter Hinweise Ziff. 2 ist auch bereits ein Textbaustein zur Beachtung des Hanggleichgewichts bei Baugruben aufgenommen.*	
		Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.	*Wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nicht vorgesehen.*	
		Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	*Wird zur Kenntnis genommen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird noch ein aktualisiertes Baugrundgutachten als Anlage 3 beigefügt.*	
		2.2 <u>Hydrogeologie</u>		
		Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des	*Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.*	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRB-wissen entnommen werden.		
		Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.		
		2.3 Geothermie		
		Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	*Wird zur Kenntnis genommen.*	
		2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)		
		Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	*Wird zur Kenntnis genommen.*	
		3. Landesbergdirektion		
		3.1 Bergbau		
		Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.	*Wird zur Kenntnis genommen.*	
		Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	*Wird zur Kenntnis genommen.*	
		Allgemeine Hinweise *Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)*		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. *Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.* *Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.*		
3.	Regionalverband Ostwürttemberg, Schw. Gmünd, den 14.08.2026,	Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren. Aus regionalplanerischer Sicht hat der Regionalverband Ostwürttemberg keine Bedenken oder Anmerkungen gegenüber der vorliegenden Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4.	RP Freiburg – Höhere Forstbehörde Freiburg, den 24.08.2026	Verweise auf Stellungnahmen: - Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur Bauanfrage vom 24.02.2020 und zum Bebauungsplan vom 30.06.2021 - Umwandlungserklärung (§ 10 LWaldG) der höheren Forstbehörde vom 20.01.2021 - Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur frühzeitigen Beteiligung der 5. Änderung des FNP (Schönblick) vom 29.09.2022 - Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur formellen Beteiligung der 5. Änderung des FNP (Schönblick) vom 03.05.2023		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		- Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur formellen Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A Schönblick vom 28.07.2023 - Stellungnahme der höheren Forstbehörde zur frühzeitigen Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A I Schönblick – Änderung vom 16.01.2026	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen vom 30.06.2021, vom 20.10.2021, vom 29.09.2022, vom 03.05.2023 und vom 28.07.2023 bezogen sich auf andere Verfahren und zum Teil auch auf andere Vorhaben und können daher hier nicht als Grundlage der Abwägung aufgeführt werden. Die Stellungnahme vom 16.01.2026 einschließlich des vom Gemeinderat am 29.04.2026 beschlossenen Abwägungsergebnisses dazu wird im Folgenden aufgeführt.	
	Stellungnahme vom 16.01.2026	*Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat am 05.11.2025 in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen, dass ein Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 A I „Schönblick Änderung" einzuleiten ist.* *Bereits 2023 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schönblick" für die Erstellung eines Pflegeheims mit 60 Plätzen auf dem Gelände des Schönblick beschlossen. Auf Grund der herausfordernden Entwicklung der Kosten im Bausektor und baulichen Anforderungen der Landesheimbauverordnung hat der Schönblick Partner für die Umsetzung des Projektes gesucht. Mit der Firma Reisch als Projektentwickler und Investor und den Zieglerschen e.V. als bekannten und verlässlichen Träger kann das Projekt weiterentwickelt und umgesetzt werden. Mit der Weiterentwicklung des Projektes, der Ergänzung durch betreutes Wohnen und den neuen Beteiligten haben sich die Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönblick" so gewandelt, dass die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig ist.*		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Beantragt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB ist die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Ziel, ein Pflegeheim mit 60 Plätzen, einer Tagespflege mit ca. 15 Plätzen sowie ca. 50 Wohneinheiten für pflegenahes und betreutes Wohnen in Rehnenhof - Wetzgau erstellen zu können. *Die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg hat in der Vergangenheit bereits mehrfach Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 123 A Schönblick abgegeben.* *Vor diesem Hintergrund nimmt die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg i. V. m. den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:* *STELLUNGNAHME*		
		Von der Aufstellung des vBBP Nr. 123 A „Schönblick" sind Waldflächen gem. § 2 LWaldG sowohl unmittelbar als auch mittelbar betroffen. Der Geltungsbereiche des o. g. Bebauungsplans umfasst eine Waldfläche von ca. 0,7485 ha auf der Flurstücks Nr. 1564/4 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd. Das (Wald-)Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Stadtwald der Stadt Schwäbisch Gmünd an (Flst. Nr. 1519, Taubental-Wald).	*Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass sich die Stellungnahme auf den derzeit in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung" bezieht.*	
		Unmittelbare Waldbetroffenheit (Waldinanspruchnahme):		
		Das geplante Vorhaben, die Errichtung eines Pflegeheims mit den notwendigen Erschließungs- und Parkierungsanlagen sowie einer Parkanlage, führt zu einer Änderung der Bodennutzungsart. Hierzu ist gem. §§ 9 und 10 LWaldG sowohl eine	*Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.*	

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

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		forstrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Darüber hinaus wird die ausgesprochene Umwandlungserklärung vom 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A Schönblick) nicht erwähnt. Wir bitten dies unter Ziffer 7.2 Waldumwandlung entsprechend zu ergänzen. *<u>Weiterhin gilt:</u>* *Erlangt der gegenständliche Bebauungsplan die Rechtskraft, ist vom Vorhabenträger die nach § 9 Abs. 1 LWaldG erforderliche Umwandlungsgenehmigung zu beantragen. Der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt über die örtlich zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis an die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg. <u>Erst nach Erteilung der Umwandlungsgenehmigung darf mit der Rodung der o. g. Waldfläche begonnen werden.</u>* Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat am 29.04.2026 in seiner öffentlichen Sitzung den Entwürfen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 123 A I "Schönblick Änderung" und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zugestimmt. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung einer Baufläche für den Neubau eines Pflegeheims auf den bisher noch als Wald bzw. teilweise als Zufahrt und Sportplatz genutzten Flächen. Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage sollen in Kombination mit dem Pflegeheim auch untergeordnet barrierefreie Wohnungen entstehen, welche das Angebot ergänzen. Durch die Planung entstehen im Gebiet ein Pflegeheim und Wohnungen mit den notwendigen Erschließungs- und	*Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.* *Damit sind die Belange der höheren Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg in der Planung vollständig berücksichtigt.*	

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

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg hat in der Vergangenheit bereits mehrfach Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 123 A Schönblick sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem Verfahren Nr. 123 A I Schönblick – Änderung abgegeben. Vor diesem Hintergrund nimmt die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg i. V. m. den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung: <u>STELLUNGNAHME</u> Von der Aufstellung des vBBP Nr. 123 A I „Schönblick" sind Waldflächen gem. § 2 LWaldG sowohl unmittelbar als auch mittelbar betroffen. Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans umfasst eine Waldfläche von ca. 0,7485 ha auf der Flurstücks Nr. 1564/4 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd. Das (Wald-)Flurstück befindet sich im Eigentum der Schönblick GmbH, soll aber an den Vorhabenträger verkauft werden. Das Plangebiet grenzt im Süden und Südosten an den Stadtwald der Stadt Schwäbisch Gmünd (Taubentalwald) und im Westen an Wald der Schönblick GmbH an.	Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass das betreffende Waldflurstück zwischenzeitlich in das Eigentum des Vorhabenträgers übergegangen ist.	
		<u>Unmittelbare Waldbetroffenheit (Waldinanspruchnahme):</u> Das geplante Vorhaben, die Errichtung eines Pflegeheims mit den notwendigen Erschließungs- und Parkierungsanlagen sowie einer Parkanlage, führt zu einer Änderung der Bodennutzungsart. Hierzu ist gem. §§ 9 und 10 LWaldG sowohl eine Umwandlungserklärung als auch eine Umwandlungsgenehmigung zwingend erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.	

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

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Rechtsbereiche ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. nachlaufender Genehmigungsverfahren durchzuführen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Eine forstrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde in die Unterlagen aufgenommen. Diese kann in Größe und Art nachvollzogen werden, jedoch gilt es hier, die Vorgaben aus der noch zu erteilenden Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 9 LWaldG einzuhalten. Insbesondere ist davon die verbindliche Darstellung eines Pflanzplanes betroffen, der dem Antrag auf Umwandlung beizulegen ist. Hierbei müssen folgende Vorgaben eingehalten sein: Der Laubholzanteil muss bei mindestens 40 % liegen, es ist mit klimaangepassten Baumarten aufzuforsten und die aktuell gültige Richtlinie der Waldentwicklungstypen ist zu beachten (aktuell: WET 2024). Entgegen der Darstellung in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung wird die ausgesprochene und wie oben dargelegt gültigen Umwandlungserklärung vom 20.01.2021 (AZ: 83-2511.2-136-65/BBP 123A Schönblick) nach wie vor nicht erwähnt. Wir bitten nochmals darum, dies unter Ziffer 7.2 Waldumwandlung entsprechend zu ergänzen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und noch redaktionell ergänzt.	
		Für die getroffene Waldabstandsregelung gilt, dass der gestufte Waldrand, den es zur Schaffung einer atypischen Gefahrenlage im südlichen Teil des Plangebietes zu begründen gilt, in seiner räumlichen Ausdehnung nicht mehr als 10 m von dem bestehenden Weg auf Flurstück 1519 ausgeprägt sein soll. Ebenso ist darauf zu achten, dass dieser Streifen nur mit gebietsheimischen, klimaangepassten Sträuchern und Bäumen 2. und 3. Ordnung mit einer maximalen Oberhöhe von 20 m zu begründen ist. Wir weisen darauf hin, dass bei einem reduzierten Waldabstand	Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Gefahren und Konflikte auch durch Schutzmaßnahmen grundsätzlich nicht vermieden werden können, sondern höchstens verringert! Eine Ausnahme der allgemeinen Waldabstandsregelung kann unter vollumfänglicher Verantwortung der Folgen nur durch die Verfahrensträgerin im Prozess des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens (im hier gegenständlichen Abwägungsprozess zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) getroffen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Zur Absicherung der getroffenen Vereinbarung ist ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag, wie in den Unterlagen dargestellt, zwischen den drei Parteien (Baubehörde, Waldeigentümerin (hier: Gemeinde) und Vorhabenträgerin) zu schließen und dieser mit dem Antrag auf Waldumwandlung über die untere Forstbehörde der genehmigenden, höheren Forstbehörde vorzulegen. Die Verpflichtung zur Herstellung, Erhaltung und Pflege des gestuften Waldrandes ist vor Maßnahmenbeginn zusätzlich durch eine geeignete dingliche Sicherung im Grundbuch (z. B. Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit) dauerhaft abzusichern. Eine Aufnahme ins Forsteinrichtungswerk ist ebenfalls angeraten.	Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.	
		Weiterhin gilt: Erst bei Erlangen der Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplans, kann und ist vom Vorhabenträger die nach § 9 Abs. 1 LWaldG erforderliche Umwandlungsgenehmigung zu beantragen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt über die örtlich zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis an die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg. Erst nach Erteilung der Umwandlungsgenehmigung und nach Vorliegen sämtlicher übriger Genehmigungen darf mit der		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Rodung der o. g. Waldfläche begonnen werden. Die Rodungsfreigabe erteilt die untere Forstbehörde. Die untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis erhält Kenntnis hiervon.	Damit sind die Belange der Höheren Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg in der Planung vollständig berücksichtigt.	
5.	Handwerkskammer Ulm, Ulm, den 27.08.2026	die Handwerkskammer Ulm bedankt sich für die Gelegenheit der Stellungnahme zum oben aufgeführten Verfahren. Zum aktuellen Verfahrensstand haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen. Wir bitten jedoch die Verwaltung, bei der Ausschreibung von Bauleistungen § 2 Abs. 4 LKreiWiG zu beachten. Diese Vorschrift verpflichtet die öffentliche Hand, Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und gütegesicherte Recyclingbaustoffe gleichberechtigt mit Primärbaustoffen angeboten werden können und – soweit möglich – vorrangig zum Einsatz kommen. Dafür ist eine produktneutrale Ausschreibung erforderlich, die sicherstellt, dass Recyclingbaustoffe nicht durch die Leistungsbeschreibung ausgeschlossen oder benachteiligt werden.	Der Hinweis geht fehl, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch einen privatwirtschaftlichen Investor bzw. Vorhabenträger initiiert wird; die Beauftragung der Bauleistungen unterliegt damit nicht § 2 Abs. 4 LKreiWiG.	
6.	RP Stuttgart Stuttgart, den 28.08.2026,	vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Abteilung Raumordnung Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.01.2026 und kommen ergänzend zu folgender Einschätzung:		
		Wir erachten die Umsetzung der von uns vorgetragenen Belange, insbesondere bezüglich der Betroffenheit zu Starkregenereignissen, noch nicht für sachgerecht. Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung weisen wir deswegen nochmals darauf hin, dass ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen führen kann (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).	Wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Der gerügte Abwägungsausfall liegt nicht vor. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Eine Verletzung der Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB liegt daher nicht vor.	
		Der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnl) enthält erhebliche Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Wir empfehlen somit dringend, die Ziele und Grundsätze des BRPHVAnl in die Begründung mitaufzunehmen und auch abzuarbeiten, um einer etwaigen Unwirksamkeit des Bebauungsplans entgegenzuwirken. So fordert der BRPHVAnl auch, die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der Raumnutzungen in die Prüfung miteinzubeziehen: *Ziff. I.1.1 (Z)* BRPHVAnl: *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen*	Die Abwägung des Belangs Hochwasser einschließlich Starkregen ist bereits im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung“ – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“ – hinreichend behandelt. Diese Regelungen haben ihre Grundlage in den weiteren Unterlagen des Bebauungsplans, insbesondere dem Umweltbericht (Anlage 1.1.) und dem Entwässerungskonzept (Anlage 2) sowie der Begründung. Diese stellen die raumordnungsrechtlichen Vorgaben an Hochwasser- und Starkregenschutz in ihre Bewertungen ein. Der Belang des Starkregens ist hinreichend ermittelt. Der Bestand ist fachlich korrekt im Umweltbericht, Kap. 3.0, aufgenommen und mit Verweis auf hinreichende Maßnahmen zur Pufferung und gedrosselten Ableitung kompensiert. Das gilt auch nach nochmaliger Prüfung der Vorgaben aus dem	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen."	Bundesraumordnungsplan Hochwasser, die als raumordnungsrechtliche Vorgaben in Bezug auf den Belang Starkregen nach herrschender Meinung Auffang- und Koordinierungsfunktionen haben. Diese Maßnahmen sind im Entwässerungskonzept konkretisiert und fachlich verifiziert. Das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde zudem zwischenzeitlich ein Überflutungsnachweis mit der Betrachtung von 30-jährigen Starkregenereignissen geführt. Dieser bestätigt das vorgenannte Abwägungsergebnis fachlich, so dass die vorstehende Abwägung belastbar ist. Ein Zielverstoß ist nicht erkennbar. Geringfügige Anpassungen (geringfügige Verlängerung der nördlichen Stützmauer, Muldenausbildung im Bereich einer Grüninsel mit ca. 10 cm Stautiefe, kleinere Sickerungsmulden entlang der Parkplätze) werden als Verstärkung der bereits ergriffenen und im Textteil gesicherten Maßnahmen im VEP ergänzt, soweit sie in diesem abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Das vom Regierungspräsidium Stuttgart geforderte Prüfprogramm gemäß den raumordnungsrechtlichen Vorgaben des Bundesraumordnungsplans Hochwasser ist mithin bereits in der Abwägung ausreichend enthalten. Von einer Wiedergabe sämtlicher raumordnungsrechtlicher Vorgaben aus dem Bundesraumordnungsplan Hochwasser in der Begründung, etwa unter Kap. 3, wird hingegen	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
			abgesehen, da das eine Überfrachtung darstellt, die weder sachgerecht noch rechtlich gefordert ist.	
		Zwar befinden sich im Textteil des Bebauungsplans unter 2.4 bereits Ausführungen zu dieser Thematik. Jedoch sind grundsätzliche Ausführungen zu den Erfordernissen des BRPHVAnl nicht ersichtlich und insbesondere die Belange der zukünftigen Bewohner des Altersheims, die aufgrund ihrer Empfindlichkeit eine besondere Schutzwürdigkeit genießen, wurden bisher nicht erkennbar in die Abwägung miteingestellt. Die Erläuterungen in 5.1 der Begründung werden der raumgreifenden Problematik bislang noch nicht gerecht. Aufgrund der Wichtigkeit und Aktualität des Themas halten wir eine den bestehenden Risiken angemessene Auseinandersetzung der Planung mit diesen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung für geboten. Auf § 1 Abs. 6 Nr.12 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird hingewiesen.	Die Belange der zukünftigen Bewohner sind im Rahmen der Abwägung des Belangs Starkregen bereits berücksichtigt. Die Randbedingungen des Plangebiets und das Einzugsgebiet sind im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Die ermittelte Belastung des nördlichen Plangebiets resultiert aus dem süd-westlich ausgerichteten Gefälle. Im nördlichen Plangebiet sieht der VEP altersgerechte Wohneinheiten vor, deren Bewohner in ihrer Mobilität wenig bis gar nicht eingeschränkt sind und kaum oder gar keinen Pflegebedarf haben. Diesen Belangen ist auch in der Begründung an verschiedenen Stellen Rechnung getragen. Die dort bereits getroffenen Aussagen werden durch den nun noch mehr ins Detail gehenden Überflutungsnachweis in jeder Hinsicht fachlich bestätigt. Es wird auf die Ausführungen zuvor verwiesen. Auch ohne diesen Nachweis wären diese Belange in der Abwägung somit bereits korrekt eingestellt gewesen und ein Zielverstoß ist nicht erkennbar. Das Abwägungsergebnis zugunsten der entsprechenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschrift ist nicht zu beanstanden. Das gilt insbesondere in Bezug auf die örtliche Bauvorschrift gemäß Ziff. 2.4 auf der Grundlage von § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO. Es ist keine (alternativ oder kumulativ) Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und/oder Nr. 16 BauGB zu ergänzen. Da die örtliche Bauvorschrift ausdrücklich eine konkrete Anlage zulässt, eine Festsetzung hingegen einen flächenbezogenen Regelungsansatz hat, ist die Wahl für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
			(unter Berücksichtigung des VEP und der im Durchführungsverfahren enthaltenen Pflicht, die Entwässerungsanlagen gemäß Anlage 2 auszuführen) gerechtfertigt (vgl. VGH Baden-Württemberg, 24.02.2021 - 5 S 2159/18).	
		Somit bestehen weiterhin Bedenken gegen die Planung aus raumordnerischer Sicht.	Daher sind auch die Bedenken gegenüber der Planung in Summe nicht nachvollziehbar.	
		Ergänzend noch ein Hinweis von Referat 53.2, Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie, Gebiet Nord:		
		Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Schwäbisch Gmünd ist bereits bei einem seltenen Starkregenereignis mit wild abfließenden Oberflächenwassers im Plangebiet zu rechnen (Öffentlicher Link zu den Überflutungstiefen sowie Fließgeschwindigkeit/-richtung: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/BqnmPew2JOxurDXJ83yxG). Das zufließende Wasser aus dem Richard-Vogt-Weg und der Straße Im Zeil, staut sich zunächst auf der Willy-Schenk-Straße. Es fließt dann über den nördlichen Teil des Planungsgebietes nach Westen und am westlichen Rand dann Richtung Süden zum Gewässer Hexenklinge hin ab.	Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt und in den Bebauungsplan-Unterlagen auch bereits beschrieben (etwa Anlage 1.1 – Umweltbericht).	
		Im Zuge des geplanten Bauvorhabens sollte deshalb bei der Planung und Ausführung eine Bauweise gewählt werden, die den Anforderungen an ein starkregengefährdetes Gebiet gerecht wird (siehe Hochwasserschutzfibel). Vor allem in nördlichen Teil des geplanten Gebäudes ist darauf zu achten, dass das UG, aber auch das EG des Gebäudes nicht nachteilig bei Starkregen betroffen sind bzw. eine starkregenangepasste Bauweise gewählt wird. Im Zuge der weiteren Planung sollte außerdem darauf geachtet werden,	Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt und in den Bebauungsplan-Unterlagen berücksichtigt. Wiederholend: Grundsätzlich entsprechend die Inhalte des VEP bereits einer hochwasserangepassten Bauweise mit entsprechenden Fußbodenhöhen, Regenrückhalteeinrichtungen, Abflussebenen, reduzierter Versiegelung und Begrünung usw. Ebenso sind die Starkregengefahrenkarten für diesen Bereich bekannt und in die Planungen eingeflossen. Der Abflussweg des Wassers bei Starkregen	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		dass der Fließweg entlang des nördlichen Planungsgebietes erhalten bleibt bzw. nicht nachteilig verändert wird, da er ein Abfließen des Wassers aus dem Richard-Vogt-Weg ermöglicht. Fehlt diese Möglichkeit könnte ein höherer Einstau der Straße zu nachteiligen Auswirkungen gegenüber Dritten führen.	entlang des bestehenden Zufahrtsweges zum Schönblick wird im Zuge der Planung erhalten, so dass hier keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger zu erwarten sind. Im Zuge der weiteren Detailplanung der Außenanlagen kann ggf. auch die Stützmauer auf der Nordseite noch etwas verlängert werden, um das Risikopotenzial bei Starkregen weiter zu reduzieren. Aufgrund der Durchführungsverpflichtung und dem hohen Detailgrad des VEP sind diese Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (anders als bei einer Angebotsplanung) ein nicht zu beanstandendes Abwägungsergebnis.	
		Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regie-rungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend. Damit sind die Belange der Abteilung Raumordnung beim Regierungspräsidium Stuttgart in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.	
	Stellungnahme vom 08.01.2026	*Raumordnung* ***I. Allgemeine Hinweise*** *1. Beachtung der Ziele der Raumordnung* *Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist für einen Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant. Danach sind alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.* *Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im*	*Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.*	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).	*Wird zur Kenntnis genommen. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wurde geprüft und in Ziff. 3.1 und 3.2 der Begründung entsprechend dargelegt. Konflikte sind demnach nicht gegeben.*	
		Insoweit ist vor allem Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan Ostwürttemberg 2035 (Regionalplan) zu legen, der seit dem 12.09.2025 rechtskräftig ist. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der bisherige Regionalplan 2010 damit außer Kraft getreten ist und keine Anwendung mehr findet. Wir bitten dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen.	*Wird zur Kenntnis genommen, ist bekannt und in der Planung bereits berücksichtigt. Die Ausführungen zum Regionalplan 2010 dienen dazu darzulegen, dass der neue Regionalplan 2035 die bauleitplanerische Situation im Gebiet berücksichtigt hat.*	
		Hinsichtlich des BRPH weisen wir vor allem auf die erheblichen Prüfpflichten nach den PS I.1.1. und I.2.1 (Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse (= Hochwasser) betreffend – hin. Darüber hinaus können insbesondere Erhaltungspflichten nach PS II.1.3 (Z) oder Vorgaben für kritische Infrastrukturen nach PS II.2.3 (Z) in Betracht kommen. Auf die 2024 erschienene Arbeitshilfe „Daten für die Umsetzung des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz" bzw. Datenbestände unter https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de und https://www.kliwa.de/_download/Klimaaenderungsfaktoren_BW.pdf wird hingewiesen.	*Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg nicht durch Überflutungen aus Oberflächengewässern gefährdet. Auch die Starkregengefahrenkarte zeigt eine relativ geringe Beeinträchtigung der Plangebietsflächen. Von Starkregen betroffen sind in erster Linie die Bereiche des Schönblicks nordwestlich angrenzend, da sich diese in einer Mulde befinden, die im Falle von Starkregen ggf. geflutet wird. Lediglich der bereits bestehende Bolzplatz ist ebenfalls im Gebiet geringfügig durch Starkregen betroffen. Es liegen somit keine Zielverstöße gegen den Bundesraumordnungsplan Hochwasser vor.*	
		Der BRPH enthält zudem auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, vgl. dazu nachfolgend. Die Prüfung und	*Die Begründung zum Bebauungsplan wird noch um die Erkenntnisse der Prüfung der Hochwasser- und Starkregengefahren ergänzt. Es ist aber bereits hier*	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Bewertung ist in den Unterlagen angemessen zu dokumentieren. Insoweit ist wichtig, dass der BRPH die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. zur Hochwasservorsorge insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG) ergänzt und sich nicht in ihnen erschöpft. So werden z.B. Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen weder durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach §§ 76 Abs. 2, 78, 78a WHG noch über die Risikogebiete nach § 78b WHG verdeutlicht.	*darauf hinzuweisen, dass die wassersensible Situation im Plangebiet bekannt und in der Planung berücksichtigt wird. So wird beispielsweise die Rückhaltung der Dach- und unverschmutzten Hofflächen für ein 100-jähriges Regenereignis dimensioniert und liegt damit deutlich über den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke zur Pufferung von Dach- und Hofflächenwasser, die in der Regel den Rückhalt eines 25- oder 30-jährigen Regenereignisses als Dimensionierung der Rückhaltung als angemessen betrachten. Zusätzliche Vorgaben zu teilversiegelten Oberflächenbelägen, zur Reduzierung der Versiegelung insgesamt sowie zu umfangreichen Grünflächen sorgen zudem für einen reduzierten Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet. Das zukünftige Gebäude ist in seiner Höhenlage mit den begleitenden Freiflächen zudem so geplant, dass eine Überflutung bei Starkregen ausgeschlossen werden kann.*	
		<u>2. Sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange, § 1 Abs. 5 – 7 BauGB durch die Kommune</u> *Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Zu den im LEP und im Regionalplan festgelegten Grundsätzen der Raumordnung treten insbesondere die im BRPH festgelegten Grundsätze hinzu. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge ist außerdem auf den schon angesprochenen § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinzuweisen. Auch insoweit ist eine etwaige Starkregenproblematik zu berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung ist angemessen zu dokumentieren.*	*Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben sowie auf das als Anlage 2 beigefügte Entwässerungskonzept wird verwiesen.*	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		In den Regionalplänen festgelegte Vorbehaltsgebiete sind im Übrigen als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch sind deren Funktionen und Nutzungen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen und Nutzungen besonders zu berücksichtigen, §§ 4 Abs. 1 S. 1, 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ROG.	*Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.*	
		Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Schreibens zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).		
		Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	*Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend.*	
		II. Besondere Hinweise		
		Verbindliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind in den Unterlagen (Textteil) nicht enthalten. Im Hinblick auf die vorhandene Startregenbetroffenheit von bis zu 1,0 m und weil von der Starkregenbetroffenheit sensible Menschengruppen betroffen sein können, empfehlen wir, die Starkregenbetroffenheit neben der Prüfung und Bewertung ebenfalls in den Festsetzungen des Bebauungsplans angemessen zu berücksichtigen.	*Im Hinblick auf die Ausführungen oben ist festzustellen, dass das Plangebiet nur geringfügigst durch Starkregenereignisse betroffen ist und auch der Schutz unterliegender Flächen durch Maßnahmen zur Verzögerung des Abflusses von Oberflächenwasser in der Planung berücksichtigt ist. Diese Maßnahmen sind auch bereits im Lageplan sowie im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12, 2.1.2 und 2.4 eingearbeitet bzw. auch im Vorhaben- und*	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
			Erschließungsplan schon berücksichtigt. Ferner werden diese Maßnahmen über den Vorhaben- und Erschließungsplan, wie auch über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Begründung wird noch um das Ergebnis der Prüfung der Hochwasser- und Starkregenbetroffenheit ergänzt.	
		Somit bestehen gegenwärtig Bedenken gegen die Planung aus raumordnerischer Sicht.	*Daher ist insgesamt nicht nachvollziehbar, weshalb Bedenken hinsichtlich der Planung und den umfangreichen Maßnahmen, Untersuchungen und ermittelten Datengrundlagen bestehen.*	
7.	LRA Ostalbkreis Aalen, den 31.08.2026	zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:		
7.1	Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft (Herr Meder, Tel. 07171 32-4290)	Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans umfasst eine Waldfläche von ca. 0,7485 ha auf Flurstück Nr. 1564/4 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd, auf der die Umwandlung in eine andere Nutzungsart vorgesehen ist. Hierfür ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.	
		Da sich im Vergleich zum bestehenden BBP (Ihr Zeichen: IV/41.1-621.41 SB/Wb, BLP-2021/007) die zur Waldumwandlung vorgesehene Fläche sowie der Waldabstand nicht verändert haben, bestehen aus forstfachlicher Sicht keine weiteren Bedenken oder Anregungen zur vorgelegten Planung und wir Verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.07.2023 sowie auf die Stellungnahme der höheren Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg (RPF83-2511-6663/8/4).	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen vom 28.07.2023 bezog sich auf ein anderes Verfahren und kann daher hier nicht als Grundlage der Abwägung aufgeführt werden.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
7.2	Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Herr Berreth, Tel. 07961 567-3427)	<u>Abwasserbeseitigung</u> Keine Hinweise und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u> Ein Hinweis, warum es eine 4. Anhörung gibt, bzw. welche Änderungen zu beurteilen sind wäre hilfreich gewesen.	Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar, da es sich vorliegend um die erste öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und somit um die zweite Beteiligung der Fachbehörden handelt.	
		Fachlich: Keine Hinweise und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u> Keine Hinweise und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Altlasten und Bodenschutz</u> Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung wird das Schutzgut Boden angemessen berücksichtigt und fachlich korrekt mit einem Kompensationsbedarf von 22.872 Ökopunkten bilanziert. Eine Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, im Rahmen einer gesamtnaturschutzrechtlichen Betrachtung, ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung des Eingriffsausgleichs erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde. Siehe dazu die Ausführungen unter Ziff. 10.4 unten.	
		Für das Vorhaben soll auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden. Auf Grundlage des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und	Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Das entsprechende Bodenschutzkonzept wird zur Abstaffellung der Planungsebenen zusammen mit der Baugenehmigung eingereicht. Dort können beispielsweise auch Flächen für die Lagerung von	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung ist von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen. Die Fachkundige Person ist dem Landratsamt Ostalbkreis Geschäftsbereich Wasserwirtschaft mitzuteilen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" einzuhalten.	Humus und Oberboden definiert oder Entsorgungskonzepte geprüft werden.	
7.3	Geschäftsbereich Landwirtschaft (Frau Nuding, Tel. 07961 567-3630) Stellungnahme vom 21.01.2026	Hinsichtlich der Beurteilung von öffentlichen landwirtschaftlichen Belangen ergaben sich durch die erneute Anhörung keine Änderungen, weshalb auf die Stellungnahme des GB Landwirtschaft vom 21.01.2026 verwiesen wird. Sie behält weiterhin ihre Gültigkeit. *Die Stadt Schwäbisch Gmünd beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönblick" aufgrund der geänderten Projektziele in Rehnenhof-Wetzgau anzupassen.* *Auf dem Flurstück Nr. 1564/4 sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1564 im Stadtteil Rehnenhof/ Wetzgau, Flur Schwäbisch Gmünd soll ein Sondergebiet Pflege und barrierefreies Wohnen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,92 ha und dient der Schaffung eines Bauplatzes für den Neubau eines Pflegeheims.* *Das Gebiet ist überwiegend durch Wald geprägt, eine kleine Teilfläche ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Landwirtschaftliche Belange werden lediglich durch die geplanten Ersatzmaßnahmen tangiert.*	Wird zur Kenntnis genommen. Da keine neuen Aspekte vorgetragen werden und die Stellungnahme vom 21.01.2026 bereits in der Gemeinderatssitzung am 29.04.2026 abgewogen wurde ist keine erneute Abwägung erforderlich.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Hier ist auf die Stellungnahme des GB Landwirtschaft vom 22.06.2023 zu verweisen, da die Ersatzmaßnahmen nicht geändert wurden:		
		Die Ersatzmaßnahme „E2" umfasst die Herstellung eines ca. 0,3 ha großen Streuobstbestandes (30 Bäume) mit extensiver Wiesenbewirtschaftung auf der beanspruchten Maßnahmenfläche auf einem Teilbereich des ca. 5,1 ha großen Flurstückes 1438 Gemarkung/Flur Großdeinbach.		
		Ca. 1 ha des Flurstückes wird landwirtschaftlich vom ortsansässigen Michviehbetrieb Schmid (ca. 60 Kühe zuzüglich weiblicher Nachzucht) als Dauergrünland bzw. als Weide genutzt. *Der nicht bewaldete Teil des Flurstückes ist nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg als Vorbehaltsflur II eingestuft. Sie umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.*	*Die Dauergrünlandnutzung wird durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. wurde vom Grundstückseigentümer entsprechend umgesetzt.* *Wird zur Kenntnis genommen. Da die Maßnahme zum einen bereits umgesetzt ist und eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks weiterhin möglich bleibt sind die landwirtschaftlichen Belange im Rahmen dieser Maßnahme berücksichtigt.*	
		Das restliche Ausgleichsdefizit wird durch die Ersatzmaßnahme „E3" mit einem Aufwertungspotential von 94.951 ÖP kompensiert. Dabei handelt es sich um eine Ökokontomaßnahme der Stadt Ellwangen auf der Gemarkung Rindelbach. Sie umfasst die Umwandlung von Acker in eine Magerwiese. Durch die Maßnahme werden ebenfalls landwirtschaftliche Belange beeinträchtigt. Jedoch kommt keine zusätzliche Beanspruchung guter landwirtschaftlicher Fläche hinzu.	*Wird zur Kenntnis genommen.*	
		Unter der Maßgabe, dass der o. g. landwirtschaftliche Betrieb die Fläche weiterhin uneingeschränkt als		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Weide bewirtschaften kann, bestehen zur vorliegenden Planung keine landwirtschaftlichen Bedenken.	*Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgabe kann erfüllt werden.*	
		Die Maßnahme sollte auch mit dem Bewirtschafter im Voraus abgesprochen werden.	*Wird zur Kenntnis genommen und ist erfolgt.*	
			Damit sind die Belange des Landratsamtes Ostalbkreis in der Planung vollständig berücksichtigt.	
7.4	Sachgebiet Naturschutz (Frau Hägele, Tel. 07361 503-1874)	Mit der im Umweltbericht vom 30.06.2026 enthaltenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung besteht Einverständnis.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Die darin enthaltenen naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen bedürfen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einer Eintragung in das Kompensationsverzeichnis.	Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend.	
		Die Ausführungen der artenschutzrechtlichen Plausibilitätsprüfung vom 20.02.2026 sind nachvollziehbar. Die darin enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen (Nr. 7.1) sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits erfolgt (siehe Anlage 1.1, Kap. 5.0 mit Verweisen auf den Textteil).	
		Zudem wird dringend angeregt, die in der vorgenannten Plausibilitätsprüfung (Nr. 7.3) enthaltenen Maßnahmenempfehlungen „Anbringung weiterer Nist- und Fledermauskästen“ im Bebauungsplan festzuschreiben.	Hierbei handelt es sich um gutachterliche Empfehlungen. Eine Festschreibung im Bebauungsplan würde im Grunde eine Überkompensation des Eingriffs darstellen. Der Vorhabenträger kann sich aber freiwillig dazu verpflichten diese Empfehlungen umzusetzen.	
		Darüber hinaus wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde dringend angeregt, im Bebauungsplan eine ökologische Baubegleitung festzuschreiben.	Gleiches gilt für eine ökologische Baubegleitung. Eine Empfehlung wird dem Vorhabenträger übermittelt. Aus den bisherigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergibt sich hierfür aber keine Verpflichtung.	
		Von den Geschäftsbereichen Umwelt und Gewerbeaufsicht, Flurneuordnung sowie Nachhaltige Mobilität	Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt. Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Gesundheit wird schnellstmöglich nachgereicht.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme liegt bis jetzt nicht vor. Damit sind die Belange des Landratsamtes Ostalbkreis in der Planung grundsätzlich vollständig berücksichtigt.	

Aufgestellt: Mutlangen, den 02.10.2026 MM / PH

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

In Zusammenarbeit mit der Stadt Schwäbisch Gmünd.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel-Interesse	Allg. Interesse		
1. **Landesnatur-schutzverband BW** Schwäbisch Gmünd, den 26.08.2026	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 Landesnaturschutz-verbandes 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.		x	Wird zur Kenntnis genommen.	
	Unsere Anmerkungen im Einzelnen:				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.		x	Der Einwand trifft nicht zu. Der Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick Änderung“ muss den Darstellungen des Flächennutzungsplan entsprechend. Das ist der Fall. Dargestellt ist eine Sonderbaufläche Pflege. Das Vorhaben sieht weiterhin schwerpunktmäßig eine Pflegenutzung vor, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB genüge getan ist. Das von dem Einwender vermutete Überwiegen einer Wohnnutzung kann nicht bestätigt werden: Der Pflege von insgesamt 75 Plätzen stehen insgesamt rd. 50 Wohneinheiten für barrierefreies Wohnen (für pflegenahes und für betreutes Wohnen) gegenüber. Diese der Pflege untergeordnete Wohnnutzung war bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, wenn auch noch unter dem Oberbegriff „barrierefreies Wohnen“ zusammengefasst und mit geringfügig weniger Einheiten. Daran hat sich grundlegend durch das neue Vorhaben nichts geändert, da weiterhin die Pflege im Vordergrund steht und diese durch altersgerechte Wohnnutzungen ergänzt wird. Zuletzt ist die Darstellung Sonderbaufläche für Pflege sowie generell der vorbereitende Bauleitplan nicht geeignet, die Pflegenutzung zugunsten einer Spezifikation zu konkretisieren. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist eine erneute Ände-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				rung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.	
	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.		x	Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet. Nach der Bestandserfassung und fachlichen Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt. Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrandbereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird. Dadurch kann dieser Funktionsbereich insgesamt dauerhaft erhalten werden. Die abstrakten Ausführungen des Einwenders zur Wirkung von Waldrändern tritt hinter diese	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				fachliche Bewertung des konkreten Vorhabens zurück.	
	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.		x	Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorgehen zur Plausibilisierung des Artenschutzes wurde mit den Fachbehörden abgestimmt und entspricht einer vernünftigen fachlichen Praxis, die gerichtlich bestätigt ist. Soweit der Einwender vorträgt, es gebe Nachweise von Fledermäusen im Gesamtareal des Taubentals, stellt dies in Bezug keine substantiierte Rüge der vorgelegten Plausibilitätsprüfung mit Blick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter des Artenschutzes dar (Anlage 4). Die Methodik der Plausibilitätsprüfung ist beschrieben und basiert auf einer erneuten Relevanzprüfung per Geländebegehung im Januar 2026. Das entspricht der Fachpraxis. Wesentliche Änderungen der Habitatstrukturen wären hingegen Rodungen, Baumfällungen, Änderungen im Baumbestand; diese konnten in der Relevanzprüfung nicht ermittelt werden. Konkret in Bezug auf Fledermäuse wird zudem das fortgeltende Quartierpotenzial für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse bestätigt. Hieraus entsteht fachlich und rechtlich nicht zu beanstanden, kein erneuter Untersuchungsbedarf. Der Umweltbericht (Anlage 1.1) bewertet die Auswirkungen des Plans und empfiehlt die gebotenen Maßnahmen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				Ein Nachweis über seltene oder streng geschützte Amphibien- oder Reptilienarten konnte nicht erbracht werden, weshalb funktionserhaltende Maßnahmen weder erforderlich noch zielführend sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit alle artenschutzrechtlichen Konflikte, die er auslöst durch die festgesetzten Maßnahmen lösen.	
	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.		x	Der Einwand wird zurückgewiesen. Nach Prüfung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wird an der bisherigen Abwägung festgehalten. Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Sie münden im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung“ – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“. Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Überflutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Eine Verletzung der Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB liegt daher nicht vor. Der gerügte Abwägungsausfall liegt nicht vor.	
	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.		x	Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Plangebiet besteht kein Biotop. Die im unmittelbaren Umfeld liegenden Biotope wurden hinsichtlich der planbedingten Auswirkungen fachliche bewertet. Dasselbe gilt für den regionalen Biotopverbund Gewässerlandschaften. Auch der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet. Nach der Bestandserfassung und fachlichen Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Auch ein Waldtrauf im eigentlichen Sinne existiert heute nicht, da sowohl eine gestufte Waldvegetation wie auch eine Strauchzone und ein Krautsaum im Übergang zur Siedlungsnutzung fehlen. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt. Erst durch die Schaffung eines gestuften Waldrandes im Zuge der Planung kann hier künftig ein naturnäherer Waldrand ausgeprägt werden, der eine ökosystemare Verbundfunktion einnehmen kann.	
	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.		x	Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Zitat zur Alternativenprüfung kann in den ausgelegten Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 123 AI nicht verifiziert werden. Die gebotene Alternativenprüfung richtet sich unter Kap. 7 der Begründung nach dem Zweck des Vorhabens, das weiterhin den Ersatz des Pflegeheims im Ortsteil Rehnenhof Wetzgau unter Ergänzung von Wohneinheiten verfolgt. Für diesen Zweck haben sich die Rahmenbedingungen an den sich aufdrängenden fünf Standorten auch nach erneuter Überprüfung und Abfrage nicht verändert. Dies gilt besonders auch für die weiteren Flächen des Schönblicks, die für eine Überplanung und Umnutzung aufgrund der geänderten gesetzlichen Anforderungen an ein Pflegeheim nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Das gilt auch, da sie bereits mit anderen, weiterhin erforderlichen Nutzungen belegt sind. Die Nutzung dieser Erkenntnisse ist weder unzulässig noch fachlich zu kritisieren, da das Vorhaben umsetzbar sein muss und der Verzicht auf das Vorhaben gerade keine Alternative darstellt. Somit deckt die immer	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				noch aktuelle Alternativenprüfung die sich aufdrängenden Optionen zur Bebauung im Stadtteil Rehnenhof Wetzgau vollständig ab.	
	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.		x	Der Einwand wird zurückgewiesen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgetragenen Einwendungen durch Gutachten, Fachinformationen, Abstimmungen mit Behörden und örtlichen Erhebungen gedeckte Informationen unsubstantiiert und pauschal in Zweifel ziehen, ohne dafür entsprechend prüfbare Nachweise aufzuzeigen. Für die einzelnen Rügen greifen die vorstehenden Abwägungsvorschläge. Damit sind die Belange des Landesnaturschutzverbandes BW in der Planung, soweit erforderlich, berücksichtigt.	
2. BUND Regionalverband Ostwürttemberg Aalen, den 27.08.2026	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.			Wird zur Kenntnis genommen.	
	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 ge-		X	Wird zur Kenntnis genommen. Der Einwand ist zu pauschal, um die vorgelegten Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 123 AI in Frage zu stellen. Insbesondere kann weder die Bewertung des Einwenders zu den Schutzgütern im Bestand im Umweltbericht (Anlage 1.1)	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	samten 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.			bestätigt werden noch fehlt es an der fachgerechten Bewertung der planbedingten Auswirkungen sowohl im Plangebiet selbst als auch dessen möglicherweise betroffenen Umfeld. Es lassen sich keine Indikatoren feststellen, die das Plangebiet und den dort bestehenden Wald zu einem Ökosystem mit zusätzlicher besonderer Bedeutung machen. Weder im Hinblick auf klimatische oder bodenschützende noch im Hinblick auf artenschutzrechtliche oder naturschutzfachliche Aspekte. Die Entwässerungssituation mit den vulnerablen Siedlungsbereichen im Taubental stellt im Umfeld eine gewisse Sondersituation dar, die im Rahmen der Planung ausführlich berücksichtigt wurde.	
	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		x		
	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			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die völkerrechtlichen Verpflichtung hat die Bundesrepublik Deutschland in einfaches Gesetz umgewandelt, das für das Aufstellungsverfahren den Rechtsrahmen bildet. Die in den §§ 1	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			f. BauGB enthaltenen Anforderungen an die Abwägung der Auswirkungen auf den Klimaschutz einschließlich Klimaanpassung sind in Bezug auf Eingriff in Flora und Fauna, Versiegelung, lokales Klima einschließlich Klimaanalyse, klimaökologischen Auswirkungen, insbesondere Starkwindereignissen, sowie Hochwasser- und Starkregenschutz betrachtet. Es wird auf den vorgelegten Umweltbericht (Anlage 1.1), der gutachterlichen Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen des Vorhabens VEP Schönblick in Schwäbisch Gmünd (Anlage 5) und dem verbal-argumentativen stadtklimatischen Gutachten für das Projekt VEP Schönblick in Schwäbisch Gmünd (Anlage 7) verwiesen. In Summe ergeben sich zwar gewisse Auswirkungen auf dieses Schutzgut, diese stellen sich aber nicht als erheblich dar und können im Rahmen der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen schutzgutübergreifend und damit rechtskonform ausgeglichen werden. Damit können die gesetzlichen Anforderungen zur Berücksichtigung dieses Schutzgutes im Rahmen der Bauleitplanung erfüllt werden.	
	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 Bauge-			Wird zur Kenntnis genommen. Der Einwender vermengt Regelungsinhalte des Bundes-Klimaschutzgesetzes mit kommunalen Pflichten der treibhausgasneutralen Wärmeversorgung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan macht keine Vorgaben bzgl. der zu nutzenden Art von Heizungsanlagen oder Ähnlichem. Er sieht zudem Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik vor und trägt damit zur Energie-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	biet 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 Klimaverträglichkeitsprüfung für das Bauvorhaben „Schönblick-Änderung“.			wende zugunsten erneuerbarer Anlagen bei. Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft wird auf die Ausführungen oben verwiesen.	
	2. wesentlich verändertes Vorhaben – Übernahme tragender Grundlagen des früheren Schönblick-Projekts		x		
	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 Bewertungsgrundlage ist nach unsrer Auffassung nicht zulässig und muss daher neu bewertet werden. Eine Plausibilitätsprüfung ersetzt die Prüfplicht bei der Neuaufstellung eines Bebauungs-plans nicht.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Er ist inhaltlich nicht korrekt. Die geänderten Rahmenbedingungen für das nun geplante Vorhaben haben genau dazu geführt, dass nun ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan von der Stadt Schwäbisch Gmünd aufgestellt wird. In den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, insbesondere im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese geänderten Planungen und ihre städtebaulichen Auswirkungen auch deutlich beschrieben und dargestellt. Im Hinblick auf diese Änderungen wurden auch sämtliche Gutachten und Planunterlagen an diese neuen Planungsumstände angepasst. Dennoch sind bestimmte Rahmenbedingungen und Auswirkungen der Planung kaum oder gar nicht verändert. Beispielsweise wird durch die neue Planung die gleiche Waldfläche in Anspruch genommen, wie bei der alten Planung. Auch die Vereinbarungen und Abstimmungen zur Einhaltung des Waldabstan-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				des können weiterhin umgesetzt werden. Die Waldumwandlungserklärung wurde von der Forstbehörde unter erneuter Abwägung bestätigt; die Bestätigung weist verwaltungsverfahrensrechtlich einen eigenständigen Regelungscharakter auf. Die gebotene Alternativenprüfung richtet sich unter Kap. 7 der Begründung nach dem Zweck des Vorhabens, das weiterhin den Ersatz des Pflegeheims im Ortsteil Wetzgau / Rehnenhof unter Ergänzung von Wohneinheiten verfolgt. Für diesen Zweck haben sich die Rahmenbedingungen an den sich aufdrängenden fünf Standorten auch nach erneuter Überprüfung und Abfrage nicht verändert. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange siehe nachstehend.	
	3. Umweltprüfung – aktueller Ausgangszustand und zeitliche Entstehung der Bewertungen		x		
	Der heutige Zustand des Plangebiets und seines Wirkraums ist Ergebnis früherer Waldinanspruchnahmen, 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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die geforderte Zusammenführung aller Erkenntnisse erfolgte in den Unterlagen, die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans bereitgestellt wurden. Für die Umweltbelange ist der Umweltbericht (Anlage 1.1) maßgeblich. Der vermutete zeitliche Versatz zu weiteren Gutachten und eine damit besorgte Inkonsistenz kann nicht bestätigt werden. Der Umweltbericht beschreibt seine Vorgehensweise und die berücksichtigten Daten.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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		x		
	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 Gesamtbeanspruchung 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.			Der Einwand gibt die Größen des Geltungsbereichs mit 0,92 ha sowie die Waldinanspruchnahme im Umfang von 0,7485 ha auf Flst. 1564/4 korrekt wieder. Ein Widerspruch wird nicht erkannt, der Einwand wird insoweit zurückgewiesen. Die Flst. 1519 und 1564/3 liegen außerhalb des Geltungsbereichs, letzteres ist im Bestand ein Waldparkplatz. Flst. 1519 ist für die Einhaltung des abgestimmten Waldabstandes relevant, ohne dass ein Antrag auf Waldumwandlung erforderlich wird. Gleiches gilt für den Waldparkplatz auf Flst. 1564/3, der weiterhin als Waldparkplatz dient und für den ergänzend ebenfalls keine Waldumwandlung erforderlich ist. Die Erschließung des Plangebiets über den Waldparkplatz ist im VEP dargestellt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund des Vorhabenbezugs rechtlich nicht geboten. Eine weitere Sicherung der Erschließung außerhalb des Plangebiets ist nicht erforderlich.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Verlagerung des Waldkindergartens, dessen essenzielles pädagogisches Merkmal die Lage im und die Nähe zum Wald ist, erfolgte bereits gesondert vom und selbstständig zum Verfahren des Bebauungsplanes. Der neue Standort wurde in enger Abstimmung mit den Fachbehörden gewählt und muss im Hinblick auf das pädagogische Konzept auch weiterhin innerhalb von Waldflächen liegen. Ohne dass es im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens darauf ankommt, ist für dieses Vorhaben keine Waldumwandlung erforderlich, da dort weiterhin eine waldbezogene Nutzung vorliegt. Sonstige negative Auswirkungen auf den Wald und zu berücksichtigende Umweltbelange ergeben sich für den Bebauungsplan aber nicht.	
	5. Frühere Waldinanspruchnahmen und fortwirkende Kompensationspflichten		x		
	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			Der Einwand wird zurückgewiesen. Der vorgebrachte Aspekt gibt Sachlage und -zusammenhang verzerrend wieder. Beide benannten Waldinanspruchnahmen erfolgten durch die Schönblick gGmbH, die entsprechend zur Kompensation verpflichtet wurde. Die Kompensationspflicht geht nicht auf den Vorhabenträger als jetziger Grundstückseigentümer über. Beide Waldumwandlung und etwaige daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen betreffen nicht das Plangebiet und sind insgesamt getrennt von diesem zu betrachten. Eine mögliche fehlende Ersatzaufforstung aus einer Waldumwandlung im	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Jahr 2003 ist für das Plangebiet daher nicht relevant. Rein vorsorglich bzw. aufklärend wird hingewiesen: Ersatzaufforstungen können aus verschiedenen Waldeingriffen zusammenhängend in einer Maßnahmen ausgeglichen werden. Eine Gestaltungsmaßnahme aus einer Waldinanspruchnahme aus dem Jahr 2005 zur Umwandlung eins Fichtenbestandes in einen Laubmischwald wurde bereits südlich der Bestandsgebäude Gästehaus und Forum auf Flst. 1564 umgesetzt. Eine Umsetzung auf Flst. 1564/4 war schon deshalb nicht möglich, weil dort im Jahr 1999/2000 durch einen schweren Sturm der Nadelwald vernichtet und bereits durch eine Laubwald-Neupflanzung ersetzt wurde. Diese Sachlage wird im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung, soweit erforderlich, berücksichtigt werden. Diese ist aber, gesetzlich vorgegeben, nicht Bestand des gegenständlichen Verfahrens.	
	6. Bereits hergestellte Ersatzmaßnahmen und aktuelle Kompensationsbilanz		x		
	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 Kompensationsbe-			Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Plangebiet wurden bisher, wie oben bereits dargelegt, keine Kompensationsmaßnahmen realisiert, weshalb im Rahmen der Bewertung forstrechtlicher und naturschutzfachlicher Eingriffe nur der heutige Bestand im Vergleich zur Situation nach Umsetzung der Planung zu bilanzieren ist (siehe Anlage 1.2).	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	darf. 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		x		
	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.			Es wird grundsätzlich auf die Ausführungen zu Punkt 4 verwiesen. Das Flurstück 1519 befindet sich außerhalb des Plangebiets. Dennoch wurden die sich ergebenden Auswirkungen auf diese Bereiche verbal-argumentativ beschrieben. Aufgrund des realen Baumbestandes und der geplanten Begrenzung der Oberhöhen und in diesem Zusammenhang der Ausprägung eines abgestuften Waldrandes ist hier aber im Vergleich zum Bestand eher von einer gewissen Verbesserung auszugehen. Ein etwaiger Nachteil auf die Erholungsfunktion wird nicht erkannt.	
	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;			Eine Änderung der Satzung ist nicht erforderlich, da die genannten Flächen weiterhin als Wald ausgewiesen sind und auch entsprechend genutzt werden. Zwar wird durch die Reduzierung der Oberhöhe der Bäume die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes geregelt, es ergibt sich aber, wie oben bereits beschrieben, für diesen Bereich die Möglichkeit einen natürlicheren Waldrand auszuprägen, als dies beispielsweise bisher im Be-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			stand der Fall ist. Durch den derzeit bestehenden signifikanten Fichtenanteil in diesem Bereich, die einerseits durch menschliche Anpflanzung dort aufgewachsen sind und anderseits nicht der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen, weist der Bereich hier im Bestand gerade keine naturnahe Ausprägung auf. Durch die Herausnahme dieser Fichten und die Pflanzung von Sträuchern zur Ergänzung des dann niederen Baumbestandes kann hier für den Biotoptyp des Waldrandes eine naturnähere Ausprägung geschaffen werden. Die vertragliche Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	
	8. Forstrechtliche Vollziehbarkeit des aktuellen Vorhabens		x		
	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.			Die höhere Forstbehörde hat im Rahmen des aktuellen Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“ die im Rahmen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 123 A „Schönblick“ erteilte Waldumwandlungserklärung bereits im Rahmen der frühen Beteiligung bestätigt. Die Bestätigung der Waldumwandlungserklärung enthält eine belastbare Abwägungsentscheidung, dass die ursprüngliche Realisierung nicht fortgesetzt werden konnte und mit neuen Trägern das Projekt weiterentwickelt werden sollte und wurde, hierdurch aber der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 123 A einer Änderung bedarf. Da mit dem Projekt „Schönblick Änderung“ Größe und Verortung der Waldumwandlung nicht geän-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				dert werden und auch das bereits abgestimmte Waldabstandskonzept unverändert gilt, andererseits der Zweck eines Ersatzpflegeheims für die nicht mehr rechtmäßig zu betreibende Einrichtung „Alten- und Pflegeheim Schönblick“ weiterhin verfolgt wird, liegt forstrechtlich keine wesentliche Änderung vor, so dass die Forstbehörde an ihrem Abwägungsergebnis festhält. Die Bestätigung der Waldumwandlungserklärung weist verwaltungsverfahrensrechtlich einen eigenständigen Regelungscharakter auf. Entsprechend des Hinweises der Forstbehörde im Rahmen dieser Bestätigung kann eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß §§ 10 Abs. 2, 9 Abs. 1 S. 1 LWaldG vorerst nur in Aussicht gestellt werden. Der Antrag auf Waldumwandlung ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu stellen. Sein Fehlen kann im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans nicht erfolgreich gerügt werden. Voraussetzung der Waldumwandlungsgenehmigung wird zudem sein, dass bis dahin das Waldrandkonzept auch gegenüber dem Vorhabenträger vertraglich verbindlich vereinbart wurde; das ist zeitnah anvisiert.	
	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		x	Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorgehen zur Plausibilisierung des Artenschutzes wurde mit den Fachbehörden abgestimmt und entspricht einer vernünftigen fachlichen Praxis, die gerichtlich bestätigt ist.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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			Der vorgetragene Nachweis von Fledermäusen im Taubental als Gesamtareal ist keine substantiierte Rüge der vorgelegten Plausibilitätsprüfung mit Blick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter des Artenschutzes (Anlage 4). Die Methodik der Plausibilitätsprüfung ist beschrieben und basiert auf einer erneuten Relevanzprüfung per Geländebegehung im Januar 2026. Das entspricht der Fachpraxis. Wesentliche Änderungen der Habitatstrukturen wären Rodungen, Baumfällungen, Änderungen im Baumbestand; diese konnten in der Relevanzprüfung nicht ermittelt werden. Konkret in Bezug auf Fledermäuse wird zudem das fortgeltende Quartierpotenzial für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse bestätigt. Hieraus entsteht, fachlich und rechtlich nicht zu beanstanden, kein erneuter Untersuchungsbedarf. Bezeichnenderweise beschränkt sich auch der Einwender lediglich auf Hinweise ohne konkrete Verortung oder sonstige belegbare Fundorte vor- oder darzulegen. Die gutachterliche Bewertung steht auch nicht im Widerspruch dazu, dass der Einwender ausführt, im Rahmen der Verlegung der Hütten des Waldkindergartens seien potentielle Quartiere verschlossen worden. Das entspräche der ordnungsgemäßen Baubegleitung während der Verlegung. Der behauptete Widerspruch liegt nicht vor. Zuletzt übersieht der Einwender, dass der Umweltbericht den Verlust der wenigen etwaigen Habitate im Plangebiet für den Erhalt des	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	artenschutzrechtlichen Auswirkungen im gesamten funktional betroffenen Habitat- und Wirkraum.			Lebensraums der Fledermäuse ausdrücklich als nicht essentiell bewertet, so dass die geforderte Bewertung des Lebensraums vorliegt.	
	10. Klima, Freistellung und Landschaftsbild		x		
	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 Landschaftswirkungen. Dies ist nachzuholen entsprechend vorzulegen			Der Einwand wird zurückgewiesen. Es ist nicht nachvollziehbar, auf welche „früheren" Unterlagen abgestellt wird. Die aktuelle Bewertung entspricht der Bewertung im Rahmen des bestandskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Schönblick". Der gegenständliche Plan – einschließlich der Gebäudehöhen – wurde in Bezug auf Kaltluft analysiert (Anlage 7). Danach kann davon ausgegangen werden, dass die umliegende Bestandsbebauung nicht negativ von den Veränderungen im Strömungssystem durch eine Neu-bebauung der Planfläche beeinflusst wird. Auf dem Planareal fallen durch Gebäude, Zuwegungen und Parkplatzflächen Flächen zur Kaltluftproduktion weg. Die geplante parkähnliche Gestaltung der Außen-anlagen sorgt aber für ein günstiges Humanbioklima vor Ort. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird ebenfalls auf den Umweltbericht (Anlage 1.1) verwiesen. Hier wird das gegenständliche Vorhaben entsprechend in die Bewertung für dieses Schutzgut einbezogen und das daraus folgende Defizit benannt. Auch hierzu ist klarzustellen, dass das Landschaftsbild bereits im Bestand durch anthropogene Einflüsse des Umfelds deutlich überprägt, ist und das Gebäude im Hinblick auf den umgebenden Wald keine nennens-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				werte Fernwirkung entfalten wird. Es verbleiben aber Auswirkungen im Nahbereich, die auch entsprechend beschrieben sind und zum Kompensationsdefizit führen. Somit sind die Bewertungen sowie deren Grundlagen in den Gutachten und im Umweltbericht transparent dargestellt.	
	11. Boden, Baugrund, Entwässerung, Starkregen, Extremregenereignissen – fehlende konsistente Gesamtbetrachtung		x		
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die beschriebenen Einzelaspekte wirken zunächst nicht gleichzeitig, sondern in zeitlicher Abfolge nacheinander, wobei Bodenveränderungen und Baugrube im Grunde zeitgleich erfolgen, wie auch Bauphase, technische Entwässerung und Bauphase in diesem Sinne zusammen auftreten. Die entsprechenden Fachgutachten, die diese Themen behandeln, klären zunächst einmal, ihrer Funktion entsprechend, die jeweilige Aufgabenstellung. Die Zusammenführung dieser Erkenntnisse erfolgt im Rahmen der Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der alle Aspekte prüft, bewertet und in ihren Aussagen zusammenführt und in die Planung integriert. Die Planung ist somit das Ergebnis einer interdisziplinären Bestandsaufnahme und -bewertung und der Zusammenführung von Maßnahmen zu einem schlüssigen Bauvorhaben. Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				Der gerügte Abwägungsausfall liegt nicht vor. Der Belang Starkregen sowie Hochwasserschutz ist im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12, in der Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“ – hinreichend behandelt. Diese Regelungen haben ihre Grundlage in den weiteren Unterlagen des Bebauungsplans, insbesondere dem Umweltbericht (Anlage 1.1.) und dem Entwässerungskonzept (Anlage 2) sowie der Begründung. Das vom Regierungspräsidium Stuttgart geforderte Prüfprogramm gemäß den raumordnungsrechtlichen Vorgaben des Bundesraumordnungsplans Hochwasser ist in der Abwägung enthalten. Das gilt insbesondere für die Ermittlung des Belangs Starkregen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde zudem zwischenzeitlich ein Überflutungsnachweis mit der Betrachtung von 30-jährigen Regenereignissen geführt. Diese bestätigt das vorgenannte Abwägungsergebnis fachlich.	
	12. UVP-Vorprüfung, kumulative Wirkungen und tatsächlicher heutiger Zustand		x		
	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 behan-			Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Umweltbericht (Anlage 1.1) und der Bilanzierungsplan (Anlage 1.2) basieren auf aktuellen Erhebungen und Informationen, die sowohl die heutige Bestandssituation als auch das nun geplante Vorhaben berücksichtigen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag unter 5.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	delt, 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.			verwiesen.	
	13. Alternativenprüfung und Eingriffsvermeidung		x		
	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.			Die gebotene Alternativenprüfung richtet sich unter Kap. 7 der Begründung nach dem Zweck des Vorhabens, das weiterhin den Ersatz des Pflegeheims im Ortsteil Rehnenhof / Wetzgau unter Ergänzung von Wohneinheiten verfolgt. Für diesen Zweck haben sich die Rahmenbedingungen an den sich aufdrängenden fünf Standorten auch nach erneuter Überprüfung und Abfrage nicht verändert.	
	14. Verkehr, Parkierung und Umweltbewertung		x		
	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 Flä-			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die pauschal behaupteten Widersprüche zum angegebenen und untersuchten Nutzungsumfang können nicht erkannt werden. Die Planunterlagen stellen insgesamt einheitlich auf die Nutzung ab: Pflege von 60 Dauer- und 15 Tagespflegeplätzen, 50 Wohneinheiten, davon 12 mit pflegenahem Wohnen und 38 mit betreutem Wohnen (etwa Anlage 1.1, Kap. 1.0; Anlage 6, Kap. 1), erste werden ggf. ersetzend als Microapartments ausgebildet. Im Textteil wird die Festsetzung Ziff. 1.1 in Be-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	chen u.a. durch zusätzliche altersgerechte und/oder behindertengerechte 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.			zug auf die Tagespflege (statt „Kurzzeit-") redaktionell korrigiert. Die Versiegelung durch Verkehrsfläche ist im Umweltbericht (Anlage 1.1) benannt und wird bilanziert (Anlage 1.2). Das Verkehrsgutachten (Anlage 6) betrachtet das aktuelle Vorhaben mit allen verkehrlichen Auswirkungen beispielsweise hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte, des Verkehrsflusses in den angrenzenden Straßen und der Belegung der Stellplätze. In allen signifikanten verkehrlichen Belangen zeigt sich, dass nur geringfügigste negative Auswirkungen zu erwarten sind, was auch den zu erwartenden MIV beinhaltet. Der Umweltbericht greift diese Aspekte, insbesondere bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch auf und zeigt die Auswirkungen. Die Lage, Erreichbarkeit und Bedienung des ÖPNV-Anschlusses ist entgegen den Behauptungen sowohl im Verkehrsgutachten als auch in der Begründung unter Ziff. 6.1 dargestellt. Diesbezüglich kann auch nicht nachvollzogen werden, weshalb das Projekt auf den motorisierten Individualverkehr ausgelegt sein soll. Gerade die angemessene Zahl an Stellplätzen, die aufgrund der festgesetzten Nutzung des Sondergebiets deutlich geringer ausfällt, als bei reinen Wohnbauvorhaben und die Nähe zu gut frequentierten Bushaltestellen sorgen dafür, dass hier gute und realistische Alternativen zum Auto angeboten werden können.	
	15. Flächennutzungsplan – Übertragung der Grundlage des früheren Verfahrens auf das aktuelle Vorhaben		x		

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Der Einwand trifft nicht zu. Der Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick Änderung“ muss den Darstellungen des Flächennutzungsplan entsprechend. Das ist der Fall. Dargestellt ist eine Sonderbaufläche Pflege. Das Vorhaben sieht weiterhin schwerpunktmäßig eine Pflegenutzung vor, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB genüge getan ist. Das von dem Einwender vermutete Überwiegen einer Wohnnutzung kann nicht bestätigt werden: Der Pflege von insgesamt 75 Plätzen stehen insgesamt rd. 50 Wohneinheiten für barrierefreies Wohnen (für pflegenahes und für betreutes Wohnen) gegenüber. Diese der Pflege untergeordnete Wohnnutzung war bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, wenn auch noch unter dem Oberbegriff „barrierefreies Wohnen“ zusammengefasst und mit geringfügig weniger Einheiten. Daran hat sich grundlegend durch das neue Vorhaben nichts geändert, da weiterhin die Pflege im Vordergrund steht und diese durch altersgerechte Wohnnutzungen ergänzt wird.	
	Aufrechterhaltung bisheriger Einwendungen		x		
	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 aktu-			Wird zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der BUND im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine eigenen Einwendungen vorgetragen hat, sondern sich einer Sammelstellungnahme des Landesnaturschutzverbands BW angeschlossen hat.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	elle, 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.			Damit sind die Belange des BUND Regionalverband Ostwürttemberg, soweit erforderlich, in der Planung berücksichtigt.	
3. Einwender 3 Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	Hiermit lege ich vehement Einspruch gegen das Bauprojekt ein. Begründung: Seit der ersten Bekanntgabe noch von Seites des Schönblicks wurden starke Änderungen sowohl baulich als auch nutzungsmäßig durchgeführt (keine Denmenzstation, 6 stöckiger Wohnturm) Außerdem wurde der Hochwasserschutz unzureichend beachtet. Es gibt wieder mehr versiegelte Flächen. Man denke da nur an 2016.		x	Wird zur Kenntnis genommen. Der nun aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan dient explizit der Anpassung des bestehenden Bauplanungsrechts an die geänderten Rahmenbedingungen. Soweit der Einwender auf Starkregenereignisse anzuspielen scheint, ist der Belang Starkregen sowie Hochwasserschutz im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12, in der Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“ – hinreichend behandelt. Diese Regelungen haben ihre Grundlage in den weiteren Unterlagen des Bebauungsplans, insbesondere dem Umweltbericht (Anlage 1.1.) und dem Entwässerungskonzept (Anlage 2) sowie der Begründung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde zudem zwischenzeitlich ein Überflutungsnachweis mit der Betrachtung von 30-jährigen Regenereignissen geführt. Diese bestätigt das vorge-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				nannte Abwägungsergebnis fachlich.	
	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 Hitzesommer. Waldbäume in der nahen Umgebung werden noch mehr der Trockenheit ausgesetzt sein.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Planunterlagen enthalten eine Klimaanalyse (Anlage 7), die auch die Hitzeentwicklung berücksichtigt. Danach kann davon ausgegangen werden, dass die umliegende Bestandsbebauung nicht negativ von den Veränderungen im Strömungssystem durch eine Neubebauung der Planfläche beeinflusst wird.	
	Das Parkplatzproblem ist nicht genügend berücksichtigt. Diese sind nur ein Paar Gründe, die ich hier aufzähle. Ich bitte daher den Gemeinderat mitsamt dem Ortschaftsrat Rehnenhof / Wetzgau auf das Regierungspräsidium so weit einzuwirken, dass diese die Genehmigung des Projekts nicht genehmigt.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine ausreichende Zahl an Stellplätzen, die auch die verkehrlichen Belange der Stellplatznutzung ausreichend berücksichtigen, sind in der Planung vorgesehen und gutachterliche bestätigt (s. Anlage 6). Der gegenständliche Bebauungsplan ist zudem aus dem bestandskräftig geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.	
	Ich wünsche eine Stellungnahme.			Den Einwendern wird das Ergebnis der Abwägung im Anschluss an den Abwägungsbeschluss mitgeteilt. Damit sind die Belange von Einwender 3 in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.	
4. Einwender 4 Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	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			Wird zur Kenntnis genommen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.	x		Wird zur Kenntnis genommen. Die umfangreiche Einwendung des Einwenders widerlegt allerdings seine Sorge, die Auslegung habe nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und nicht die bezweckte Anstoßfunktion erreicht.	
	Diese Stellungnahme richtet sich nicht gegen die Schaffung zeitgemäßer Pflegeangebote			Wird zur Kenntnis genommen und nachstehend erinnert.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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 erfordert ich ist.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Beteiligungsverfahren dient der geforderten Aufklärung des Sachverhalts und etwaigen fachlichen Überprüfung. Inwiefern eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich ist, ist in § 4a BauGB hinreichend geregelt und wird beachtet.	
	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 un-		x	Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung sowie der ergänzenden und als Anlage 8 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügten Bestandsbaumanalyse hatte sich gezeigt, dass die beiden Bäume A und B im Hinblick auf ihre Nähe zur Fundamentierung des Baukörpers vermutlich durch den erforderlichen Eingriff in den Wurzelraum nicht erhalten werden können. Gleichzeitig konnte aber sichergestellt werden, dass die Bäume 10 und 11 im Zuge der Bebauung erhalten	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	verändert. Eine kurze und nachvollziehbare Gegenüberstellung. aus der Art. Umfang und verfahrensmäßige Behandlung der vorgenommenen Fortschreibungen hervorgehen. ist den veröffentlichten Unterlagen nicht zu entnehmen.			werden können und somit ein qualitativ gleichwertiger Ersatz für die Verluste der zwei Bäume planerisch gewährleistet werden kann. Entsprechend wurden die Pflanzbindungen angepasst, was aber keine Änderung eines Grundzuges der Planung darstellt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die Grundrisse der einzelnen Geschosse nochmals detaillierter ausgearbeitet und dargestellt sowie mit den geplanten Außenanlagen ergänzt, die aber auch bereits als separater Plan dargestellt waren. Wie bereits vom Einwender dargelegt wurden die städtebauliche relevanten Rahmenbedingungen wie Kubatur, Lage, Höhe, UMBP usw. sowie die Art der baulichen Nutzung nicht verändert. Die Anpassung erfolgte also jeweils aufgrund der Weiterentwicklung der Planung. Da es sich um eine Fortschreibung und keine Änderung im Verfahren handelt, ist eine Kennzeichnung der Änderungshistorie nicht vorgesehen.	
	► 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 Regie-		x	Die Örtliche Bauvorschrift unter Ziff. 2.4 des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan definiert, dass das gesamte Oberflächenwasser zur Regenrückhaltung in geeigneten Speichereinrichtungen aufgefangen und gedrosselt abgeleitet werden muss. Die Verkehrs- und Parkplatzflächen werden dabei gemäß dem Entwässerungskonzept dem Mischwasserkanal in der Willy-Schenk-Straße zugeführt, der sich im Rückstaubereich des Regenüberlaufbeckens etwas weiter südöstlich befindet. Somit wird dieses Wasser, ge-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	rungspräsidium 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.			nau wie alle anderen Oberflächenwässer in einer geeigneten Speichereinrichtung aufgefangen und gedrosselt abgegeben, was den Vorgaben unter Ziff. 2.4 entspricht. Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Der gerügte Abwägungsausfall liegt nicht vor. Der Belang Starkregen sowie Hochwasserschutz ist im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12, in der Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“ – hinreichend behandelt. Diese Regelungen haben ihre Grundlage in den weiteren Unterlagen des Bebauungsplans, insbesondere dem Umweltbericht (Anlage 1.1.) und dem Entwässerungskonzept (Anlage 2) sowie der Begründung. Das vom Regierungspräsidium Stuttgart geforderte Prüfprogramm gemäß den raumordnungsrechtlichen Vorgaben des Bundesraumordnungsplans Hochwasser ist in der Abwägung enthalten. Das gilt insbesondere für die Ermittlung des Belangs Starkregen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde zudem zwischenzeitlich ein Überflutungsnachweis mit der Betrachtung von 30-jährigen Regenereignissen geführt. Diese bestätigt das vorgenannte Abwägungsergebnis fachlich. Die Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen lediglich redak-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				tionell ergänzt.	
	► 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.		x	In der Gesamtkonzeption des Vorhabens sind insgesamt 60 Dauerpflegeplätze vorgesehen sowie 15 Plätze in der Tagespflege, 12 pflegenahe Wohnungen und 38 betreute, altersgerechte Wohnungen. Kurzzeitpflegeplätze sind nicht vorgesehen, weshalb diese Nutzung im Textteil unter Ziff. 1.1 noch redaktionell angepasst wird. Das Verkehrsgutachten ist eindeutig (Anlage 6). Die Zahl der erforderlichen und im Plangebiet nachgewiesenen Stellplätze entspricht den gängigen Vorschriften und Regelungen für Pflegeeinrichtungen und pflegenahe und betreute Wohnungen und muss diesbezüglich nicht angepasst werden. Externe Stellplätze oder Ähnliches sind nicht erforderlich. Das Verkehrsgutachten geht somit von den korrekten Nutzungen und ihren verkehrlichen Auswirkungen aus. Da sowohl das Verkehrsgutachten von geringen verkehrlichen Konflikten ausgeht und die Zahl der nachgewiesenen Stellplätze gemäß den einschlägigen Vorschriften ausreichend ist, müssen auch keine weiteren Handlungsoptionen dargestellt werden.	
	► 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			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen dem Plan nicht entgegen. Die gebotene Alternativenprüfung richtet sich unter Kap. 7 der Begründung nach dem Zweck des Vorhabens, das weiterhin den Ersatz des Pflegeheims im Ortsteil Rehnenhof Wetzgau unter Ergänzung von Wohneinheiten	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	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.			verfolgt. Für diesen Zweck haben sich die Rahmenbedingungen an den sich aufdrängenden fünf Standorten auch nach erneuter Überprüfung und Abfrage nicht verändert. Die Gebäudehöhe wird im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 123 A geändert: Das Pflegeheim wird auf 11 m beschränkt, das betreute Wohnen erhält eine Gebäudehöhe von 19,25 m. Eine Reduzierung des Bauvolumens würde indes nur dazu führen, dass Pflegeplätze und Wohnungen entfallen (vgl. Bürgerinformationsveranstaltung am 06.11.2025 sowie im Ortschaftsrat Rehnenhof / Wetzgau am 17.10.2025): Das Pflegekonzept erfordert eine 3-geschossige Bauweise im Bereich des SO1, um eine Versorgung der Pflegepatienten optimal gewährleisten zu können und die betreuten Wohnungen erfordern eine 6-geschossige Bauweise im SO2, um eine ausreichende Zahl an altersgerechten Wohnungen vorhalten zu können und um das Projekt wirtschaftlich umsetzen zu können. Eine anderweitige Verteilung der Bauvolumen auf dem Grundstück würde zwangsläufig zu zusätzlichen Versiegelungen führen und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen. Somit besteht die Alternative das Bauvolumen zu reduzieren in der Realität nicht. Die Auswirkung auf das Landschaftsbild ist abgewogen (vgl. Anlage 1.1).	
	A. Prüf- und Abwägungsanliegen in Kurzform				
	1. Meine fristgerecht abgegebene Stellungnahme ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu prüfen.	x		Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.	x		Wird zur Kenntnis genommen.	
	3. Die nach dem Entwurfsbeschluss vom 29.04.2026 vorgenommenen Fortschreibungen der veröffentlichten Untertagen sohlen nachvollziehbar dokumentiert werden. Beim Lageplan betrifft dies insbesondere den dokumentierten Wechsel der Erhaltungsbindungen für die Bäume NB 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.		x	Die Forderung wird zurückgewiesen. Auf die Ausführungen oben zu diesem Aspekt wird verwiesen.	
	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		x	Die Forderung wird bejaht, soweit im Textteil unter Ziff 1.1 die Tagespflege redaktionell korrigiert wird, im Übrigen wird sie zurückgewiesen, da die aufgezeigten Widersprüche nicht erkannt werden Hinsichtlich der Anregungen zum Verkehrsgutachten und der Zahl der erforderlichen Stellplätze wird auf die Ausführungen oben verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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 Standortpeilung sollte dabei um eine Betrachtung naheliegender Aufführungsvarianten 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.		x	Wird zur Kenntnis genommen; ein Änderungsbedarf wird nicht gesehen. Für die geforderten Standortalternativen wird nach oben verwiesen. Detailalternativen verschiedener Ausführungsvarianten sind hingegen nicht rechtlich gefordert. Rein vorsorglich wird hingewiesen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes sich aber bei einer anderen Verteilung der Bauvolumina keine wesentliche Neubewertung ergeben würde. Diese Einschätzung beruht darauf, dass die Vorbelastungen des Gebiets durch anthropogene Einflüsse verbleiben und die Fernwirkung durch den weiterhin im Umfeld vorhandenen Wald ohnehin, auch bei einer Gebäudehöhe von 19,25 m gering ist, das die Bäume teilwiese 30 m Höhe oder noch mehr erreichen. Die Auswirkungen im Nahbereich würden sich ebenfalls nur unwesentlich verändern, da das Bauvorhaben dennoch am Ort umgesetzt und mindestens eine 3-geschossige Bauweise weiterhin umzusetzen bliebe. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere zur Einfügung des Vorhabens in die Umgebung der Erhalt der Bestandsbäume in der Willy-Schenk-Straße ein wesentliches Ziel der Planung ist, die auch unmittelbar greift.	
	6. Für die Abwägung sollte eine prüffähige Stellplatz- und Mobilitätskonzeption vorliegen.		x	Wird zur Kenntnis genommen; ein Änderungsbedarf wird nicht gesehen. Auf die Aus-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			führungen oben zu diesem Aspekt wird verwiesen.	
	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		x	Wird zur Kenntnis genommen; ein Änderungsbedarf wird nicht gesehen. Auf die Ausführungen oben zu diesem Aspekt wird verwiesen. Eine Anpassung der Festsetzung ist nicht erforderlich, da diese bereits mit den Ausführungen im Entwässerungskonzept übereinstimmt und die genannten Aspekte bereits alle im Entwässerungskonzept (Anlage 2) dargestellt und berücksichtigt sind. Die vorgetragenen Widersprüche finden sich nicht in der Planunterlage.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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 1.1.1 und 1.2.1 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.		x	Wird zur Kenntnis genommen; ein grundsätzlicher Änderungsbedarf wird nicht gesehen. Auf die Ausführungen oben zu diesem Aspekt wird verwiesen. Ein Überflutungsnachweis, der auch das 30-jährige Regenrisiko betrachtet und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrenszwischenzeitlich erbracht wurde, bestätigt die bisherige Abwägungsentscheidung. Seine wesentlichen Inhalte werden redaktionell ergänzt.	
	9. Die bereits vorliegende Baugrunduntersuchung und die abfallrechtliche Vorbewertung bilden eine substanzielle Grundlage für die weitere Genehmigungs- und Ausführungsplanung.		x	Wird zur Kenntnis genommen und durch die Baurechtsbehörden geprüft. Wie bereits vom Einwender dargelegt sind diese Prüfungen nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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 Bestandsoberhöhe auf maximal 20 m, die öko-		x	Die Hinweise für die nachgehend zu beantragende Waldumwandlungsgenehmigung werden zur Kenntnis genommen. Der Vollständigkeit halber wird hingewiesen: Die Umsetzung der Waldabstandskonzeption kann durch entsprechende Verträge zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schwäbisch Gmünd als angrenzender Waldeigentümerin gesichert werden. Die entsprechenden Verträge sind nicht verbindlicher Teil des Bebauungsplans. Ihr Abschluss ist hinreichend absehbar und zudem als gesetzliche Voraussetzung für die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung hinreichen gesichert.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	logische 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.		x	Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend.	
	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:			Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat ausreichende Nachweise zur Durchführungen des Vorhabens erbracht und ist finanziell im Stande das Vorhaben umzusetzen. Ferner wurden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Bebauung vorgesehenen Flächen zwischenzeitlich durch den Vorhabenträger erworben. Auch der Durchführungsvertrag wurde zwischenzeitlich erar-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			beitet und wird dem Gemeinderat vor Satzungsbeschluss unterschrieben vorgelegt.	
	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.		x	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben zu diesem Aspekt wird verwiesen.	
	B. Begründung				
	1. Rechtlicher Ausgangspunkt: Abwägung, Ermittlung und Konfliktbewältigung		x		
	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 un-			Der Vortrag enthält keinen konkreten Einwand zu dem konkreten Bebauungsplan, sondern beschränkt sich auf die allgemeine Wiedergabe der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Aufstellungsverfahren; er ist für sich genommen kein abwägungserheblicher Belang. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, ohne sie inhaltlich zu prüfen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	tereinander 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 Öffentlichkeit- 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				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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, an 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		x	Wird zur Kenntnis genommen. Soweit Unterlagen nach frühzeitiger Beteiligung geändert wurden, haben sie einen aktuellen Planstempel. Der Einwender erkennt selbst keinen	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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 8 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			Rechtsfehler hierin.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Wird zur Kenntnis genommen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Wird zur Kenntnis genommen. Widersprüche zwischen Bebauungsplan und VEP sind nicht bekannt.	
	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			Die allgemeine Wiedergabe der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Aufstellungsverfahren ist für sich genommen kein abwägungserheblicher Belang.	
	Fundstellen: Gemeinderatsbeschluss vom 29.04.2026 und zugehörige Unterlagen: Bekanntmachung der Veröffentlichung. Lageplan: Vorhaben- und Erschließungsplan: Begründung Anlage 8 Bestandsbaumanalyse. BauGB §§ 3 Abs. 2. da Abs. 3 und 12 Abs. 3: Anlagen 1 und 2 dieser Stellungnahme.				
	3. Widersprüchliche Festlegung des Nutzungsprogramms: Tagespflege oder Kurzzeitpflege		x		
	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 Begrün-			Wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil wird die Festsetzung Ziff. 1.1 in Bezug auf die Tagespflege (statt „Kurzzeit-") redaktionell korrigiert. Weitere Anpassungen sind nicht	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	dung 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			erforderlich. Die Ermittlung des Verkehrs stellt auf Tagesplätze der Pflege ab (Anlage 6). Der Einwender erkennt selbst keinen Rechtsfehler.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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, dass 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 Gut-				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	achten 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. Grade deshalb müssen das dort vereinbarte Nutzungsprogramm und die hm Verkehr und Stellplätze zugrunde gelegten Nutzerprofile miteinander übereinstimmen.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine Anpassung des Verkehrsgutachtens wird auch vom Einwender nicht erforderlich. Aufgrund der sehr guten Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Umfeld des Plangebiet sowie des problemlosen Verkehrsflusses in den angrenzenden Straßen hätte auch eine ggf. angedachte Ergänzung der Nutzungen als Mikroapartments, für die aber wiederum Wohnungen entfallen würden, keinen erheblichen Einfluss auf die verkehrlichen Belange.	
	Fundstellen: Lageplan/Textteil Ziff. 1.1: Begründung: Umweltbericht Verkehrsgutachten Kap. 3.2: Unterlagen am Änderungsverfahren: §§ 2 Abs. 3 und 12 Abs. 3a BauGB: §§ 41 und 42 SGB XI.				
	4. Hochpunkt und anderweitige Planungsmöglichkeiten des heutigen Vorhabens		x		
	Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 06.06.2024 ein rechtskräftiger vorhabenbezo-			Die Wiedergabe der Planungshistorie zur Gebäudehöhe und ihre Einarbeitung in den Plan-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	gener Bebauungsplan Nr. 123A „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.			unterlagen stellt für sich genommen keinen abwägungserheblicher Belang dar. Das gilt auch für die allgemeine Wiedergabe der rechtlichen Anforderungen an eine Standortalternative. Sie werden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, korrigiert.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Hinweis: Die rechtliche Anforderung wird ungenau wiedergegeben: Der Umweltbericht muss eine Standortalternative enthalten, was in der Anlage 1.1 der Fall ist.	
	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 den Standort an der Wily-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.			Die Forderung einer Detailprüfung zu Ausführungsalternativen wird zurückgewiesen, da sie bauplanungsrechtlich, insbesondere im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Stütze finden. Der Vorhabenträger hat im Rahmen von Entwurfsplänen verschiedene Ausführungsalternativen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Schutzgüter überschlägig geprüft.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				Diese sind nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens. Die Forderung ist weder gesetzlich normiert noch im Einzelfall geboten.	
	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.			Hinweis: Die für das ursprüngliche Vorhaben des Schönblicks erstellte Planung ließ sich letztlich nicht wirtschaftlich umsetzen, weshalb die Bebauung nicht erfolgt ist. Ein neuer Vorhabenträger setzt andere Rahmenbedingungen für eine Bebauung, weshalb der vorhabenbezogene Bebauungsplan nun neu aufgestellt wird. Die städtebaulichen Ziele, die mit der Bauleitplanung verfolgt werden, sind den Unterlagen zu entnehmen. Dies betrifft auch die erforderliche Gebäudehöhe von 19,25 m auf einer Teilfläche des Plangebiets. Auf die Ausführungen oben zu alternativen oder geringeren Kubaturen wird verwiesen.	
	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			Hinweis: Die erwähnte Abwägung der unterschiedlichen Vor- und Nachteile einer verdichteteren gegenüber einer aufgelockerteren Bebauung sind sowohl im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens als auch in den Planunterlagen untersucht und aufgezeigt worden, allerdings nicht Gegenstand der gesetzlich erforderlichen Planunterlagen. Das erforderliche Raumprogramm als konstante Referenz würde bei einer niedrigeren Gebäudehöhe zwangsläufig zu einer größeren Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung oder Teilversiegelung und Verlust von Grünflächen führen. Dafür würde ggf. die Fernwirkung gerin-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	abgewogen werden. Auch wirtschaftliche und funktionale Gesichtspunkte dürfen hierbei berücksichtigt werden. Die zusätzliche Wohnnutzung kann für die wirtschaftliche Tragfähigkeit das 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			ger ausfallen, ebenso wie Verschattungseffekte oder es gäbe geringere Brandschutzauflagen. Wie bereits erwähnt drehen sich Vor- und Nachteile nahezu gleichartig, wenn die Bebauung verdichteter wird. In Summe wurden die Nachteile bei einer höheren Gebäudehöhe als weniger erheblich und die Vorteile als erstrebenswerter angesehen, was sich auch in den städtebaulichen Zielen sowie in den Festsetzungen zum Versieglungsgrad usw. widerspiegelt. Wird zur Kenntnis genommen und ist in den Planungen erfolgt. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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. 14. 4.1. 74 und 8.1: Umweltbericht: Vorhaben. und Erschließungsplan: § 1 Abs. 3 and 7. § 1a Abs. 2. § 2 Abs. 3 BauGB: Anlage 1 Nr. 2 Buchst 0 BauGB.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	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		x	Der Einwand wird zurückgewiesen. Die die	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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 Be-			Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze sieht betreute oder altersgerechte Wohnungen, die entsprechend gesichert sind, als eine Sonderform der Wohnnutzung an, bei der die Forderung von einem Stellplatz pro Wohneinheit eine unbeabsichtigte Härte darstellen würde. Daher kann in diesen Fällen von den strikten Vorgaben der LBO abgewichen werden. In der Regel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	tracht 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 Belten, mindestens jedoch drei Stellplätzen; die Qualität der OPNV-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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Die Nutzung der Wohnungen als altersgerechte Wohnungen wir über den Durchführungsvertrag gesichert werden. Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Der Einwender beschreibt in seiner Stellungnahme selbst die Aufteilung der Stellplätze entsprechend den jeweiligen Nutzungsformen und damit eine mögliche Zuordnung. Auch wenn es sich um einen vorha-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
				benbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dieser Aspekt zudem erst im Zuge der Baugenehmigung abschließend zu klären.	
	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.			Auf die Ausführungen oben sowie die Ausführungen in der öffentlich zugänglichen VwV Stellplätze wird verwiesen.	
	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			Der Einwand wird zurückgewiesen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die gesetzlich vorgesehene und für den regulären Betrieb ausreichende Zahl an Stellplätzen im Plangebiet nachgewiesen werden kann. Weitere Untersuchungen oder Ausführungen zu Belegungswechseln auf Stellplätzen usw. sind nicht erforderlich und würden auch keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn liefern,	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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			da bereits für die einschlägigen und angewendeten Regelwerke ausreichende Grundlagen zur Bewertung der Erforderlichkeit von Stellplätzen vorliegen. Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Plangebiet besteht bereits eine Reihe von Stellplätzen als Senkrechtparker, die derzeit über das Flst. 1564/3 erschlossen werden. Diese werden, neben den neu zu errichtenden, für das Vorhaben zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze genutzt.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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. 12. § 37 LE10 Baden-Württemberg: VwV Stellplätze; VGH Baden-Württemberg. Urteil vom 24.02.2026 -5 S 1980/24.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Auf die Ausführungen oben und die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke wird verwiesen. Ebenfalls wird auf Ziff. 6.1 der Begründung sowie das Verkehrsgutachten (Anlage 6) verwiesen, welche jeweils die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV mit sehr guter Qualität beschreiben. Ferner wird auch eine ausreichende Zahl an Fahrradstellplätzen im Plangebiet vorgesehen. Damit wird diesem Belang in ausreichendem Maße Rechnung getragen.	
	6. Entwässerungskonzept und örtliche Bauvorschrift sind nicht widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist in den veröffentlichten Unterlagen nicht vollständig widerspruchsfrei dargestellt.		x		

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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 Puffervolumennach-			Das Entwässerungskonzept dient als Anlage zum Bebauungsplan und definiert eine mögliche, aber noch keine verbindliche Entwässerung. Es wird aber bereits dort aufgezeigt, dass ein 100-jähriges Regenereignis auf den Dachflächen mit einem Gesamtaufbau von 10 cm zurückgehalten werden könnte. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt dennoch einen stärkeren Gesamtaufbau zur Anrechnung des Puffervolumens in Höhe von 16 cm fest, der verbindlich einzuhalten ist. Somit ist absehbar, dass das nötige Rückhaltevolumen in jedem Fall erreicht werden kann bzw. sogar noch größer ausfällt als im Entwässerungskonzept vorgesehen, sofern der Dachaufbau entsprechend hergestellt wird. Konflikte ergeben sich daraus nicht.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	weis 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.			Der Vorhabenträger ist im Übrigen zur Umsetzung der im Konzept enthaltenen Entwässerung verpflichtet (vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag).	
	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.			Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Das Entwässerungskonzept gliedert die zur Retention vorgesehenen Fläche eindeutig in Größe, Lage und Puffereinrichtung. Dazu wurden sowohl Berechnungen als auch Lagepläne vorgelegt, die dies eindeutig aufzeigen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass dieser Detaillierungsgrad der Entwässerungsplanung keine verpflichtende Beilage zu einem Bebauungsplan ist. Die Anlage 2 soll vielmehr transparent darlegen, dass diese Aspekte, obwohl möglich, nicht erst in spätere Verfahren verlagert werden, sondern bereits auf Ebene der Bauleitplanung für diesen entwässerungstechnisch sensiblen Bereich eine maßgeschneiderte Konfliktlösung erarbeitet wurde.	
	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 ausdrück-				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	lich 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 1.459 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			Auf die Ausführungen oben zur Trennung und der Abwässer und zur Trennung der jeweiligen Pufferung wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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 Einwand wird zurückgewiesen. Es wird nochmals klargestellt, dass durch die verschiedenen Maßnahmen zur Regenrückhaltung, also die Dachbegrünung, die Regenrückhaltebecken und das städtische Regenüberlaufbecken für alle befestigten Flächen im Plangebiet ein 100-jähriges Regenereignis vollständig gepuffert und gedrosselt abgeführt werden kann.	
	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			Der Anschluss der Puffereinrichtungen an die städtischen Kanäle kann im Hinblick auf die Abstimmung mit dem zuständigen Tiefbauamt als technisch gesichert angesehen werden.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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. §§ 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 08.01.2025 ausdrücklich auf die Anforderungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) hingewiesen. Es hebt insbesondere die Plansätze 1.1.1 und 1.2.1 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 berücksichti-		x		

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	gen. 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 1.1.1 und 1.2.1 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 Starkre-			Auf die Ausführungen oben zum Umgang mit Starkregengefahren und deren Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung wird verwiesen. Auf die Ausführungen oben zum Umgang mit Starkregengefahren und deren Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	genszenarien 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 besonderen, 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 berücksich-			Der Einwand wird zurückgewiesen. Diese Bewertung des Regierungspräsidiums bezieht sich auf die Starkregengefahrenkarte der Stadt Schwäbisch Gmünd, die den heutigen Ist-Zustand betrachtet. Eine Überflutungstiefe von 0,5 – 1,0 m liegt aber nur auf einer Fläche von ca. 5 m² bei einem extremen Starkregen vor. Hierbei handelt es sich vermutlich um eine kleine Senke im Gelände. Ansonsten beträgt die Überflutungstiefe maximal 0,5 m und das auch nur auf wenigen Teilflächen. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bei Starkregen nicht betroffen. Für das Vorhaben bedeutet dies, dass die Geländeveränderungen so erfolgen müssen, dass die geringen Überflutungstiefen keine Einflüsse auf das Gebäude haben, was mit verhältnismäßig einfach Maßnahmen, wie der Verlängerung einer Stützmauer erreicht werden kann und, dass die Abflusswege des Wassers nicht negativ beeinträchtigt werden, was bereits gewährleistet werden kann. Somit ist auch nachgewiesen, dass keine vulnerablen Personengruppen von diesem Aspekt negativ betroffen sind.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	tigen, 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.			Wird zur Kenntnis genommen und ist berücksichtigt. Rückstau aus dem städtischen Kanal in der Willy-Schenk-Straße kann beispielsweise effizient durch eine Rückstauklappe vermieden werden.	
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Auf die Ausführungen oben zum Umgang mit Starkregengefahren und deren Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung sowie auf die Abwägung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wird verwiesen.	
	Fundstellen: Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart vom 08.01.2026. Begründung:				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Umweltbericht Lageplan/ Textteil Ziff, 2.4; Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz insbesondere Plansätze I.1.1 und 121: § 1 Abs. 4 und 6 sowie § 9 Abs. Nr. 16 BauGB.				
	8. Bodenschutz, Erdmassen und geotechnische Rahmenbedingungen		x		
	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.			Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Ein Bodenschutzkonzept wird ggf., wie verfahrenstechnisch vorgesehen, im Rahmen der Baugenehmigung erstellt.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Ein Abfallverwertungskonzept wird ggf., wie verfahrenstechnisch vorgesehen, im Rahmen der Baugenehmigung erstellt.	
	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.			Sowohl die Belange der Bodenschutzes als auch die Belange des Erdmassenausgleichs können im Plangebiet berücksichtigt werden. Es stehen ausreichende Flächen für die Lagerung von Ober- und Unterboden sowie dessen Wiederverwertung im Plangebiet zur Verfügung. Sofern überschüssige Erdmassen abgefahren werden müssen, werden die einschlägigen Regelwerke zur Entsorgung ein-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				gehalten, eine städtische Erddeponie ist im Stadtteil Herlikofen in gut erreichbarer Entfernung vorhanden.	
	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.			Eine Feststellung der Über- oder Unterschreitung ist im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Dies ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens.	
	Hinsichtlich der Erdmassen enthält die Planung bereits einen relevanten Ansatz. Die Begründung führt aus, dass durch die gewählte Höhenlage der baulichen Anlage 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				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Die allgemeine Wiedergabe der Stellungnahme der Fachbehörde im Rahmen der frühen Beteiligung sowie die Planungshistorie ist für sich genommen kein abwägungserheblicher Belang. Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Einwand gegen die geotechnischen Verhältnisse besteht.	
	Erforderlich bleibt, dass die für die Realisierung maßgeblichen Empfehlungen des Baugrundgutachtens in der weiteren Genehmigungs- und			Wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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 Sud: abfallrechtliche Stellungnahme. § 2 Ab: 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 hin-			Die allgemeine Wiedergabe der rechtlichen Rahmenbedingungen einer Waldumwandlungserklärung, der Stellungnahme der Fachbehörde im Rahmen der frühen Beteiligung sowie die Planungshistorie ist für sich genommen kein abwägungserheblicher Belang. Sie werden zur Kenntnis genommen, ohne sie inhaltlich zu prüfen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	gewiesen, dass sich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan weder die zu 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 an 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				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Bestandsoberhöhe 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 Bestandsoberhöhe auf maximal 20 m, die vorgesehene ökologisch 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 ledig-			Hinweis: Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Abstimmungen mit und Stellungnahmen der Forstbehörden wird die Ersatzaufforstungsfläche sowie die Eingriffsfläche in Wald einheitlich mit 7.485 m² beziffert und in den Planunterlagen redaktionell angepasst.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	lich 7.485 m² dem vorliegenden Verheben 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 L130 Baden-Württemberg: §§ 9 und 10 LWaldG.			Wird zur Kenntnis genommen. Die rechtlich belastbare Sicherung steht fest.	
	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.		x	Die allgemeine Wiedergabe der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Artenschutz, der Stellungnahme der Fachbehörde im Rahmen der frühen Beteiligung sowie die Planungshistorie ist für sich genommen kein abwägungserheblicher Belang. Der Einwender erkennt zuletzt, dass landschaftsschutzrechtlich kein belastbarer Einwand vorgebracht werden kann.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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 irr Verhältnis 1:3 vorgesehen. Daraus werden sechs Nisthöhlen mit 28 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				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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. Plausibili-			Wird zur Kenntnis genommen und in der nachgelagerten Planung berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	tätsprüfung 2026: Texte» CEF-Maßnahme: Begründung Anlage 8 - Bestandsbaumanalyse: § 44 Abs- 5 BNatSchG.				
	11. Landschaftsbild, Naherholung, Klima und Wechselwirkungen: verbleibende Auswirkungen konsistent in die Abwägung einstellen		X		
	Der Umweltbericht setzt sich mit den Auswirkungen der Planung auf Landschaftsbild, Naherholung, Klima und Wechselwirkungen ausdrücklich auseinander. Es wäre deshalb nichtzutreffend, der Planung insoweit eine vollständig fehlende Untersuchung vorzuwerfen.			Die allgemeine Wiedergabe der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Landschaftsschutz, der Stellungnahme der Fachbehörde im Rahmen der frühen Beteiligung sowie die Planungshistorie ist für sich genommen kein abwägungserheblicher Belang. Sie werden zur Kenntnis genommen, ohne sie inhaltlich zu prüfen. Der Einwender erkennt zuletzt, dass artenschutzrechtlich kein belastbarer Einwand vorgebracht werden kann (siehe unten).	
	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				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	12. Durchführbarkeit nach § 12 BauGB und		x		

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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 allgemeine Wiedergabe der rechtlichen Rahmenbedingungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist für sich genommen kein abwägungserheblicher Belang. Der Einwender erkennt zuletzt, dass kein belastbarer Einwand vorgebracht werden kann.	
	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 Satzungsbe-			Es ist darauf hinzuweisen, dass der Eigentumswechsel zwischenzeitlich stattgefunden hat.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	schlusses 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 Voraussatzung 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,			Es ist darauf hinzuweisen, dass der Eigentumswechsel zwischenzeitlich stattgefunden hat.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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 Durchführungsvertrag 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 Eigen-			Das wird zurückgewiesen. Ein Widerspruch besteht nicht. Im Textteil wird die Festsetzung Ziff. 1.1 in Bezug auf die Tagespflege (statt „Kurzzeit-") redaktionell korrigiert. Auf den Durchführungsvertrag kommt es hierfür nicht an. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Eigentumswechsel zwischenzeitlich stattgefunden	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	tumsübertragung 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 08.10.2011 - 4 BN 19.11-			hat.	
	13. Änderungen nach der Beteiligung und § 4a Abs. 3 BauGB		x		
	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			Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine wesentliche Änderung des Plans, die eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB erfordert, ist nicht erforderlich.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Im Textteil wird die Festsetzung Ziff. 1.1 in Bezug auf die Tagespflege (statt „Kurzzeitpfege") redaktionell korrigiert.	
	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.			Auch hierzu wird grundsätzlich auf die Ausführungen oben verwiesen.	
	Ich bitte daher abschließend.				
	1. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 Al in der derzeit veröffentlichten Fassung nicht als Satzung zu beschließen, bevor die in		x	Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Die Anpassungen an den Planunterlagen erfolgen redaktionelle. Grundzüge der Planung	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	dieser Stellungnahme bezeichneten entscheidungserheblichen Punkte geprüft und - soweit für Abwägung und Vollziehbarkeit erforderlich - geklärt sind;			sind nicht betroffen, die Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss liegen vor.	
	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 Gemeinde rat erkennen zu lassen;		x	Auf die Ausführungen oben zu diesen Themen wird verwiesen.	
	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;		x	Auf die Ausführungen oben zu diesen Themen wird verwiesen.	
	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:		x	Auf die Ausführungen oben zu diesen Themen wird verwiesen. Eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.	
	5. mir gemäß § 3 Abs. 2 BauGB das Ergebnis		x	Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	der Prüfung meiner fristgerecht abgegebenen Stellungnahme mitzuteilen. D. Verzeichnis der herangezogenen Unterlagen und Rechtsgrundlagen		x	nach dem Beschluss über die Abwägung. Die Benennung der vom Einwender berücksichtigten Unterlagen sind für sich genommen kein abwägungserheblicher Belang.	

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.

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<table><tr><th>Vergleichspunkt</th><th>Planstand 20.03.2026</th><th>Planstand 30.06.2026</th></tr><tr><td>Planungsdetaillierung</td><td>früherer, weniger detaillierter Planstand</td><td>deutlich vertiefte Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Außenanlagen</td></tr><tr><td>Äußere Gebäudekonturen</td><td>Vergleichsgrundlage</td><td>erscheinen im Arbeitsvergleich im Wesentlichen unverändert</td></tr><tr><td>Lage der Baukörper</td><td>Vergleichsgrundlage</td><td>erscheint im Arbeitsvergleich im Wesentlichen unverändert</td></tr><tr><td>Gebäudehöhen</td><td>Vergleichsgrundlage</td><td>erscheinen im Arbeitsvergleich im Wesentlichen unverändert</td></tr><tr><td>Raum-/Nutzungsprogramm</td><td>aus der grafischen Gegenüberstellung allein nicht sicher beurteilbar</td><td>aus der grafischen Gegenüberstellung allein nicht sicher beurteilbar</td></tr></table> Anlage 2 - Vergleich Lageplan März /Juni 2026 Arbeitsvergleich: Als klare inhaltliche Änderung ist der Wechsel der Erhaltungsbindungen erkennbar.' Die Bindung für die Bäume NB 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. <table><tr><th>Vergleichspunkt</th><th>Planstand 20.03.2026</th><th>Planstand 30.06.2026</th></tr><tr><td>Erhaltungsbindung Bäume A/B</td><td>zum Erhalt vorgesehen</td><td>Erhaltungsbindung entfällt</td></tr><tr><td>Erhaltungsbindung Bäume 10/11</td><td>noch nicht zum Erhalt festgesetzt</td><td>neu zum Erhalt festgesetzt</td></tr><tr><td>Geltungsbereich</td><td>erscheint unverändert</td><td>erscheint unverändert</td></tr><tr><td>SO1 / SO2, Baugrenzen und GRZ</td><td>erscheinen unverändert</td><td>erscheinen unverändert</td></tr><tr><td>Gebäudehöhen 11,00 m / 19,25 m</td><td>erscheinen unverändert</td><td>erscheinen unverändert</td></tr><tr><td>Private Grün- und Stellplatzflächen</td><td>erscheinen unverändert</td><td>erscheinen unverändert</td></tr></table>			Damit sind die Belange von Einwender 4 in der Planung überwiegend berücksichtigt.	
5. Einwender 5 Schwäbisch Gmünd, den 20.08.2026	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 Pfle-	x		Hinweis: Im Textteil wird die Festsetzung Ziff. 1.1 in Bezug auf die Tagespflege (statt „Kurzzeit-") redaktionell korrigiert. Die Mikroapartments sind ggf. ersetzend zur pflegenahen Wohneinheit vorgesehen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	geangebotes".				
	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.			Die Planung bezweckt weiterhin die Sicherung der Pflege, Wohneinheiten bleiben dieser Nutzung untergeordnet.	
	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!			Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Gebäudehöhe von 19,25 m nur auf der Teilfläche des SO2 zulässig ist. Im Bereich SO1 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m, also eine geringere Gebäudehöhe als vorher.	
	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				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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			Es ist darauf hinzuweisen, dass ab diesem Abschnitt nicht mehr die Begründung zitiert wird. Der Einwand benennt gewichtige Abschnitte zur Begründung der verhältnismäßigen Gebäudehöhe nicht, nämlich insbesondere die Einhaltung der wesentlichen grünordnerischen Ziele der Planung. Diese werden erreicht mit: Durchgrünung und Randeingrünung. Diese sorgen dafür, dass das Gebäude bereits unmittelbar im Bau durch Bestandsbäume eine Eingrünung und Sichtverschattung erfährt, die sich mit Herstellung des Gebäudes einschließlich Außenanlage verbessern wird. Daneben wirken sich auch gestalterische Vorgaben zum Gebäude und dessen Lage, Ausrichtung und Bauform mindernd auf Eingriffe in das Landschaftsbild aus. Es ist grundsätzlich anzuführen, dass alle gesetzlichen Vorgaben durch das Vorhaben eingehalten werden. Darüber hinaus bestehen keine Ansprüche auf Erhalt und Fortführung bestehender Nutzungen im Umfeld des eigenen Grundeigentums. Da weiterhin gesunde und lebenswerte Wohnumfeldverhältnisse gewährleistet sind, ist der Einwand zurückzuweisen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	und die Einhaltung des rechtskräftigen BBau-Planes mit der geringeren Gebäudehöhe einzufordern.			Wird zur Kenntnis genommen.	
	Auch soll, wie in der Begründung zum BBau-Plan formuliert, die Anzahl der barrierefreien, betreuten Wohnungen in untergeordneter Anzahl bleiben!			Wird zur Kenntnis genommen. Damit sind die Belange von Einwender 5 in der Planung nicht berücksichtigt.	
6. Einwender 6 Schwäbisch Gmünd, den 31.08.2026	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.			Wird zur Kenntnis genommen. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass mit Ausnahme der Anregungen zu Standortalternativen keine konkreten Fehler benannt werden, sondern lediglich allgemeine, gesellschaftspolitische Aspekte vorgetragen werden. Diese sind nicht abwägungserheblich und werden daher lediglich zur Kenntnis genommen.	
	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:		x		
	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.			Die Belange des Klimaschutzes bzw. die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima wurden im Umweltbericht (Anlage 1), in der gutachterlichen Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen des Vorhabens VEP Schönblick in Schwäbisch Gmünd (Anlage 5) und dem verbal-argumentativen stadtklimatischen Gutachten für das Projekt VEP Schönblick in Schwäbisch Gmünd (Anlage 7) vollumfänglich erhoben und bewertet. In Summe stellen sich die Auswirkungen nicht	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Für die uns nachfolgende Generationen brauchen wir keine Versiegelung, sondern Re-Naturierung!			als erheblich dar und können im Rahmen der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen rechtskonform ausgeglichen werden. Auch die weiteren Schutzgüter werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan betrachtet und die Auswirkungen der Planung werden erläutert. Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Bezüglich der geologischen Aspekte wird auf die Baugrunduntersuchung (Anlage 3) verwiesen.	
	2. Gmünd als Wohlfühl-Stadt:		x		
	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.			Das Plangebiet stand bisher der Öffentlichkeit nicht zu Erholungszwecken zur Verfügung, so dass ein Eingriff durch die Planung ausscheidet. Die Auswirkungen der Planung auf das Taubental sind im Umweltbericht fachlich bewertet. In Summe sind Naherholungswirkungen durch die Planung kaum betroffen. Siehe dazu auch die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1.1).	
	3. Rechtlich:		x		
	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, eigenstän-			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Planung bezweckt weiterhin die Sicherung eines Pflegeheims als Ersatz des Bestands per Neuerrichtung. Die von Anfang an beabsichtigte Wohnnutzung bleibt hierzu untergeordnet. Aufgrund der geänderten Planungsabsichten sowie des Wechsels des Vorhabenträgers wird die Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Durch die vorliegende Planung ändert sich der Versiegelungsgrad allerdings nicht wesentlich,	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	diges Bebauungsplanverfahren (vBP) mit veränderten Planungsunterlagen, da nun ein Investor das Projekt übernommen hat. Der alte - vorhabenbezogene - Bebauungsplan des Schönblicks wurde nicht vollzogen.			da beispielsweise das Gebäude weniger Grundfläche benötigt, was zusätzliche Teilversiegelungen durch Stellplätze wieder ausgleicht. Es müssen auch im Vergleich zur bisherigen Planung nicht mehr Bäume gefällt werden. Da aber zudem ein ähnliches Raumprogramm realisiert werden soll, müssen die Kubaturen angepasst und dies letztlich auch durch eine Mehrhöhe des neuen Vorhabens auf einer Teilfläche des Plangebiets ermöglicht werden. Die Auswirkungen dieser Änderung sind berücksichtigt und als nicht nachteilig bewertet.	
	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 leerstehende 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.		x	Die gebotene Alternativenprüfung richtet sich unter Kap. 7 der Begründung nach dem Zweck des Vorhabens, das weiterhin den Ersatz des Pflegeheims im Ortsteil Rehnenhof Wetzgau unter Ergänzung von Wohneinheiten verfolgt. Für diesen Zweck haben sich die Rahmenbedingungen an den sich aufdrängenden fünf Standorten auch nach erneuter Überprüfung und Abfrage nicht verändert. Auch die hier genannten Standorte stellen keine vertretbaren Alternativen dar, um eine zeitnahe Umsetzung gewährleisten zu können. Weder die Fläche des Stauferklinikum noch die Fläche des Schleich-Areals noch im Schießtal stehen rechtzeitig zur Verfügung. Im Bereich Bosch (ehemals ZF) wäre zudem das Thema Lärm und gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und wahrscheinlich sehr konfliktträchtig. Wenn die Alternativflächen das Raumprogramm nicht abbilden können, was	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				wiederum beispielsweise beim Woha und in der Franziskanergasse der Fall ist oder aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar sind, lässt sich das Vorhaben nicht umsetzen. Somit deckt die immer noch aktuelle Alternativenprüfung die möglichen Optionen zur Bebauung im Stadtteil Rehnenhof Wetzgau vollständig ab.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen. Eine Benachrichtigung erfolgt im Anschluss an den Beschluss der Abwägung.	
	Nachtrag zu Punkt 2: Feuerwehr Zufahrt – durch das Taubental eine Zumutung, weitere Flächenversiegelung starke Einschränkung für das Naherholungsgebiet			Wird zur Kenntnis genommen. Aspekte des Brandschutzes sind aber nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Damit sind die Belange von Einwender 6 teilweise in der Planung enthalten.	
7. Einwender 7 Schwäbisch Gmünd, den	Was passiert mit dem Waldrand und seinen Tieren? Ich kenne das Taubental seit vielen Jahren und		x	Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wurden im Umweltbericht (Anlage 1.1) geprüft. Die Erhebung wurde einer Plau-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
25.08.2026	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			sibilitätsprüfung (Anlage 4) unterzogen, die im Plangebiet keine wesentlichen Änderungen erkannt hat. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung wurden im Umweltbericht sowie gesondert in Bezug auf Starkwind (Anlage 5), städtisches Klima (Anlage 7) sowie den Verkehr (Anlage 6) bewertet. Das gerügte Ermittlungsdefizit liegt nicht vor. Das Vorgehen zur Plausibilisierung des Artenschutzes wurde mit den Fachbehörden abgestimmt und entspricht einer vernünftigen fachlichen Praxis, die gerichtlich bestätigt ist. Die Methodik der Plausibilitätsprüfung ist beschrieben und basiert auf einer erneuten Relevanzprüfung per Geländebegehung im Januar 2026. Das entspricht der Fachpraxis. Wesentliche Änderungen der Habitatstrukturen wären hingegen Rodungen, Baumfällungen, Änderungen im Baumbestand; diese konnten in der Relevanzprüfung nicht ermittelt werden. Der Untersuchungsraum der Erhebungen fasst auch das Umfeld des Plangebiets ein. Der Einwand ist daher inhaltlich nicht zutreffend. Konkret in Bezug auf Fledermäuse wird zudem das fortgeltende Quartierpotenzial für	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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			Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse bestätigt. Hieraus entsteht fachlich und rechtlich nicht zu beanstanden, kein erneuter Untersuchungsbedarf. Der Umweltbericht (Anlage 1.1) bewertet die Auswirkungen des Plans und empfiehlt die gebotenen Maßnahmen. Bezüglich der zu erhaltenden Bäume wird grundsätzlich auf die aktuelle Baumbestandsanalyse (Anlage 8) verwiesen. Die zu erhaltenden Bäume weisen allesamt eine gute Vitalität und ein hohes Habitatpotenzial auf. Dieses zu erhalten ist, neben gestalterischen Aspekten, ein wesentliches grünordnerisches Ziel dieser Maßnahme. Die Freistellung dieser Bäume wird zwar das Umfeld und die Lebensbedingungen verändern, bei vitalen Bäumen mit ausreichendem Wurzelraum können diese Auswirkungen i.d.R. aber aufgefangen werden. Daher ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb hier unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe angesetzt worden sein sollen. Die zu erhaltenden Bestandsbäume werden während der Bauphase gegen Beschädigungen geschützt und erhalten im Anschluss ausreichende Baumquartiere, um sich weiterentwickeln und vital bleiben zu können. Dies stellt langfristig für diese Bäume eine Verbesserung, im Vergleich zum Bestand, dar. Die Auswirkungen der Planung auf Bereiche außerhalb des Plangebiets, beispielsweise hinsichtlich der Ausprägung eines naturnäheren Waldrandes im Übergang zu den weiteren Beständen des Taubentalwaldes, ist verbalargumentativ in Begründung und Umweltbe-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			richt (Anlage 1) dargestellt. Aufgrund des realen Baumbestandes und der geplanten Begrenzung der Oberhöhen und in diesem Zusammenhang der Ausprägung eines abgestuften Waldrandes ist hier aber im Vergleich zum Bestand eher von einer gewissen Verbesserung auszugehen. Dabei werden ökosystemare Verbindungen, ebenso wie ein geändertes Wirkungsgefüge auf zu erhaltende Bäume und Lebensstätten in die Betrachtung einbezogen und es wird immer der Ausgangs- mit dem Planzustand verglichen. Daher kann auch gewährleistet werden, dass alle wesentlichen Auswirkungen der Planung erhoben, bewertet und in der Ausgleichskonzeption berücksichtigt wurden. Alle Datengrundlagen sind dabei aktuell, wodurch auch die Bewertungen aktuell sind und die gesetzlichen Ansprüche an die Umweltprüfung erfüllen. Damit sind die Belange von Einwender 7 in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.	
8. **Rechtsanwalt Tobias Friedrich,** Stuttgart, den 25.08.2026	namens und in Vollmacht von [redacted] nehme ich zu dem veröffentlichten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“ Stellung. Meine Mandantin wendet sich nicht grundsätzlich gegen die Schaffung von Pflegeplätzen und altersgerechten Wohnangeboten. Die vorliegende Planung begegnet jedoch in mehreren Punkten erheblichen Bedenken. Diese betreffen insbesondere die Ermittlung und Bewertung der tatsächlichen Ausgangslage der				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	betroffenen Waldflächen, den Umgang mit früheren Ausgleichsverpflichtungen, die Übernahme wesentlicher Grundlagen aus dem früheren Bebauungsplanverfahren, die Behandlung des angrenzenden Erholungswaldes sowie die bislang nicht überzeugende Gesamtbetrachtung der Verlagerung des Waldkindergartens.			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen unten zu den einzelnen Aspekten wird verwiesen.	
	A. Ungeklärte Ausgangslage der Wald- und Ausgleichsflächen		x		
	Zunächst ist ungeklärt, von welchem tatsächlichen und rechtlichen Ausgangszustand der Waldflächen bei der aktuellen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auszugehen ist.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Der vorgebrachte Aspekt gibt Sachlage und -zusammenhang verzerrend wieder.	
	Das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz hat mit Schreiben vom 12.05.2026 ausdrücklich bestätigt, dass die im Zusammenhang mit einer Waldumwandlung aus dem Jahr 2003 festgesetzte Ersatzaufforstung bis heute nicht erfolgt ist und der damalige Ausgleich noch zu leisten ist. Gleichzeitig soll dieser noch offene Ausgleich nun zusammen mit dem Ausgleich für die aktuelle Waldinanspruchnahme umgesetzt werden.				
	Hinzu kommt die Waldumwandlung aus dem Jahr 2005. Aus den vorliegenden Forstakten ergibt sich, dass damals als Schutz- und Gestaltungsmaßnahme der Umbau eines vorhandenen Fichtenbestandes in Laubmischwald sowie die Ausbildung eines stufigen Waldrandes vorgesehen waren. In einer forstbehördlichen Übersicht ist ausdrücklich vermerkt, dass bei einer erneuten Umwandlung dieser Fläche auch die damalige Schutz- und Gestaltungs-			Beide benannten Waldinanspruchnahmen erfolgten durch die Schönblick gGmbH, die entsprechend zur Kompensation verpflichtet wurde. Die Kompensationspflicht geht nicht auf den Vorhabenträger als jetziger Grundstückseigentümer über. Beide Waldumwandlung und etwaige daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen betreffen nicht das Plangebiet und sind insgesamt getrennt von diesem zu betrachten. Eine mögliche fehlen-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	maßnahme wiederum zu kompensieren ist. Die aktuelle Planung muss deshalb nachvollziehbar und getrennt darstellen, welche Ausgleichspflichten aus früheren Eingriffen noch bestehen, welche Maßnahmen dem jetzigen Vorhaben zugeordnet werden und wie ausgeschlossen wird, dass frühere und aktuelle Ausgleichsverpflichtungen miteinander vermischt oder Flächen mehrfach angerechnet werden. Gerade dies lässt sich der derzeitigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht entnehmen.			de Ersatzaufforstung aus einer Waldumwandlung im Jahr 2003 ist für das Plangebiet daher nicht relevant. Rein vorsorglich bzw. aufklärend wird hingewiesen: Ersatzaufforstungen können aus verschiedenen Waldeingriffen zusammenhängend in einer Maßnahmen ausgeglichen werden. Eine Gestaltungsmaßnahme aus einer Waldinanspruchnahme aus dem Jahr 2005 zur Umwandlung eins Fichtenbestandes in einen Laubmischwald wurde bereits südlich der Bestandsgebäude Gästehaus und Forum auf Flst. 1564 umgesetzt. Eine Umsetzung auf Flst. 1564/4 war schon deshalb nicht möglich, weil dort im Jahr 1999/2000 durch einen schweren Sturm der Nadelwald vernichtet und bereits durch eine Laubwald-Neupflanzung ersetzt wurde. Diese Sachlage wird im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung, soweit erforderlich, berücksichtigt werden. Diese ist aber, gesetzlich vorgegeben, nicht Bestand des gegenständlichen Verfahrens.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Der Umweltbericht geht vielmehr davon aus, dass die durch die aktuelle Planung verursachten Eingriffe durch die vorgesehenen internen und externen Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden können. Gleichzeitig wird ausdrücklich erklärt, bei der Bearbeitung seien keine Schwierigkeiten oder Kenntnislücken aufgetreten. Vor dem Hintergrund der nachweislich noch offenen Ausgleichspflicht aus dem Jahr 2003 und der ungeklärten Behandlung der Ausgleichsfläche aus dem Jahr 2005 erscheint diese Aussage nicht nachvollziehbar.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Der erklärte Widerspruch wird nicht erkannt. Der Umweltbericht bewertet den durch den Plan verursachten Eingriff und bemisst den internen und externen Ausgleich. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zuvor verwiesen.	
	B. Flurstück 1564/3 und Erschließung		x		
	Weiterhin ist die forstrechtliche Ausgangslage des Flurstücks 1564/3 nicht abschließend geklärt. Das Grundstück wird heute als Parkplatz beziehungsweise im Bereich eines Regenüberlaufbeckens genutzt. Nach den vorliegenden Forstakten war die Fläche früher Wald. In einer behördeninternen Übersicht wird ausdrücklich festgehalten, dass die Fläche formal weiterhin Wald sei. Das MLR hat mit Schreiben vom 12.05.2026 bestätigt, dass die höhere Forstbehörde die Frage, ob es sich um eine Nichtholzbodenfläche innerhalb des Waldes handelt, noch prüft. Dass das Flurstück außerhalb des förmlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, erledigt diese Frage nicht. Soweit die Fläche für die tatsächliche Erschließung, Zufahrt oder sonstige Funktion des Vorhabens benötigt wird, gehört ihre rechtliche und tatsächliche Nutzbarkeit zu den Voraussetzungen der Realisierbar-			Der auf Flst. 1564/3 bestehende Parkplatz dient als Waldparkplatz für Besucher des Taubentalwaldes sowie ehemals auch untergeordnet für den Waldkindergarten. Beide Nutzungen hatten einen klaren Waldbezug, weshalb es sich hier zwar nicht mehr um Holzbodenfläche handelt, sondern um sonstige Waldflächen, diese aber weiterhin als Wald ausgewiesen sind. Diese Prüfung ist abgeschlossen. Auch durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ändert sich an der grundsätzlichen Nutzung des Waldparkplatzes, der außerhalb des Plangebiets liegt, nichts. Für diese Flächen ist daher keine Waldumwandlung erforderlich. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf Flst. 1564/4 (Plangebiet) werden im Rahmen des Antrags auf Waldumwandlung einbezogen und müssen ausgeglichen werden. Damit kann dem Belang der Waldumwandlung für diesen Bereich Rechnung getragen werden und die Zulässig-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	keit des Vorhabens. Vor dem Satzungsbeschluss muss deshalb geklärt werden, welchen forstrechtlichen Status die Fläche hat und ob sich hieraus weitere Umwandlungs-, Ausgleichs- oder sonstige Anforderungen ergeben.			keitsvoraussetzungen des Vorhabens sind in diesem konkreten Aspekt erfüllt.	
	C. Übertragung der Waldumwandlungserklärung aus dem Altverfahren		x		
	Die höhere Forstbehörde hält die Waldumwandlungserklärung vom 20.01.2021 bislang für weiter anwendbar, weil sich Lage und Umfang der eigentlichen Waldumwandlungsfläche nach ihrer Einschätzung nicht verändert haben. Dass eine Waldumwandlungsgenehmigung für das aktuelle Vorhaben erst nach Abschluss der Bauleitplanung beantragt werden soll, wird daher für sich genommen nicht beanstandet.				
	Klärungsbedürftig ist allerdings, ob die tatsächlichen und planerischen Grundlagen der Erklärung von 2021 weiterhin unverändert zugrunde gelegt werden können. Die Begründung des Bebauungsplans stellt selbst fest, dass sich Vorhabenträger, Betreiberstruktur und Planung so wesentlich verändert haben, dass der bisherige Bebauungsplan das neue Vorhaben nicht mehr abdeckt und ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich ist.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die zuständige Forstbehörde hat die Frage der wesentlichen Änderung rechtmäßig auf forstrechtliche Belange beschränkt. Da mit dem Projekt „Schönblick Änderung“ Größe und Verortung der Waldumwandlung nicht geändert werden und auch das bereits abgestimmte Waldabstandskonzept unverändert gilt, andererseits der Zweck eines Ersatzpflegeheims für die nicht mehr rechtmäßig zu betreibende Einrichtung „Alten- und Pflegeheim Schönblick“ weiterhin verfolgt wird, liegt forstrechtlich keine wesentliche Änderung vor, so dass die Forstbehörde an ihrem Abwägungsergebnis festhält.	
	Gerade deshalb reicht der alleinige Hinweis auf eine unveränderte Größe und Lage der Wald-			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Abwägungsentscheidung der zuständigen Forst-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	umwandlungsfläche für die bauleitplanerische Abwägung nicht aus. Zu prüfen und nachvollziehbar darzustellen ist vielmehr, ob sich durch das geänderte Nutzungskonzept, die deutlich veränderte Gebäudestruktur, die zusätzlichen Wohnnutzungen und die inzwischen bekannt gewordenen offenen Fragen zu früheren Waldumwandlungen und Ausgleichspflichten Änderungen ergeben, die für die aktuelle Umweltprüfung und Abwägung relevant sind.			behörde ist vorstehend zusammengefasst.	
	D. Waldabstand und Eingriff in den Taubental-Wald		x		
	Besonders kritisch erscheint außerdem der Umgang mit dem südlich angrenzenden Taubental-Wald auf Flurstück 1519.				
	Nach der Begründung kann das geplante Gebäude aufgrund der gewünschten Erhaltung der Bäume entlang der Willy-Schenk-Straße und aufgrund seiner funktionalen Konzeption weder weiter von dem Wald abgerückt noch wesentlich verändert werden. Der dadurch entstehende Konflikt mit dem gesetzlichen Waldabstand soll dadurch gelöst werden, dass die Stadt als Waldeigentümerin sich verpflichtet, die Bestandshöhe in einem definierten Bereich des Flurstücks 1519 dauerhaft auf 20 m zu begrenzen. Dies soll durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert werden.				
	Damit wird ein durch das konkrete Bauvorhaben ausgelöster Konflikt auf die angrenzende Waldfläche verlagert. Die dauerhafte Begrenzung der Bestandsoberhöhe und die hiermit verbundene Veränderung des Waldrandes sind			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die vorgetragene, unzulässige Konfliktverlagerung liegt nicht vor. Die Umsetzung der Waldabstandskonzeption kann durch entsprechende Verträge zwischen dem Vorhabenträger und	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	deshalb nicht lediglich eine technische Maßnahme zur Herstellung des Waldabstands. Sie sind selbst Folge der Planung und müssen mit ihren Auswirkungen auf die Wald-, Klima-, Erholungs- und Lebensraumfunktionen vollständig ermittelt und bewertet werden.			der Stadt Schwäbisch Gmünd als angrenzender Waldeigentümerin gesichert werden. Die entsprechenden Verträge sind nicht verbindlicher Teil des Bebauungsplans. Ihr Abschluss ist hinreichend absehbar und zudem Voraussetzung für die Erteilung der nachgehend zu beantragenden Waldumwandlungsgenehmigung.	
	Dies gilt umso mehr, als die Begründung selbst davon ausgeht, dass nach der Ausstockung weitere Nadelgehölze auf Flurstück 1519 durch Freistellung, Sonnenbrand, Sturm oder Schädlingsbefall gefährdet sein können und deshalb entfernt beziehungsweise durch niedrigere Gehölze ersetzt werden sollen. Die tatsächliche Reichweite des durch das Vorhaben ausgelösten Waldeingriffs endet damit nicht zwingend an der Grenze des eigentlichen Plangebiets.			Eine weitere Ausstockung von standortfremden und naturfernen Fichten in diesem Bereich erfolgt, wie auch in der Begründung beschrieben, nicht primär als Prophylaxe im Hinblick auf mögliche zukünftige Schäden, sondern als Teil der Aufwertung des Waldrandes. Ein Ersatz dieser Bäume durch niedere Gehölze stärkt dabei den Waldrand, fördert die Artenvielfalt und sorgt für eine naturnähere Gestaltung dieses Bereichs. Dadurch ist insgesamt davon auszugehen, dass auf diesen Teilflächen im Hinblick auf naturschutzfachliche Belange eher eine Verbesserung im Vergleich zum Bestand eintritt.	
	E. Verlagerung des Waldkindergartens Auch die Verlagerung des Waldkindergartens kann bei der Umweltprüfung nicht vom Hauptvorhaben getrennt betrachtet werden.		x		
	Die Begründung stellt ausdrücklich fest, dass der bisher auf Flurstück 1564/4 befindliche Waldkindergarten aufgrund des geplanten Vorhabens an seinem bisherigen Standort nicht mehr gehalten werden kann. Seine Verlagerung ist damit unmittelbar durch das Hauptvorhaben verursacht.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Verlagerung des Waldkindergartens, dessen essenzielles pädagogisches Merkmal die Lage im und die Nähe zum Wald ist, erfolgte bereits gesondert vom und selbstständig zum Verfahren des Bebauungsplanes durch einen anderen Vorhabenträger. Der neue Standort	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Es mag zulässig sein, die Verlagerung in einem gesonderten baurechtlichen Verfahren zu genehmigen. Für die bauleitplanerische Umweltprüfung ist aber entscheidend, welche tatsächlichen Auswirkungen das Gesamtvorhaben auslöst. Wenn für die Realisierung des Bebauungsplans zunächst ein Waldkindergarten an einen anderen Waldstandort verlagert werden muss und dort wiederum Gehölzarbeiten, Bodenveränderungen, Erschließungsmaßnahmen oder sonstige Eingriffe erforderlich werden, müssen diese Folgen mit dem Hauptvorhaben betrachtet werden.			wurde in enger Abstimmung mit den Fachbehörden gewählt und muss im Hinblick auf das pädagogische Konzept auch weiterhin innerhalb von Waldflächen liegen. Auch für dieses Vorhaben ist keine Waldumwandlung erforderlich, da dort weiterhin eine waldbezogene Nutzung vorliegt. Sonstige negative Auswirkungen auf den Wald und zu berücksichtigende Umweltbelange ergeben sich für den Bebauungsplan aber nicht.	
	Dies gilt besonders deshalb, weil der Umweltbericht die Verlagerung des Waldkindergartens selbst als Argument dafür heranzieht, dass dessen Funktion erhalten bleibe und deshalb keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Naherholung entstünden. Wird die Verlagerung auf diese Weise zugunsten der Planung berücksichtigt, dürfen die durch die Verlagerung ausgelösten Eingriffe nicht gleichzeitig aus der Gesamtbetrachtung ausgeblendet werden.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Umweltbericht wird nicht korrekt wiedergegeben. Es wird bereits bei der Bestandsbeschreibung zum Schutzgut Naherholung deutlich gemacht, dass der Waldkindergarten nur einem beschränkten Nutzerkreis zur Verfügung steht und insofern dessen Verlagerung auch nur diesem Nutzkreis wieder zugutekommt. Daher stützt sich die Bewertung, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut in Verbindung mit dem Schutzgut Landschaftsbild entstehen aus dem Zusammenwirken zahlreicher weiterer Faktoren. Im Hinblick auf Naherholung gelten insbesondere auch den uneingeschränkten Erhalt der Erholungsinfrastruktur des Umfeldes sowie die Maßnahmen zur Eingrünung des Bauvorhabens über das Landschaftsbild. Dies zeigt im Übrigen auch nochmals, dass sich die Prüfung der Umweltbelange keinesfalls nur auf das Plangebiet bezieht, sondern eben genau	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				die relevanten Wechselwirkungen mit dem Umfeld betrachtet.	
	F. Keine hinreichend aktuelle Alternativenprüfung		x		
	Auch die Alternativenprüfung überzeugt in der vorliegenden Form nicht.				
	Die Begründung greift weitgehend auf eine Standortprüfung zurück, die für das frühere Vorhaben und den damaligen Vorhabenträger durchgeführt wurde. Damals ging es um ein anderes Pflegeheimkonzept mit anderer Trägerschaft und einer anderen baulichen Ausgestaltung. Die aktuelle Planung umfasst demgegenüber neben 60 Pflegeplätzen und 15 Tagespflegeplätzen insbesondere 12 Wohnungen für pflegenahes Wohnen und 38 Wohnungen für betreutes Wohnen. Zudem sieht die Planung einen Gebäudeteil mit einer Höhe von bis zu 19,25 m vor.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die gebotene Alternativenprüfung richtet sich unter Kap. 7 der Begründung nach dem Zweck des Vorhabens, das weiterhin den Ersatz des Pflegeheims im Ortsteil Rehnenhof Wetzgau unter Ergänzung von Wohneinheiten verfolgt. Für diesen Zweck haben sich die Rahmenbedingungen an den sich aufdrängenden fünf Standorten auch nach erneuter Überprüfung und Abfrage nicht verändert.	
	Wenn die Änderungen gegenüber dem bisherigen Projekt so wesentlich sind, dass nach Auffassung der Stadt selbst ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich ist, kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass zugleich die für das frühere Projekt durchgeführte Standort- und Alternativenprüfung unverändert fort gilt.			Dies gilt besonders auch für die weiteren Flächen des Schönblicks, die für eine Überplanung und Umnutzung aufgrund der geänderten gesetzlichen Anforderungen an ein Pflegeheim nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Das gilt auch, da sie bereits mit anderen, weiterhin erforderlichen Nutzungen belegt sind. Die Nutzung dieser Erkenntnisse ist weder unzulässig noch fachlich zu kritisieren, da das Vorhaben umsetzbar sein muss und der Verzicht auf das Vorhaben gerade keine Alternative darstellt. Somit deckt die immer noch aktuelle Alternativenprüfung die möglichen Optionen zur Bebauung im Stadtteil Rehnenhof Wetzgau vollständig ab.	
	G. Umweltbericht und Gesamtbetrachtung		x		
	Der Umweltbericht stellt selbst fest, dass etwa			Der Einwand lässt die umweltfachliche Ge-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	80 % des Plangebiets mit Wald bestanden sind. Beim Schutzgut Boden und Fläche wird ein Eingriff auf rund 0,65 ha und beim Schutzgut Wasser eine Neuversiegelung von rund 0,39 ha zugrunde gelegt. Innerhalb des Plangebiets verbleibt zunächst ein Kompensationsdefizit von rund 117.400 Ökopunkten, das erst durch externe Ersatzmaßnahmen und den Erwerb weiterer Ökopunkte rechnerisch ausgeglichen werden soll.			wichtung des betroffenen Waldes im Einzelfall unberücksichtigt. Das gilt sowohl für die bestehende Beeinträchtigung durch Verkehrs- und Freizeitnutzung als auch für das erhobene Artenspektrum, zu dem im Bereich des Vorhabens keine besondere Artenvielfalt feststellbar war. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt. Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrandbereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird.	
	Vor diesem Hintergrund erscheint die wiederholte Bewertung, erhebliche Auswirkungen seien insgesamt nicht zu erwarten, näher begründungsbedürftig. Ein rechnerischer Ausgleich in Ökopunkten ersetzt nicht die vollständige Ermittlung und Gewichtung der konkreten Funktionen, die am Standort verloren, gehen. Dies betrifft hier gerade den Waldrand, Bodenfunktionen, Kaltluft-produktion, Lebensräume, Landschaftsbild und Naherholung.			Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Alle umweltrelevanten Belange wurden, teils durch eigenständige Gutachten, zusammengetragen, beschrieben und bewertet. Auf die Ausführung zuvor wird verwiesen.	
	Nicht nachvollziehbar ist außerdem die Aussage, erhebliche negative planungsrelevante Wechselwirkungen seien nicht vorhanden. Bereits die Waldumwandlung, die Veränderung			Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Auch die Wechselwirkungen wurden betrachtet. Auf die Ausführung zuvor wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	des angrenzenden Waldrandes, die Verlagerung des Waldkindergartens, die zusätzliche Versiegelung und die Entwässerung stehen in einem tatsächlichen Zusammenhang. Diese Wirkungen sollten deshalb nicht lediglich isoliert nach einzelnen Schutzgütern bewertet, sondern auch in ihrer Gesamtheit betrachtet werden.				
	H. Artenschutz		x		
	Die aktuelle artenschutzrechtliche Bewertung beruht im Ausgangspunkt weiterhin auf Erhebungen aus den Jahren 2017 und 2018. Im Jahr 2026 wurde keine vollständige neue Kartierung durchgeführt, sondern eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen. Diese kommt unter anderem aufgrund der Annahme, dass sich Nutzung und Habitatstrukturen nicht wesentlich verändert hätten, zu dem Ergebnis, dass keine erneuten vertiefenden Erhebungen erforderlich seien.			Wird zur Kenntnis genommen.	
	Diese Annahme muss nochmals überprüft werden. Dies gilt insbesondere mit Blick auf zwischenzeitlich erfolgte Gehölzarbeiten und Veränderungen im Zusammenhang mit dem Waldkindergarten sowie auf neuere Erkenntnisse aus dem Umfeld des Taubentals. Die Plausibilitätsprüfung selbst sieht für Gehölzrodungen und insbesondere für Bäume mit größerem Stammdurchmesser enge Zeitfenster vor. Auch der Beginn des Abbruchs des bestehenden Waldkindergartens soll danach nur zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die zugrunde gelegte Habitatbewertung			Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine Neubewertung der Bestandssituation ist aus den vorgetragenen Argumenten nicht erforderlich. Wesentliche Änderungen der Habitatstrukturen wären Rodungen, Baumfällungen, Änderungen im Baumbestand; diese konnten in der Relevanzprüfung 2026 nicht ermittelt werden. Das gilt auch nachträglich unter Berücksichtigung der Verlagerung des Waldkindergartens. Bei dieser wurden die Gebäude auf potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte mit Fledermäusen untersucht und durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen konnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände beim Abbau der Gebäude von vorne-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	auch nach den inzwischen erfolgten tatsächlichen Veränderungen noch belastbar ist und die vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen rechtzeitig vor dem jeweiligen Eingriff funktionsfähig umgesetzt und dauerhaft gesichert werden.			herein ausgeschlossen werden. Da die Gebäude bereits Teil der artenschutzrechtlichen Untersuchung waren und der Umgang mit diesen potenziellen Habitaten bzw. die Vermeidung von Verbotstatbeständen bei deren Entfernung im Gutachten klar geregelt ist, ergibt sich daraus keine neue Bestandssituation.	
	I. Boden, Hanglage und Entwässerung		x		
	Auch die Auswirkungen auf Boden und Wasser verdienen wegen der besonderen Lage des Plangebiets eine sorgfältige Betrachtung.				
	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat darauf hingewiesen, dass die anstehenden Gesteine in Hanglage beziehungsweise bei tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen können und unmittelbar an der südlichen Grenze des Plangebiets eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete verzeichnet ist. Gleichzeitig wird eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wegen der Untergrundverhältnisse kritisch gesehen.			Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.	
	Zwar liegen inzwischen eine Baugrunduntersuchung und ein Entwässerungskonzept vor. Angesichts der vorgesehenen Flächeninanspruchnahme und der sensiblen Abflusssituation in Richtung Taubental muss jedoch nachvollziehbar dargelegt werden, wie die Auswirkungen der Gesamtversiegelung, der Geländeveränderungen und der Ableitung bei Starkregenereignissen im Zusammenwirken berücksichtigt wurden. Insbesondere erscheint erklärungsbedürftig, weshalb trotz einer als sehr			Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass der Bebauungsplan die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und des Entwässerungskonzepts sowie weiterer fachlicher Erhebungen zum Thema Boden und Wasser, wie beispielsweise Bodenfunktionswerte, Starkregengefahrenkarten usw. zusammenführt und einen belastbaren Lösungsansatz für die Berücksichtigung der sensiblen Entwässerungssituation liefert. Die Planung berücksichtigt den Rückhalt eines 100-jährigen Regenereig-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	empfindlich bewerteten Bodenfläche und eines Eingriffs auf rund 0,65 ha insgesamt keine erheblichen Auswirkungen angenommen werden.			nisses im Plangebiet und Maßnahmen zur Sicherung des Hanggleichgewichts bei Baugruben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde zudem zwischenzeitlich ein Überflutungsnachweis mit der Betrachtung von 30-jährigen Regenereignissen geführt. Dieser bestätigt das vorgenannte Abwägungsergebnis fachlich, so dass die vorstehende Abwägung belastbar ist. Für die Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche wurde im Wesentlichen berücksichtigt, dass die Bodenfunktionswerte der geologischen Karten, dass der Boden in diesem Bereich insgesamt nur eine durchschnittliche Wertigkeit hinsichtlich natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und Filter- und Pufferwirkung aufweisen. Eingriffe erfolgen also generell in einem durchschnittlichen Boden. Zudem ist für das Vorhaben keine neue äußere Erschließung erforderlich, da die Willy-Schenk-Straße bereits ausreichend dimensioniert ist und entsprechend zusätzliche Versiegelung für solche Anlagen vermieden werden kann. Ferner wird die Versiegelung im Plangebiet soweit möglich als Teilversiegelung ausgestaltet. Schließlich ist auszuführen, dass etwa ein Drittel der Eingriffe reversibel ist, da diese beispielsweise nur oberflächlich für die Anlage der Parkflächen erforderlich sind oder später als Baumquartiere und Pflanzbeete genutzt werden und ihre Bodenfunktion dementsprechend wieder erlangen. In der Zusammenfassung ergeben diese Gesichts-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				punkte das schlüssige Bild, dass im Hinblick auf die Ausgangssituation und die zu erwartenden Situation nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten sind.	
	J. Umfang und dauerhafte Bindung der Wohnnutzungen Schließlich muss das konkrete Nutzungskonzept vor dem Satzungsbeschluss eindeutiger gefasst und im Durchführungsvertrag verbindlich abgesichert werden.		x		
	Der Bebauungsplan lässt neben dem Pflegeheim Wohnungen für pflegenahes Wohnen, Wohnungen für betreutes Wohnen und zusätzlich Mikroapartments zu. Das Verkehrsgutachten geht konkret von 12 Wohnungen für pflegenahes Wohnen und 38 Wohnungen für betreutes Wohnen aus. Unklar bleibt jedoch insbesondere, welcher Nutzung, die im Textteil zusätzlich zugelassenen Mikroapartments zugeordnet sind und ob diese bereits in den genannten Wohnungszahlen enthalten sind.			Das Nutzungskonzept ist widerspruchsfrei in den fachlichen Bewertungen eingestellt. Allein im Textteil wird die Festsetzung Ziff. 1.1 in Bezug auf die Tagespflege (statt „Kurzzeit-") redaktionell korrigiert. Eine Klarstellung zur Nutzung des pflegenahen Wohnens ggf. im Wege von Microapartments ist nicht geboten.	
	Diese Frage ist auch für die Verkehrsprognose erheblich. Das Gutachten setzt für die Bewohner der betreuten und pflegenahen Wohnungen sehr geringe Anteile des motorisierten Individual-verkehrs an und begründet dies mit dem fortgeschrittenen Alter und der eingeschränkten Mobilität der Bewohner. Diese Annahmen sind nur dann dauerhaft belastbar, wenn auch die entsprechende Nutzung der Wohnungen rechtlich gesichert ist.			Wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzungsbeschränkung der Wohneinheiten ist per Durchführungsvertrag hinreichend gesichert.	
	Der Durchführungsvertrag muss daher vor dem			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Satzungsbeschluss hinreichend gewährleisten, welche Anzahl und welche Art von Wohnungen tatsächlich entstehen dürfen, welche Anforderungen an die Pflege- oder Betreuungsnähe bestehen und dass eine hiervon abweichende allgemeine Wohnnutzung nicht ohne erneute planerische Prüfung möglich wird. Entsprechendes gilt für die Mikroapartments. K. Unzureichende Sicherung des konkreten Vorhabens Nach § 12 Abs. 1 BauGB muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmten Vorhabens verpflichten. Soweit der Bebauungsplan von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch macht, sind innerhalb der festgesetzten Nutzungen zudem nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nach den Planunterlagen soll die RWG GmbH & Co. KG als Projektentwicklerin beziehungsweise Investorin auftreten, während die Pflegeeinrichtung durch die Zieglerschen e.V. betrieben werden soll. Eine solche Aufteilung zwischen Investor und späterem Betreiber ist zwar grundsätzlich möglich. Sie setzt aber voraus, dass rechtlich eindeutig geregelt ist, wer welche Teile des Vorhabens tatsächlich durchführt und wie insbesondere diejenige Nutzung dauerhaft gesichert wird, mit der die Planung städtebaulich und umweltrechtlich gerechtfertigt wird.		x	Die RWG GmbH & Co. KG wird als Vorhabenträger in allen Planunterlagen deutlich gekennzeichnet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich über den vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Realisierung des Plans. Das schließt die Errichtung und den Betrieb des Pflegeheims ein. Die Zieglerschen e.V. werden die Räumlichkeiten anteilig mieten und anschließend die Pflege und Betreuung der Bewohner übernehmen. Da das Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan in wesentlichen Teilen eine Pflegeheim darstellt und dies auch die wesentliche Art der baulichen Nutzung ist, kann hinreichend nachgewiesen werden, dass die	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				geplante Nutzung rechtlich abgesichert ist.	
	Derzeit ist nicht erkennbar, welche konkreten Anforderungen für die als „betreutes Wohnen" bezeichneten Wohnungen gelten. Offen bleibt, welche Betreuungsleistungen dauerhaft angeboten werden müssen, ob und in welchem Umfang eine organisatorische oder vertragliche Bindung an den Betreiber der Pflegeeinrichtung besteht, ob die Wohnungen frei veräußert oder vermietet werden können und wie verhindert wird, dass sie später faktisch als allgemeine Wohnungen genutzt werden. Entsprechendes gilt für die zusätzlich zugelassenen Mikroapartments, deren konkrete Zweckbestimmung aus den veröffentlichten Unterlagen nicht deutlich wird.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss keine Aussagen zu den Anforderungen des betreuten Wohnens und der angebotenen Betreuungsleistungen treffen. Die Nutzungsbeschränkung der Wohneinheiten ist per Durchführungsvertrag hinreichend gesichert..	
	Wird die Waldinanspruchnahme maßgeblich mit einem besonderen öffentlichen Interesse an Pflege und altersgerechtem beziehungsweise betreutem Wohnen gerechtfertigt, muss vor dem Satzungsbeschluss gewährleistet sein, dass gerade diese Nutzungen und nicht lediglich allgemein nutzbare Wohnungen entstehen.				
	L Fazit: Die bereits von meiner Mandantin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und in ihren weiteren Schreiben vorgebrachten Einwendungen werden aufrechterhalten und ergänzen die vorstehende Stellungnahme.			Wird zur Kenntnis genommen. Damit sind die Belange von Einwender 8 in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.	
9. Einwender 9 Schwäbisch Gmünd, den 26.08.2026	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				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	darin bezeichneten Belange und Einwendungen jeweils auch im eigenen Namen geltend. 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 Pla-			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zu den jeweiligen Aspekten weiter unten wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	nungsgrundlagen 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		x		
	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.			Aufgrund der geänderten Planungsabsichten sowie des Wechsels des Vorhabenträgers wird die Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Sowohl das geänderte Vorhaben als auch der derzeitige Vorhabenträger werden in den Planunterlagen deutlich dargestellt. Darin sind auch alle geplanten Nutzungen des Vorhabens enthalten. Hinweis: Im Textteil wird die Festsetzung Ziff. 1.1 in Bezug auf die Tagespflege (statt „Kurzzeit-") redaktionell korrigiert.	
	Dies ist keine lediglich formale Frage. Von der konkreten Vorhabendefinition hängen unter anderem die Übertragbarkeit früherer Fachgrundlagen, die planungsrechtliche Einordnung,			Die Ermittlung des Verkehrs stellt konsistent auf Dauer- und Tagesplätze der Pflege ab (Anlage 6).	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Diesbezüglich kann auch darauf verwiesen werden, dass sich alle Planunterlagen, also Lageplan und Textteil, Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und sämtliche Anlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf das gleiche Vorhaben beziehen. Der Durchführungsvertrag wird dem Gemeinderat dabei vor Satzungsbeschluss unterschrieben vorgelegt. In Summe können durch die Unterlagen die Voraussetzung geschaffen werden, um das Vorhaben bauplanungsrechtlich zuzulassen.	
	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-,			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die verbindlichen Nutzungs-, Erschließungs-, Schutz-, Ausgleichs- oder sonstigen Durchführungsbindungen sind aus den Planunterlagen ersichtlich, insbesondere Textteil und VEP. Eine Offenlage des Durchführungsvertrags ist weder ganz noch teilweise geboten. Die Verpflichtung zur Durchführung des im VEP dargestellten Vorhabens ist gesetzliche Vorgabe und bedarf nicht der gesonderten Auslegung. Es verlagern sich auch keine bauplanungsrechtlich relevanten Konflikte in ein anderes Verfahren.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Die vertragliche Regelung zur erforderlichen Einhaltung der Waldabstandsflächen wurde zwischen dem ehemaligen Vorhabenträger und dem Waldeigentümer mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages geschlossen. Die Vertragsinhalte werden auch von dem gegenwärtigen Vorhabenträger akzeptiert, sodass ein Abschluss hinreichend sicher ist. Ein Abschluss ist zudem rechtlich hinreichend als Voraussetzung für die Erteilung der nachgehenden Waldumwandlungsgenehmigung gesichert. Die Regelungen wurden im Wesentlichen inhaltlich in den Planunterlagen übernommen und durch einen flächen- und lagegleichen Abstandsstreifen deutlich dargestellt sind. Die Baugrenzen orientieren sich in diesem Bereich an diesem Abstandsstreifen und Gewährleisten die Einhaltung des Waldabstandes. Siehe hierzu auch die Stellungnahme der höheren Forstbehörde und die Ausführungen unter Ziff. 7.3 der Begründung. Da keine ungeklärten Fragen zur Durchführung bestehen und alle Konflikte des Bauleitplanung gelöst werden können, kann der vorgebrachte Aspekt nicht nachvollzogen werden. Dies geht aus den Bebauungsplanunterlagen auch eindeutig hervor.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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			Der Einwand wird zurückgewiesen. Etwaige Formfehler zu dem in kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 123 A sind für den gegenständlichen Bebauungsplan nicht beachtlich. Für den jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein neuer Durchführungsvertrag erstellt und dieser wird dem Gemeinderat vor Satzungsbeschluss unterschrieben vorgelegt. Damit können alle rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Der Einwand wird zurückgewiesen. Dieser Aspekt ist grundsätzlich nicht Teil der Bebauungsplanunterlagen oder der öffentlichen Beteiligungsverfahren. Der Vorhabenträger muss diese Nachweise bei der Stadt hinterlegen und der Gemeinderat hat darüber Kenntnis zu erlangen, für die Öffentlichkeit ist dieser Aspekt aber nicht zugänglich. Dennoch kann nochmals darauf verwiesen werden, dass der Vorhabenträger im Stande ist, das Vorhaben auch umzusetzen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Vermutung des Einwenders findet keine konkreten Anhaltspunkte.	
	II. Flächennutzungsplan, Wohnnutzung und Standortentscheidung		x		
	Angesichts des erheblichen eigenständigen Wohnanteils ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht hinreichend nachvollziehbar, ob und auf welcher Grundlage das aktuelle Vorhaben			Der Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick Änderung“ muss den Darstellungen des Flächennutzungsplan entsprechend. Das ist der Fall. Der Einwand trifft nicht zu.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Dargestellt ist eine Sonderbaufläche Pflege. Das Vorhaben sieht weiterhin schwerpunktmäßig eine Pflegenutzung vor, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB genüge getan ist. Das von dem Einwender vermutete Überwiegen einer Wohnnutzung kann nicht bestätigt werden: Der Dauer- und Tagespflege von insgesamt 75 Plätzen stehen insgesamt rd. 50 Wohneinheiten für barrierefreies Wohnen (für pflegenahes und für betreutes Wohnen), ggf. ersetzend Microapartments, gegenüber. Diese der Pflege untergeordnete Wohnnutzung war bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, wenn auch noch unter dem Oberbegriff „barrierefreies Wohnen“ zusammengefasst und mit geringfügig weniger Einheiten. Daran hat sich grundlegend durch das neue Vorhaben nichts geändert, da weiterhin die Pflege im Vordergrund steht und diese durch altersgerechte Wohnnutzungen ergänzt wird. Zuletzt ist die Darstellung Sonderbaufläche für Pflege sowie generell der vorbereitende Bauleitplan nicht geeignet, die Pflegenutzung zugunsten einer Spezifikation zu konkretisieren. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Hinweis: Im Textteil wird die Festsetzung Ziff. 1.1 in Bezug auf die Tagespflege (statt „Kurzzeit-") redaktionell korrigiert.	
	Die Tragfähigkeit der heutigen Standortent-			Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine we-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	scheidung 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.			sentliche Änderung des Vorhabens liegt auch mit Blick auf die Umweltauswirkungen nicht vor. Die entscheidungserheblichen Umweltbelange für das jetzige Vorhaben wurden vollständig ermittelt und bewertet. Siehe dazu auch die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1.1), sie weichen nicht wesentlich von den im in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 123 A ab. Der Flächennutzungsplan wiederum ist bestandskräftig geändert. Die gebotene Alternativenprüfung richtet sich unter Kap. 7 der Begründung nach dem Zweck des Vorhabens, das weiterhin den Ersatz des Pflegeheims im Ortsteil Rehnenhof Wetzgau unter Ergänzung von Wohneinheiten verfolgt. Für diesen Zweck haben sich die Rahmenbedingungen an den sich aufdrängenden fünf Standorten auch nach erneuter Überprüfung und Abfrage nicht verändert. Dies gilt besonders auch für die weiteren Flächen des Schönblicks, die für eine Überplanung und Umnutzung aufgrund der geänderten gesetzlichen Anforderungen an ein Pflegeheim nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Das gilt auch, da sie bereits mit anderen, weiterhin erforderlichen Nutzungen belegt sind. Die Nutzung dieser Erkenntnisse ist weder unzulässig noch fachlich zu kritisieren, da das Vorhaben umsetzbar sein muss und der Verzicht auf das Vorhaben gerade keine Alternative darstellt. Somit deckt die immer noch aktuelle Alternativenprüfung die sich aufdrängenden Optionen zur Bebauung im Stadtteil Rehnenhof Wetzgau vollständig ab.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen; sie werden ergänzt: die tatsächliche und rechtliche Nullvariante des Vorhabens berücksichtigt die bestandskräftige Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten der Darstellung Sonderbaufläche Pflege und den bestandskräftig in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 123 A.	
	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		x		
	Wesentliche Aussagen der Umweltbewertung wurden bereits getroffen, bevor sämtliche aktuellen Fachgrundlagen vorlagen.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Einwand benennt keinen konkreten Anhaltspunkt.	
	Aus den Unterlagen ist nicht nachvollziehbar, ob und in welcher Weise später hinzugekom-			Der Einwand wird zurückgewiesen. Er ist pauschal und nicht geeignet die Methodik	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	mene 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.			eines (oder aller) Gutachten substantiiert in Frage zu stellen. Es wird der Vollständigkeit halber hingewiesen: Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden mehrere Gutachten des bestehenden Bebauungsplans bereits aktualisiert und den Unterlagen beigefügt. Bei den nicht aktualisierten Unterlagen, wie der Baugrunduntersuchung, dem Verkehrsgutachten, dem Artenschutzgutachten oder dem Entwässerungskonzept wurde auf die Erkenntnisse vorheriger Gutachten und den darin beschriebenen Auswirkungen des damaligen Vorhabens sowie im Umweltbericht auf eine aktuelle Bestandsbewertung des Plangebiets zurückgegriffen, um die möglichen umweltrelevanten Belange im Rahmen der Bauleitplanung aufzuzeigen. Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Methodik des Umweltberichts ist dargelegt und wird von dem Einwand nicht substantiiert gerügt. Es ist nicht zu beanstanden, dass der Umweltbericht zunächst vorbehaltlich einer Plausibilitätsprüfung entworfen wurde und nach Ergebnis, dass die Erhebungen weiterhin plausibel sind, nicht ausdrücklich angepasst wurde. Auch die Abstimmung mit Fachbehörden wurde weiter fortgesetzt. Nach Vorliegen aktueller Gutachten und Abstimmungsergebnisse konnten die Aussagen, die noch auf Informationen älterer Gutachten beruhten, verifiziert werden. Lediglich bei der Entwässerungskonzeption musste die Planung gering-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				fügig in technischer Hinsicht angepasst werden, ohne direkten Auswirkungen auf die Umweltbelange zu zeigen.	
	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 Einwand wird zurückgewiesen. Die behauptete ungeprüfte Übernahme ist nicht erfolgt. Es wird auf die Ausführungen oben verwiesen.	
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Unterlagen betrachten und bewerten auch Wirkbeziehungen im Umfeld des Plangebiets. Dies gilt bspw. für die Umgestaltung des Waldrandes auf Flst. 1519 oder die artenschutzrechtlichen Belange. Da die Verlagerung des Waldkindergartens keine Voraussetzung für die Umsetzung des jetzigen Vorhabens ist, ist dessen Kompensationsbedarf dagegen ggf. in einem gesonderten Verfahren zu betrachten.	
	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			Der Einwand wird zurückgewiesen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Verlagerung des Waldkindergartens keine Umsetzungsvoraussetzung für das Vorhaben ist und daher nicht im funktionalen Zusammenhang	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht. Es ist ferner klarzustellen, dass an den Gebäuden des Waldkindergartens zwar potenzielle Habitate für Fledermäuse bestanden, diese aber im Zuge der Verlagerung der Gebäude vom Standort untersucht wurden und keine Nachweise von Fledermäusen festgestellt wurden. Durch Vermeidungsmaßnahmen konnte auch bewirkt werden, dass während der Arbeiten zur Entfernung der Gebäude keine Fledermäuse diese potenziellen Quartiere nutzen, womit artenschutzrechtliche Konflikte in diesem Bereich ausgeschlossen werden konnten.	
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die jeweiligen Eingriffe wurden im jeweiligen Trägerverfahren ermittelt, bewertet und abgewogen.	
	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 er-			Der Einwand wird zurückgewiesen. Grundsätzlich wurden für die Eingriffsausgleichsbilanzierung alle Flächen des Plangebiets gemäß ihrem aktuellen Biotopzustand ermittelt und in die Bewertung eingestellt. Angrenzende Flächen wurden, sofern sie durch die Planung betroffen sind, verbal-argumentativ im Umweltbericht behandelt. Es wird vom Einwender nicht näher ausgeführt, welche Flä-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	kennbar, 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.			chen zusätzlich hätten betrachtet werden sollen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind daher alle relevanten Daten erhoben und bewertet worden. Alle Eingriffe wurden bilanziert und können im Rahmen des Ausgleichskonzeption kompensiert werden. Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die Schutzgüter einschließlich der Inanspruchnahme von Wald unter Berücksichtigung der Wertigkeit. Hierbei stellt er nicht auf die bauplanungsrechtliche Festsetzung einer Versiegelung gemäß dem bestandskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A ab, sondern bewertet die Schutzwürdigkeit des Baumbestandes, indem sowohl die bestehende Beeinträchtigung durch Verkehrs- und Freizeitnutzung als auch das erhobene Artenspektrum, zu dem im Bereich des Vorhabens keine besondere Artenvielfalt feststellbar war, berücksichtigt wird. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt. Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrandbereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die pauschal behauptete Augenfälligkeit findet keine Stütze. Auf die Ausführungen zuvor wird verwiesen.	
	Dies gilt insbesondere angesichts von Versiegelungsgrad, Gebäudeumfang und -höhe, Waldverlust sowie zusätzlichen bzw. veränderten Verkehrs- und Stellplatzflächen.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	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			Wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind im Umweltbericht beschrieben und im Textteil aufgenommen (siehe auch Anlage 1.1, Kap. 5.0). Dies gilt auch für Maßnahmen zur Regenrückhaltung. Wie dem Entwässerungskonzept zu entnehmen ist, kann im Plangebiet ein 100-jähriges Regenereignis gepuffert und gedrosselt abgewirtschaftet werden. Die Maßnahmen sind im Textteil hinreichend aufgenommen. Damit sind die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Oberflächenwasserbewirtschaftung	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	des veränderten Vorhabens nachvollziehbar berücksichtigt wurde.			gegeben. Darüber hinaus besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein Anspruch auf weitere Maßnahmen zur Regenrückhaltung.	
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Auf die Ausführungen unter Ziff. 7.2 der Begründung wird grundsätzlich verwiesen. Sowohl die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als auch betroffene Waldflächen usw. sind dabei entsprechend dargestellt und benannt. Eine Differenzfläche bei der Ersatzaufforstung wird noch redaktionell angeglichen. Diese bezieht sich aber nicht auf Waldflächen des Plangebiet.	
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Grundsätzlich ist anzuführen, dass die höhere Forstbehörde an der Waldumwandlungserklärung festhält. Diese wurde zwar ursprünglich für ein anderes Vorhaben erteilt, gilt nach Prüfung der forstrechtlichen Umstände aber weiter fort. Damit ist ein Rückgriff auf die dortigen Aussagen sowohl zulässig als auch zweckmäßig.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Hinsichtlich der Anwendbarkeit bzw. der Belastbarkeit der Umweltprüfung auch für das neue Vorhaben wird auf die Ausführungen oben verwiesen.	
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die höhere Forstbehörde hat die forstrechtlichen Aspekte des neuen Vorhabens geprüft und auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie weiterer Planunterlagen die Waldumwandlungserklärung bestätigt. Eine fachlich falsche Einschätzung der Behörde lässt sich aus den vorgebrachten Aspekten nicht erkennen.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen. Es liegt eine aktuelle Waldumwandlungserklärung seitens der höheren Forstbehörde vor. Diese bildet die Grundlage für eine forstrechtliche Genehmigung einer Waldumwandlung, die im Zuge der Baugenehmigung zu beantragen ist.	
	Dies betrifft zugleich die besonderen Funktionen des betroffenen Erholungs-, Klima- und			Der Einwand wird zurückgewiesen. Für die Auswirkungen des Plangebiets auf die Erho-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			lungsfunktion des Plangebiets wird auf den Umweltbericht (Anlage 1.1) verwiesen, hinsichtlich der eher durchschnittlichen klimatischen Funktion auf die entsprechenden Gutachten (Anlage 5 und 7). Die Bodenschutzfunktion erfüllt der Wald hier hinsichtlich der Lage außerhalb einer bekannten Hangrutschungsfläche ebenfalls nur bedingt bzw. die Wirkung kann durch andere Maßnahmen zur Stabilisierung des Hanggleichgewichts gewährleistet werden, was bereits in den Bebauungsplanunterlagen aufgenommen wurde.	
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Umweltbericht enthält die gebotenen Bewertungen der Wirkungen des Plangebiets auf sein Umfeld und seine Umgebung.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.		x	Der Einwand wird zurückgewiesen. Die benannten Waldinanspruchnahmen erfolgten durch die Schönblick gGmbH, die entsprechend zur Kompensation verpflichtet wurde. Die Kompensationspflicht geht nicht auf den Vorhabenträger als jetziger Grundstückseigentümer über. Beide Waldumwandlung und etwaige daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen betreffen nicht das Plangebiet und sind insgesamt getrennt von diesem zu betrachten. Eine mögliche fehlende Ersatzaufforstung aus einer Waldumwandlung im Jahr 2003 ist für das Plangebiet nicht relevant. Rein vorsorglich bzw. aufklärend wird hingewiesen: Ersatzaufforstungen können aus verschiedenen Waldeingriffen zusammenhängend in einer Maßnahmen ausgeglichen werden. Eine Gestaltungsmaßnahme aus einer Waldinanspruchnahme aus dem Jahr 2005 zur Umwandlung eins Fichtenbestandes in einen Laubmischwald wurde bereits südlich der Bestandsgebäude Gästehaus und Forum auf Flst. 1564 umgesetzt. Eine Umsetzung auf Flst. 1564/4 war schon deshalb nicht möglich, weil dort im Jahr 1999/2000 durch einen schweren Sturm der Nadelwald vernichtet und bereits durch eine Laubwald-Neupflanzung ersetzt wurde. Diese Sachlage wird im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung, soweit erforderlich, berücksichtigt werden. Diese ist aber, gesetzlich vorgegeben, nicht Bestand des gegenständlichen	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				Verfahrens.	
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Plangebiet ist keine Kompensationsmaßnahme eines anderen Vorhabens festgesetzt.	
	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.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen, diese Aspekte greifen vorliegend nicht.	
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die behaupteten inhaltlichen Unstimmigkeiten können mangels konkreter Benennung nicht bestätigt werden. Es wird nochmals klargestellt, dass alle naturschutzfachlichen Bewertungsgrundlagen korrekt erhoben wurden und die Eingriffsausgleichsbilanzierung somit valide ist.	
	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 Ein-			Auch dieser vorgebrachte Einwand ist nicht nachvollziehbar. Die jeweilige Bewertung der Eingriffswirkung auf die einzelnen Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Nur weil sich einzelne Aspekte der Planung geändert haben, führt dies nicht zwangsläufig zu einer veränderten Eingriffsbewertung. Dies zeigt beispielsweise der Versiegelungsgrad der Flächen, der bei beiden Vorhaben insgesamt relativ ähnlich ausfällt und daher im Kern	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	griffs wiederfinden.			auch zu einer ähnlichen Bewertung führt, was eben insgesamt nachvollziehbar in den Planunterlagen dargelegt wird.	
	VI. Angrenzender Erholungswald und Waldabstand Das Vorhaben erfordert auch außerhalb seines eigentlichen Baufelds dauerhafte Veränderungen des angrenzenden Waldbestands.		x		
	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 darüberhinausgehenden 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,			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Auswirkungen der Planung auf Bereiche außerhalb des Plangebiets, beispielsweise hinsichtlich der Ausprägung eines naturnäheren Waldrandes im Übergang zu den weiteren Beständen des Taubentalwaldes, ist verbalargumentativ in Begründung und Umweltbericht (Anlage 1.1) dargestellt. Aufgrund des realen Baumbestandes und der geplanten Begrenzung der Oberhöhen und in diesem Zusammenhang der Ausprägung eines abgestuften Waldrandes ist hier aber im Vergleich zum Bestand eher von einer gewissen Verbesserung auszugehen. Dabei werden ökosystemare Verbindungen, ebenso wie ein geändertes Wirkungsgefüge auf zu erhaltende Bäume und Lebensstätten in die Betrachtung einbezogen und es wird immer der Ausgangs- mit dem Planzustand verglichen. Daher kann auch gewährleistet werden, dass alle wesentlichen Auswirkungen der Planung erhoben, bewertet und in der Ausgleichskonzeption berücksichtigt wurden. Alle Datengrundlagen sind dabei aktuell, wodurch auch die Bewertungen aktuell sind und die gesetz-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			lichen Ansprüche an die Umweltprüfung erfüllen. Konkret auf die jetzige Ausgestaltung der Baugrenzen und der Waldabstandsflächen bezogen kann angeführt werden, dass die neue Planung sowohl den gesetzlichen Waldabstand weiter einhalten muss als auch weitere Zwangspunkte und Restriktionen, wie der Erhalt der Bäume an der Willy-Schenk-Straße oder die Vermeidung der Überbauung von Bestandskanälen berücksichtigen und gleichzeitig ein ähnliches Raumprogramm abbilden muss. Daher trägt die Waldabstandskonzeption zu einer sinnvollen Nutzung des Plangebiets bei und kann durch das Vorhaben vollumfänglich eingehalten werden.	
	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 Einwand wird zurückgewiesen. An der Konzeption zur Einhaltung des Waldabstandes wird sowohl von Seiten der Stadt Schwäbisch Gmünd als auch vom Vorhabenträger und den Forstbehörden festgehalten. Vertragliche Vereinbarungen können inhaltsgleich mit dem neuen Vorhabenträger übernommen werden, so dass eine öffentlich-rechtliche Sicherung	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			dieser Maßnahme gewährleistet werden kann. Dies ist rechtlich hinreichend im Rahmen des Verfahrens zur Waldumwandlungsgenehmigung gesichert. Die betroffenen Flächen des Flst. 1519 befinden sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd. Zur Sicherung des Waldabstandskonzepts wird das bereits abgestimmte Konzept in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart. Dieser enthält die angefragten Zuordnungen. Die verbindlichen Nutzungs-, Erschließungs-, Schutz-, Ausgleichs- oder sonstigen Durchführungsbindungen sind aus den Planunterlagen ersichtlich, insbesondere Textteil und VEP. Eine Offenlage des Durchführungsvertrags ist weder ganz noch teilweise geboten. Die Verpflichtung zur Durchführung des im VEP dargestellten Vorhabens ist gesetzliche Vorgabe und bedarf nicht der gesonderten Auslegung. Es verlagern sich auch keine bauplanungsrechtlich relevanten Konflikte in ein anderes Verfahren.	
	VII. Artenschutz, Baumbestand, Licht und Frei-		x		

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	stellungswirkungen 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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorgehen zur Plausibilisierung des Artenschutzes wurde mit den Fachbehörden abgestimmt und entspricht einer vernünftigen fachlichen Praxis, die gerichtlich bestätigt ist. Der vorgetragene Nachweis von Fledermäusen im Taubental als Gesamtareal ist keine substantiierte Rüge der vorgelegten Plausibilitätsprüfung mit Blick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter des Artenschutzes (Anlage 4). Die Methodik der Plausibilitätsprüfung ist beschrieben und basiert auf einer erneuten Relevanzprüfung per Geländebegehung im Januar 2026. Das entspricht der Fachpraxis. Wesentliche Änderungen der Habitatstrukturen wären Rodungen, Baumfällungen, Änderungen im Baumbestand; diese konnten in der Relevanzprüfung nicht ermittelt werden. Konkret in Bezug auf Fledermäuse wird zudem das fortgeltende Quartierpotenzial für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse bestätigt. Hieraus entsteht, fachlich und rechtlich nicht zu beanstanden, kein erneuter Untersuchungsbedarf. Der Umweltbericht (Anlage 1.1) bewertet die Auswirkungen des Plans und empfiehlt die gebotenen Maßnahmen. Ein Nachweis über seltene oder streng geschützte Amphibien- oder Reptilienarten konnte nicht erbracht werden, weshalb funktionserhaltende Maßnahmen weder erforderlich noch zielführend sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit alle arten-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				schutzrechtlichen Konflikte, die er auslöst durch die festgesetzten Maßnahmen lösen..	
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.	
	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.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Erhalt der Bestandsbäume, die mit einer Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert sind, ist während der Bauzeit zu gewährleisten. Hierbei sind gängige Maßnahmen zum Schutz des Stammes, der Krone und des Wurzelbereichs vorzusehen. Im Anschluss wird die Freistellung dieser Bäume zwar das Umfeld und die Lebensbedingungen verändern, bei vitalen Bäumen mit ausreichendem Wurzelraum können diese Auswirkungen i.d.R. aber aufgefangen werden, was für viele der genannten Aspekte auch bereits gutachterlich nachgewiesen wurde. Die zu erhaltenden Bestandsbäume erhalten im Anschluss an die Bauphase ausreichende Baumquartiere, um sich weiterentwickeln und vital bleiben zu können. Dies stellt langfristig für diese Bäume eine Verbesserung, im Vergleich zum Bestand, dar.	
	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.			Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Die zum Erhalt ausgewiesenen Bäume entlang der Willy-Schenk-Straße sind im Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt und wurden im Gutachten zu Bestandsbäumen (Anlage 8) betrachtet und bewertet. Der Lageplan basiert auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der das aktuelle Vorhaben detailgenau abbildet. Die verpflichtend zum Erhalt ausgewiesenen Bäume können somit erhalten und langfristig gesichert werden.	
	VIII. Klima, Wind, Freistellung und Auswirkungen auf die Umgebung		x		

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	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.			Auf die entsprechenden Gutachten (Anlage 5 + 7) die diese Themen ausführliche betrachtet haben, wird verwiesen.	
	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.			Grundsätzlich wird zu den Auswirkungen der Freistellung von Bäumen auf die Ausführung oben verwiesen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf standortfremde Fichten auf Flst. 1519 ist zu erwähnen, dass diese im Hinblick auf die Zielsetzung der Ausprägung eines natürlicheren Waldrandes ohnehin entfernt werden sollten, bevor ggf. schädigende Wirkungen auf diese Bäume eintreten. Gleichermaßen ist aber auch anzumerken, dass eine solche Schädigung nur rudimentär oder gar nicht eintreten würde.	
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Der geforderte Belang ist in der Anlage 7 geprüft und bewertet. Der Einwender setzt sich hiermit nicht substantiiert auseinander.	
	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			Der Einwand wird zurückgewiesen. Auch dieser geforderte Belang ist in der Anlage 7 geprüft und bewertet. Diese Auswirkungen sind aber insgesamt nicht als erheblich zu prognostizieren, da bereits im Plangebiet, welches den stärksten Veränderungen aus-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	haben.			gesetzt ist, auf Grundlage der vorhandenen Informationen keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten sind, gilt dies für umliegende Flächen umso mehr. Der Einwender setzt sich hiermit nicht substantiiert auseinander.	
	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.			Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen.	
	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 Be-				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	deutung. 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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Es wird erneut auf die entsprechenden Gutachten (Anlage 5 + 7) die diese Themen ausführliche betrachtet haben, wird verwiesen. Grundsätzlich sind die Veränderungen durch Freistellung primär bei Bäumen möglichen, die bisher im Waldverbund standen. Die genannten solitären Bäume abseits des Waldes sind bereits im Bestand diversen Freistellungsfaktoren ausgesetzt und haben diese offensichtlich gut überstanden. Hinzu kommt, dass Nadelbäume, insbesondere die hier standortfremd sind, häufiger Schädlingsbefall und sonstigen Auswirkungen der Natur ausgeliefert sind als Laubbäume. Insofern kann für zwei Birken abseits des Waldzusammenhangs im Zusammenspiel mit den Erkenntnissen zu Starkwind- und Klimaereignissen mit hinreichender Sicherheit gesagt werden, dass diese keinen erheblichen neuen Wirkfaktoren ausgesetzt sind.	
	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			Der Einwand wird zurückgewiesen. Dem Bebauungsplan wurde ein Gutachten zur Bestandsbewertung der Bäume (Anlage 8) beigefügt, das eindeutig bestätigt, dass sich die ökologischen Wertigkeiten der beiden Bäume die vermutlich nicht erhalten werden können und der beiden dafür aber erhaltbaren Bäume kaum unterscheidet. Somit ist die Bewertungsgrundlage im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanzierung plausibel dargelegt.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	sind.				
	Eine spätere Kontrolle einzelner Bäume beantwortet zudem nicht die vorgelagerte Frage, ob die Planung selbst durch Waldöffnung und veränderte Windverhältnisse zusätzliche Gefährdungen hervorruft.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	Weitere mögliche Folgewirkungen außerhalb des Plangebiets verlieren zudem ihre planerische Bedeutung nicht dadurch, dass die betroffenen Bäume auf privaten Grundstücken stehen.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Eine solche Aussage ist in den Planunterlagen auch nicht zu finden.	
	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.			Es wird nochmals darauf verwiesen, dass im Rahmen der Erhebung umweltrelevanter Informationen auch das Umfeld des Plangebiets betrachtet wurde. Die Gartennutzungen des Umfelds sind insofern bekannt, wirken sich aber nicht signifikant auf die Bewertung der Schutzgüter im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus.	
	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Bewertung des Schutzguts Landschaftsbild betrachtet das jetzige Vorhaben mit den entsprechenden Gebäudehöhen und Wirkungen auf das nahe und ferne Umfeld. Erheblich nachteilige Auswirkungen können nicht festgestellt werden.	
	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				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Es kann gewährleistet werden, dass alle wesentlichen Auswirkungen der Planung erhoben, bewertet und in der Ausgleichskonzeption berücksichtigt wurden. Alle Datengrundlagen sind dabei aktuell, wodurch auch die Bewertungen aktuell sind und die gesetzlichen Ansprüche an die Umweltprüfung erfüllen.	
	IX. Baugrund, Bauphase und technische Realisierbarkeit		x		
	Rodung, Bodenfreilegung, Baugrube, Bodenbearbeitung, Wasserhaltung und spätere Versiegelung müssen an diesem geneigten und sensiblen Standort in ihren Wechselwirkungen betrachtet werden.			Natürlich sind die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, beispielsweise die Auswirkungen von Versiegelungen auf verschiedene Schutzgüter, bekannt und in die Bewertung eingeflossen. Dennoch summieren sich diese Einzelwirkungen insgesamt nicht zu einer erheblichen Wechselwirkung	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				auf, da die Ausgleichskonzeption ebenfalls für alle Einzelwirkungen, beispielsweise die Pufferung von Niederschlagswasser auf der Dachfläche bei gleichzeitiger Verbesserung des Kleinklimas durch eine Dachbegrünung, eine Lösung aufzeigt, die einen positiven Effekt auf die Wechselwirkungen haben.	
	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.			Die Realisierbarkeit des Vorhabens, inklusive der Herstellung und Sicherung der Baugrube wurde im Zusammenhang mit den zu erhaltenden Bäumen entlang der Willy-Schenk-Straße intensiv geprüft. Insbesondere durch die Anpassung der Pflanzbindungen für zwei Bäume zeigt sich, dass nochmals detailliert in der Planung der realistische Erhalt der Bäume geprüft und mit den Erfordernissen der Umsetzung abgeglichen wurde.	
	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.			Im Hinblick darauf, dass durch Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen beim Schutzgut Boden nahezu alle Bodenfunktionen verloren gehen, wurde bei diesem Schutzgut bereits eine Worst-Case-Betrachtung vorgenommen. Die Wertigkeit dieser Flächen beim Schutzgut Boden ist nicht mehr oder nur noch geringst vorhanden. Somit ist jegliche Form der Bodenverbesserung und -stabilisierung bereits berücksichtigt.	
	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			Die grundsätzliche Realisierbarkeit hängt von diesen Faktoren nicht mehr ab, da für alle genannten Aspekte bereits Lösungen zur Konfliktbewältigung vorliegen. Diese müssen aber auf Ebene der Bauleitplanung nicht sämtliche Details der Ausführung und Maßnahmen zur Umsetzung beinhalten. Dies kann durch-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			aus auf anschließende und dem Planungsmaßstab dann angemessene Verfahren, wie dem Wasserrecht oder der Baugenehmigung überlassen werden. Der Bebauungsplan enthält über die jeweiligen Gutachten und deren Zusammenführung in den Planunterlagen jedenfalls für diese Maßstabsebene ausreichende Aussagen zur verlässlichen Umsetzbarkeit der Planung.	
	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.		x		
	Insbesondere ist nicht eindeutig nachvollziehbar, welche Flächen und Wasserströme von der Bemessung für außergewöhnliche Nieder-			Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Der Belang Starkregen sowie Hochwasser-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	schlagsereignisse tatsächlich umfasst werden.			schutz ist im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12, in der Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“ – hinreichend behandelt. Diese Regelungen haben ihre Grundlage in den weiteren Unterlagen des Bebauungsplans, insbesondere dem Umweltbericht (Anlage 1.1.) und dem Entwässerungskonzept (Anlage 2) sowie der Begründung. Das vom Regierungspräsidium Stuttgart geforderte Prüfprogramm gemäß den raumordnungsrechtlichen Vorgaben des Bundesraumordnungsplans Hochwasser ist in der Abwägung enthalten. Das gilt insbesondere für die Ermittlung des Belangs Starkregen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde zudem zwischenzeitlich ein Überflutungsnachweis mit der Betrachtung von 30-jährigen Regenereignissen geführt. Diese bestätigt das vorgenannte Abwägungsergebnis fachlich. Die Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen lediglich redaktionell ergänzt.	
	Auch der Umgang mit gegebenenfalls erforderlichem Drainage-, Hang-, Schichten- und Baugrubenwasser und dessen dauerhafte schadlose Ableitung ist aus den Unterlagen nicht durchgehend nachvollziehbar.			Hierzu wird auf die Ausführungen im Entwässerungskonzept (Anlage 2) und zur Baugrunduntersuchung (Anlage 3) verwiesen.	
	Soweit eine Versickerung am Standort fachlich nicht vorgesehen ist, muss für sämtliche relevanten Wasserströme ein belastbarer Ablei-			Hierzu wird auf die Ausführungen im Entwässerungskonzept (Anlage 2) und zur Baugrunduntersuchung (Anlage 3) verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	tungsweg zugrunde liegen.				
	Die Starkregenbetrachtung muss außerdem die Gesamtwirkungen von Rodung, Bodenveränderung, Gelände, Gebäude, Stellplätzen und Verkehrsflächen abbilden. Die Auswirkungen enden nicht an der Plangebietsgrenze.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	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.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	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.			Die Gutachten greifen jeweils auf aktuelle Datengrundlagen zurück und entsprechen den gültigen Normen und Vorschriften. Ferner betrachten sie das aktuelle Vorhaben und die Rahmenbedingungen, die sich daraus ergeben. Das Ergebnis dieser Gutachten ist somit aktuell und basiert auf dem heutigen Stand der Planung.	
	XI. Verkehr, Stellplätze und Immissionen	x	x		
	Verkehrs- und Stellplatzprognose müssen dasselbe Nutzungskonzept abbilden, das durch die				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Das Verkehrsgutachten (Anlage 6) basiert auf dem Vorhaben, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht, werden soll. Daher wurden die korrekten Parameter für die Berechnung der Verkehrserzeugung, wie auch der Auswirkungen auf das Umfeld der Planung verwendet. Dennoch sei hier erwähnt, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Umfeld, wie auch der Befahrbarkeit der umliegenden Straßen so gut ist, dass sogar ein ggf. nicht berücksichtigter Mehrverkehr im Rahmen der sonst zulässigen Nutzungen keine Auswirkung auf die Prognose zu diesen Verkehrsbelangen hätte.	
	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.			Grundsätzlich ist der Nachweis über die erforderliche Zahl der Stellplätze im Verfahren der Baugenehmigung zu erbringen. Diese werden dennoch auch bereits im Detail im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und berücksichtigen die geplanten Nutzungen vollumfänglich.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen und ist erfolgt. Alle Unterlagen beruhen auf dem gleichen Vorhaben, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist und bereits die Zahl der vorgesehenen Stellplätze darstellt.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Wird zur Kenntnis genommen. Nutzungsspitzen können nicht allein durch die erforderliche Zahl der Stellplätze abgebildet werden (vgl. private Feiern im Wohnumfeld o.Ä.). Da nach der fachlichen Bewertung bei der geplanten Nutzung nur mit wenigen Nutzungsspitzen im Jahr zu rechnen ist und im Umfeld auch zahlreiche öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen sowie eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV besteht ist dieser Aspekt insgesamt zu vernachlässigen.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen, ist hier vorliegend aber nicht der Fall.	
	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 Planunter-			Aufgrund des relativ geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens, dass durch die Planung ausgelöst wird, insbesondere im Verhältnis zum schon bestehenden Verkehrsaufkommen in der Willy-Schenk-Straße und den weiteren öffentlichen Straßen ist auch ohne gutachterliche Bestätigung nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Lärmbelastung der umgebenden Bereiche zu rechnen. Insbeson-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	lagen 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.			dere in den Ruhezeiten wird aufgrund der konkreten Nutzung als Pflegeheim mit pflegenahem und betreutem Wohnraum kaum zusätzlicher Verkehr auftreten. Insbesondere werden aber keine wesentlichen zusätzlichen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Auf die Ausführung oben sowie das Verkehrsgutachten wird verwiesen. Wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens und der obigen Ausführungen ist davon auszugehen, dass die Lärmauswirkungen der Planung das allgemein hinzunehmende Maß nicht überschreiten. Dieser Aspekt wird bereits dadurch untermauert, dass die TA-Lärm für Pflegeheime noch strengere Lärmschutzmaßstäbe ansetzt als dies bereits für Wohngebiete der Fall ist. Da der mögliche Parkplatzlärm auch unmittelbar das Pflegeheim betreffen würde, wäre eine solche Nutzung bei unzumutbaren Lärmauswirkungen ohnehin unzulässig, was	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				abwegig erscheint.	
	Aufgrund der winkelförmigen Gebäudeanordnung können Geräusche im Bereich des Hauses zusätzlich reflektiert bzw. eingefangen werden.			Wird zur Kenntnis genommen. Hierauf hat die aktuelle Planung aber keinen Einfluss.	
	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.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung ist aufgrund der zu erwartenden geringen zusätzlichen Belastungen nicht erforderlich.	
	XII. Feuerwehr, Erschließung und Gesamtvollziehbarkeit		x		
	Die Darstellung von Feuerwehr-Aufstell- und Anleiterflächen gewährleistet deren tatsächliche Erreichbarkeit und dauerhafte Freihaltung nicht ohne Weiteres.			Die Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes ist grundsätzlich erst im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich. Der VEP enthält den Nachweis, dass die gebotenen Maßnahmen eingerichtet werden können.	
	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			Es wird nach oben verwiesen. Es soll aber hingewiesen werden, dass die bestehende Zufahrt zum Schönblick nach Norden verlegt wird, wodurch diese Zuwegung für die Feu-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			erwehr grundsätzlich weiter bereitgestellt werden kann.	
	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.			Auf die Ausführungen oben und zu anderen Punkten wird verwiesen. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung alle relevanten sowie teilweise auch schon vorweggenommene Konflikte aus anderen Verfahren gelöst werden können und das Vorhaben realisierbar ist.	
	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.			Auf die Ausführungen oben zu den jeweiligen Aspekten wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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			Wird zur Kenntnis genommen, ist hier vorliegend aber nicht der Fall. Auf die Ausführungen oben zu den jeweiligen Aspekten wird verwiesen. Es wird auf die Ausführungen oben verwie-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			sen. Der vorgebrachte Aspekt ist, wie an den entsprechenden Stellen auch erläutert, nicht nachvollziehbar. Es wird auf die Ausführungen oben verwiesen. Der vorgebrachte Aspekt ist, wie an den entsprechenden Stellen auch erläutert, nicht nachvollziehbar. Die Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss liegen, entgegen den Darstellungen des Einwenders, vor.	
Nachtrag vom 28.08.2026	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.			Es wird auf die Ausführungen oben verwiesen. Die Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes ist grundsätzlich erst im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Auf die Ausführungen oben zu diesen Aspekten wird nochmals verwiesen.	
	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.			Auf die Ausführungen oben zu diesen Aspekten wird nochmals verwiesen.	
	Damit hängt an der Stellplatzfrage zugleich die Frage, ob die in den verschiedenen Unterlagen			Auf die Ausführungen oben zu diesen Aspekten wird nochmals verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Auf die Ausführungen oben zu diesen Aspekten wird nochmals verwiesen.	
	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.			Auf die Ausführungen oben zu diesen Aspekten wird nochmals verwiesen.	
	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.			Auf die Ausführungen oben zu diesen Aspekten wird nochmals verwiesen. Damit sind die Belange von Einwender 9 in der Planung nur teilweise berücksichtigt.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
10. Einwender 10 Schwäbisch Gmünd, den 28.08.2026	Ich möchte im Rahmen der öffentlichen Beteiligung eine persönliche Betroffenheit geltend machen, die ich in den ausgelegten Unterlagen nicht ausreichend berücksichtigt erkennen kann.	x		Wird zur Kenntnis genommen.	
	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.			Die Nutzung wird zur Kenntnis genommen.	
	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.			Eine grundlegende Veränderung wird nicht erkannt. Das Gebäude wird von der Willy-Schenk-Straße abgesetzt errichtet und durch den Erhalt von Bäumen optisch abgeschirmt. Es ist grundsätzlich hinzunehmen, dass im unmittelbaren Wohn- und Lebensumfeld planerische Änderungen eintreten. Unzumutbare Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können nicht erkannt werden. Die Verkehrsauswirkungen sind untersucht, ebenso die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Aus der gesicherten Nutzungsart und den resultierenden Verkehrsbewegungen kann kein signifikanter Mehrverkehr entlang der benannten Schlafräume erkannt werden; eine Überschreitung der Schwelle der Unzumutbarkeit wird nicht erkannt. Vielmehr wird vorgetragen, dass aus	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				einer bisherigen Lagegunst auf Verdunklungsmaßnahmen in Schlafräumen verzichtet wurde. Da die Schlafräume aber schon im Bestand an eine öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung sowie Fahrzeugverkehr angrenzen und damit im Bestand Lichtquellen ausgesetzt sind, ist eine etwaige Nachrüstung zumutbar.	
	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.			Durch die Planung werden keine unzumutbaren Beleuchtungseffekte auf angrenzende Nutzungen ausgelöst. Eine gewisse zusätzliche Lichtbelastung aufgrund einer neuen Bebauung ist allgemein hinzunehmen und könnte im vorliegenden Fall durch die Betroffenen auch verhältnismäßig einfach gelöst werden. Die Verkehrsauswirkungen sind gutachterlich bewertet und heben sich nicht aus dem Bestandsverkehr wesentlich hervor.	
	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 ausgegan-			Es wird grundsätzlich auf das Verkehrsgutachten (Anlage 6) verwiesen. Aufgrund des relativ geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens, dass durch die Planung ausgelöst wird, insbe-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	gen 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,			sondere im Verhältnis zum schon bestehenden Verkehrsaufkommen in der Willy-Schenk-Straße und den weiteren öffentlichen Straßen ist auch ohne gutachterliche Bestätigung nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Lärmbelastung der umgebenden Bereiche zu rechnen. Insbesondere in den Ruhezeiten wird aufgrund der konkreten Nutzung als Pflegeheim mit pflegenahem und betreutem Wohnraum kaum zusätzlicher Verkehr auftreten. Insbesondere werden aber keine wesentlichen zusätzlichen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Da, wie bereits dargelegt, wenn überhaupt nur geringfügige Auswirkungen durch Licht-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			und Lärmemissionen zu erwarten sind, sind diese im Rahmen der allgemeinen Lebensumstände hinzunehmen.	
	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.			Zum Erfordernis der Planung wird grundsätzlich auf Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen. Auch die Schaffung von pflegenahmen, betreuten und altersgerechtem Wohnen liegt im öffentlichen Interesse, da es an solchen Wohnformen in Schwäbisch Gmünd mangelt und eine entsprechende Nachfrage danach besteht. Darüber hinaus wurden alle abwägungsrelevanten Belange erhoben und gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Ergebnis überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung. Ggf. geringfügig betroffene nachbarschaftliche Belange sind gegenüber diesem öffentlichen Interesse zurückzustellen.	
	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.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	Ich mache meine unmittelbare persönliche Betroffenheit ausdrücklich im Rahmen dieser			Wird zur Kenntnis genommen. Damit sind die Belange von Einwender 10 in	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Stellungnahme geltend.			der Planung grundsätzlich berücksichtigt.	
11. Einwender 11 Schwäbisch Gmünd, den 24.08.2026	Hiermit lege ich Einspruch ein gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 123 A I 1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan N. 123 AI ist hinfällig und nicht rechtskräftig.		x	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick Änderung“ wird derzeit aufgestellt, insoweit ist es richtig, dass er noch nicht rechtskräftig ist.	
	• Mit dem Rücktritt der Schönblick gGmbH vom Projekt, verlor der alte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 123 A seine Gültigkeit und Rechtswirksamkeit. Das Vorhaben, die Grundlage für den Bebauungsplan existierte nicht mehr.			Diese Aussage entspricht nicht der aktuellen rechtlichen Situation. Die Schönblick gGmbH könnte weiterhin auf Grundlage des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A das entsprechende Vorhaben umsetzen. Erst mit der Rechtskraft des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wäre der Bebauungsplan Nr. 123 A überholt und unwirksam.	
	• der Verkauf des Grundstücks auf Grundlage des vorhabenbezogenen 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.			Ein Grundstücksverkauf ist grundsätzlich nicht abhängig von der bauplanungsrechtlichen Situation. Somit sind die im Plangebiet bereits vollzogenen Grundstücksverkäufe weiterhin gültig. Dadurch wurde gerade Planungssicherheit geschaffen, da eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens nun erfüllt ist.	
	• Die Schönblick gGmbH hat das Grundstück an den neuen Investor Reisch KG zu Bedingungen (Grundstückswert) verkauft, die sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergaben. (Wald wird umgewandelt in Bauland). Wenn aber mit dem Rücktritt vom Projekt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mehr existent war, ist auch der Grundstücksverkauf nichtig.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Der vorgebrachte Aspekt entspricht nicht der gültigen Rechtslage.	
	• Mit der Nichtexistenz des Vorhabens In Bebauungsplan Nr. 123 A erlischt auch explizit die			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Der vorgebrachte Aspekt entspricht nicht der	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Aussicht auf Waldumwandlung. Sie ist an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A gebunden.			gültigen Rechtslage. Die Waldumwandlungserklärung wurde zudem von der Forstbehörde unter erneuter Abwägung bestätigt; die Bestätigung weist verwaltungsverfahrensrechtlich einen eigenständigen Regelungscharakter auf.	
	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 Prüfungen durchgeführt werden		x	Wird zur Kenntnis genommen und ist erfolgt. Das Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“ ist ein eigenständig aufgestelltes Bauleiplanverfahren.	
	• 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)			Die Planunterlagen des jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden auf Grundlage des neuen Vorhabens erstellt und sollen eben dieses Vorhaben planungsrechtlich ermöglichen.	
	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.		x	Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Sitzung des Gemeinderats der Stadt Schwäbisch Gmünd am 29.04.2026 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planung getroffen wurde. Neben den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden in der Zeit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auch alle aktuellen Gutachten und Anlagen öffentlich zugänglich gemacht. Eine Waldumwandlungsgenehmigung kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans und im Zuge einer Baugenehmigung erteilt werden und muss entsprechend auch erst in diesem Verfahren vorliegen. Damit sind die Belange von Einwender 11 in der Planung teilweise berücksichtigt.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
12. Einwender 12 Schwäbisch Gmünd, den 23.08.2026	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.		x	Wird zur Kenntnis genommen. Die für das Vorhaben erforderliche Fläche für eine Waldumwandlung umfasst ca. 0,7485 ha. Weitere Entnahme von Wald ist durch das Vorhaben nicht geplant.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.	
	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.			Auf das Baugrundgutachten (Anlage 3) sowie auf die Bestandsbaumanalyse (Anlage 8) wird grundsätzlich verwiesen. Die zum Erhalt ausgewiesenen Bäume entlang der Willy-Schenk-Straße sind im Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt und wurden im Gutachten zu Bestandsbäumen (Anlage 8) betrachtet und bewertet. Der Lageplan basiert auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der das aktuelle Vorhaben detailgenau abbildet. Die verpflichtend zum Erhalt ausgewiesenen Bäume können somit, auch während der Bauzeit, erhalten und langfristig gesichert werden.	
	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, son-			Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass der Bebauungsplan die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und des Entwässerungskonzepts sowie weiterer fachlicher Erhebungen zum Thema Boden und Wasser, wie beispielsweise Bodenfunktionswerte, Starkre-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	dern 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			gengefahrenkarten usw. zusammenführt und einen belastbaren Lösungsansatz für die Berücksichtigung der sensiblen Entwässerungssituation liefert. Beispielsweise zeigen die Bodenfunktionswerte der geologischen Karten, dass der Boden in diesem Bereich insgesamt nur eine durchschnittliche Wertigkeit hinsichtlich natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und Filter- und Pufferwirkung aufweist. Eingriffe erfolgen also generell in einem durchschnittlichen Boden. In der Zusammenfassung ergeben diese Gesichtspunkte das schlüssige Bild, dass im Hinblick auf die Ausgangssituation und die zu erwartenden Situation nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten sind. Die Realisierbarkeit des Vorhabens, inklusive der Herstellung und Sicherung der Baugrube wurde im Zusammenhang mit den zu erhaltenden Bäumen entlang der Willy-Schenk-Straße intensiv geprüft. Insbesondere durch die Anpassung der Pflanzbindungen für zwei Bäume zeigt sich, dass nochmals detailliert in der Planung der realistische Erhalt der Bäume geprüft und mit den Erfordernissen der Umsetzung abgeglichen wurde. Aus den Planunterlagen geht zudem eindeutig hervor, welche Bäume durch Pflanzbindung dauerhaft erhalten werden sollen. Diese werden zusätzlich in der Bestandsbaumanalyse (Anlage 8) erfasst und bewertet. Alle übrigen Bewertungen zu den naturschutzfachlichen Belangen, inklusive Bewertung des Baumbestands sind dem	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Umweltbericht mit Eingriffsausgleichsbilanz (Anlage 1.1 und 1.2) zu entnehmen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Alle erforderlichen Unterlagen, um diese Umstände zu prüfen, wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich gemacht.	
Nachtrag vom 27.08.2026	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.			Die Berechnung der Stellplätze bestimmt sich nach der die Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze, die für betreute oder altersgerechte Wohnungen, die wie hier entsprechend gesichert sind Abweichungen von den strikten Vorgaben der LBO vorsieht: In der Regel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist. Für das Pflege-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				heim ist mit einem Stellplatz pro 10 – 15 Betten gemäß VwV Stellplätze gerechnet. Daneben werden für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter auch zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen und es besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss, wodurch insgesamt auch eine Mobilität ohne Autonutzung gefördert werden soll. Insgesamt kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für das Vorhaben vorgehalten werden.	
	Ich fordere hier eine Nachbesserung: entweder kein Wohnturm, oder es muss eine Tiefgarage her.			Wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung wird aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen des Verkehrsgutachtens (Anlage 6) wird verwiesen.	
	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.			Es ist anzumerken, dass keine Stellplätz auf öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen sind.	
	Bitte um Empfangsbestätigung			Damit sind die Belange von Einwender 12 teilweise in der Planung berücksichtigt.	
13. Einwender 13 Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	hiermit erhebe ich Einwendungen zu o.a. Bebauungsplan wie folgt:		x		
	Die mit dem o.a. Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wald, Wasser und Artenerhalt sind nicht auszugleichen. Gera-			Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1.1) verwiesen. Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichsbi-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	de 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.			lanzierung können alle Eingriffe in die Schutzgüter schutzgutübergreifend kompensiert werden.	
	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.			Im Rahmen der Bewertung der Eingriffe werden kurz-, mittel- und langfristige Folgen der Planung, sowohl in negativer wie in positiver Hinsicht einbezogen. Das Gesamtergebnis berücksichtigt also die verschiedenen Zeitpunkte der Folgewirkungen und kommt in der Summe zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Ausgleichskonzeption langfristig alle Eingriffe in Natur und Landschaft aufgefangen werden können.	
	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.			Auf die Ausführungen im Entwässerungskonzept (Anlage 2) sowie im Baugrundgutachten (Anlage 3) wird verwiesen.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen. Sowohl eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens wie auch bezahlbare Preise für Wohnraum sollen durch die Planung vereint werden.	
	Warum also nicht auf die vielen Leerstände in Gmünds Innenstadt zurückgreifen und bei-			Wird zur Kenntnis genommen. Die erwähnten	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	spielsweise 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.			Gebäude des Parlermarktes stehen kurzfristig nicht für eine solche Nutzung zur Verfügung. Weitere Aspekte wie ausreichende Flächenverfügbarkeit in dieser Alternative, Vereinbarkeit mit Vorgaben zum Lärm oder Nutzungskonzepte der Räume sind ebenfalls nicht geklärt, weshalb die Alternative im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zur Verfügung stehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass keine Informationen zur Bewertung und Entscheidungsfindung über die Bauleitplanung fehlen oder vorenthalten wurden. Damit sind die Belange von Einwender 13 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
14. Einwender 14 Schwäbisch Gmünd, den 28.08.2026	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		x	Grundsätzlich wird auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung verwiesen. Bezüglich der klimatischen Auswirkungen wird ebenfalls auf die entsprechenden Gut-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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,			achten (Anlage 5 + 7) und bezüglich der Eingriffe in die Schutzgüter und deren Kompensation auf den Umweltbericht (Anlage 1.1) verwiesen. Im Plangebiet sind keine Kompensationspflichten aus früheren Maßnahmen festgestellt. Solche waren daher im Umweltbericht nicht zu berücksichtigen. Eine mögliche fehlende Ersatzaufforstung aus einer Waldumwandlung im Jahr 2003 ist daher für das Plangebiet nicht relevant. Rein vorsorglich bzw. aufklärend wird hingewiesen: Ersatzaufforstungen können aus verschiedenen Waldeingriffen zusammenhängend in einer Maßnahmen ausgeglichen werden. Eine Gestaltungsmaßnahme aus einer Waldinanspruchnahme aus dem Jahr 2005 zur Umwandlung eins Fichtenbestandes in einen Laubmischwald wurde bereits südlich der Bestandsgebäude Gästehaus und Forum auf Flst. 1564 umgesetzt. Eine Umsetzung auf Flst. 1564/4 war schon deshalb nicht möglich, weil dort im Jahr 1999/2000 durch einen schweren Sturm der Nadelwald vernichtet und bereits durch eine Laubwald-Neupflanzung ersetzt wurde. Diese Sachlage wird im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung, soweit erforderlich, berücksichtigt werden. Diese ist aber, gesetzlich vorgegeben, nicht Bestand des gegenständlichen Verfahrens.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	• welche konkreten Wald- und Freiflächen durch das Vorhaben dauerhaft verloren gehen,			Wird zur Kenntnis genommen und ist erfolgt.	
	• welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind und ob diese den tatsächlichen Verlust ökologisch gleichwertig ausgleichen können,			Auf die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1.1) dazu wird verwiesen.	
	• welche Vorbelastungen am vorgesehenen Standort bestehen und			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	• ob in Schwäbisch Gmünd geeignete Alternativstandorte, insbesondere bereits versiegelte oder anderweitig vorbelastete Flächen, zur Verfügung stehen.			Auf die Ausführungen unter Ziff. 7.1 der Begründung wird verwiesen.	
	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?			Wird zur Kenntnis genommen.	
	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			Wird zur Kenntnis genommen. Damit sind die Belange von Einwender 14 in	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	nochmals kritisch zu hinterfragen und alle möglichen Alternativen sorgfältig zu prüfen.			der Planung überwiegend berücksichtigt.	
15. Einwender 15 Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	hiermit erheben wir Einwand gegen die vorliegende Planung des Neubaus eines Pflegeheims mit mindestens 60 Pflegeplätzen sowie zusätzlich 50 Wohneinheiten.		x		
	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.			Bezüglich der Erforderlichkeit der Planung wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen.	
	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.			Es ist grundsätzlich anzumerken, dass das Pflegekonzept des Investors auch eine Unterbringung von Demenzpatienten unterstützt, allerdings nicht mehr als Nutzungszweck festgelegt. Ferner war auch in der ursprünglichen Planung des Schönblicks bereits eine barrierefreie und altersgerechte Wohnnutzung auf Teilflächen vorgesehen.	
	Damit ist die heutige Planung nicht mehr ohne Weiteres mit der ursprünglichen Planung gleichzusetzen.			Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend wurde ein neues Bebauungsplanverfahren zur Anpassung der Bauleitplanung an das Vorhaben angestoßen.	
	Bei der geplanten Waldumwandlung handelt es sich nicht um einen unerheblichen Eingriff, sondern um die dauerhafte Inanspruchnahme einer erheblichen Waldfläche.			Auf die Ausführungen zur Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung wird verwiesen. Grundsätzlich ist auch die Stadt Schwäbisch Gmünd bestrebt bei allen baulichen Entwicklungen zunächst innerörtliche Potenziale auszuschöpfen, was auch oftmals gelingt. Dennoch sind auch Flächeninanspruch-	
	Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			nahmen im Außenbereich für bestimmte Vorhaben erforderlich. Grundsätzlich entspricht die Planung aber auch den Aspekten des § 1a Abs. 2 BauGB, da die Flächeninanspruchnahme so erfolgt, dass der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten, Eingriffe möglichst vermieden und die überbaubare Fläche durch angemessene Verdichtung möglichst optimal ausgenutzt wird. Natürlich verbleibt ein Eingriff in bisher unbebaute Flächen, der aber durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Somit entspricht die Planung im Grundsatz auch § 1a Abs. 2 BauGB.	
	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.			Es ist auch nochmals darauf zu verweisen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine innerörtliche, bereits versiegelte Fläche unter den erforderlichen Rahmenbedingungen für das Vorhaben zur Verfügung steht. Andere Alternativflächen im Außenbereich würde ähnliche oder gleiche naturschutzfachliche Konflikte mit sich bringen.	
	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 verantwortungsvol-			Der Belang des Starkregens ist hinreichend ermittelt. Der Bestand ist fachlich korrekt im Umweltbericht, Kap. 3.0, aufgenommen und mit Verweis auf hinreichende Maßnahmen zur Pufferung und gedrosselten Ableitung kompensiert. Das gilt auch nach nochmaliger Prüfung der Vorgaben aus dem Bundesraumordnungsplan Hochwasser, die als raumordnungsrechtliche Vorgaben in Bezug auf den Belang Starkregen nach herrschender Meinung Auffang- und Koordinierungsfunktionen haben. Diese Maßnahmen sind im Entwässe-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	ler Umgang mit unseren bestehenden Wald- und Bodenflächen eine der zentralen Zukunftsaufgaben unserer Stadt.			rungskonzept konkretisiert und fachlich verifiziert. Das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde zudem zwischenzeitlich ein Überflutungsnachweis mit der Betrachtung von 30-jährigen Regenereignissen geführt. Dieser bestätigt das vorgenannte Abwägungsergebnis fachlich, so dass die vorstehende Abwägung belastbar ist.	
	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.			Im Plangebiet sind keine Kompensationspflichten aus früheren Maßnahmen festgestellt. Solche waren daher im Umweltbericht nicht zu berücksichtigen. Eine mögliche fehlende Ersatzaufforstung aus einer Waldumwandlung im Jahr 2003 ist daher für das Plangebiet nicht relevant.	
	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			Die Berechnung der Stellplätze bestimmt sich nach der die Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze, die für betreute oder altersgerechte Wohnungen, die wie hier entsprechend gesichert sind Abweichungen von den strikten Vorgaben der LBO vorsieht: In der Regel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist. Für das Pflegeheim ist mit einem Stellplatz pro 10 – 15 Betten gemäß VwV Stellplätze gerechnet. Daneben werden für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter auch zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen und es besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss, wodurch insgesamt auch eine Mobilität ohne Autonutzung gefördert werden soll. Insgesamt kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für das Vorhaben vorgehalten werden. Darüber hinaus wird bezüglich der verkehrlichen Belange auf die Aussagen des Verkehrsgutachtens (Anlage 6) verwiesen. Dauerhafte negative Beeinträchtigungen der Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets, geschweige denn Verkehrsgefährdungen, sind demnach nicht zu erwarten.	
	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			Wird zur Kenntnis genommen. Der weit überwiegende Teil des Taubentalwaldes als zusammenhängende Waldfläche wird von dem Vorhaben in keiner Weise beeinträchtigt. Der Flächenverlust an Waldfläche durch das Vorhaben für diesen Wald liegt bei weniger als 0,7 %. Alle Erholungsfunktionen des Waldes können auch weiterhin erfüllt werden, insbesondere, da am öffentlichen Wegenetz oder sonstigen öffentlichen Erholungsinfra-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			strukturen keine Veränderungen vorgenommen werden. Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Auch die entsprechenden Gutachten (Anlage 5 + 7) wird zudem verwiesen. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Genau diese Aspekte stehen bei allen Planungen, insbesondere bei städtebaulichen Planungen für die Stadt Schwäbisch Gmünd im Vordergrund und führen im Ergebnis nun zum Erfordernis dieser Planung. Auf die Ausführungen oben sowie unter Ziff. 1.1 der Begründung wird verwiesen, die wesentliche Änderung des Nutzungszwecks ist nicht gegeben. Damit sind die Belange von Einwender 15 in der Planung überwiegend berücksichtigt.	
16. Einwender 16	hier möchte ich meinen Einspruch gegen den				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	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.		x	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung wird verwiesen. Die genannten Alternativen stehen aktuell für eine solche Nutzung nicht zu Verfügung. Weitere Aspekte wie ausreichende Flächenverfügbarkeit in diesen Alternativen, Vereinbarkeit mit Vorgaben zum Lärm oder Nutzungskonzepte der Räume sind ebenfalls nicht geklärt, weshalb die Alternativen im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zur Verfügung stehen.	
	2. Die so wichtigen Demenzplätze fallen weg.		x	Es ist grundsätzlich anzumerken, dass das Pflegekonzept des Investors auch eine Unterbringung von Demenzpatienten unterstützt, allerdings nicht mehr als Nutzungszweck festgelegt.	
	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.		x	Es wird auf die Ausführungen unter Ziff 1.1 und 8.1 der Begründung zu den städtebaulichen Zielen verwiesen.	
	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.		x	Der vorgebrachte Aspekt entspricht nicht den Tatsachen. Die beanspruchte Fläche für eine Waldumwandlung bleibt durch das neue Vorhaben die gleiche, wie beim alten. Somit sind keine zusätzlichen Rodungen erforderlich. Eine Feuerwehrzufahrt durch das Taubental ist in der Planung zudem nicht vorgesehen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	5. Die Überbauung des Grundstücks ist zu hoch.			Wird zur Kenntnis genommen. Es fehlt eine Begründung, aus welchem Grund das festgesetzte Maß der Bebauung zu hoch ist. Grundsätzlich können alle gesetzlichen Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden. Dennoch sei erwähnt, dass sich das Maß an Versiegelung zwischen altem und neuem Vorhaben kaum unterscheidet.	
	6. Unvollständig neu erstellte Unterlagen. Zum Teil wurden die Gutachten aus dem vorherigen Bauvorhaben unangepasst übernommen.		x	Der vorgebrachte Aspekt entspricht nicht den Tatsachen. Alle ausgelegten Gutachten und Anlagen beziehen sich auf das aktuelle Vorhaben und dessen Auswirkungen.	
	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.		x	Auf die Ausführungen in der Baugrunduntersuchung (Anlage 3) wird verwiesen.	
	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.		x	Auf die Ausführungen in den klimatischen Gutachten (Anlage 5 + 7) wird verwiesen.	
	Deshalb bitte ich um eine erneute gründliche Überprüfung des Bebauungsplans.			Wird zur Kenntnis genommen.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen. Eine solche ggf. vorgenommene Anzeige hat allerdings keine rechtlichen Auswirkungen auf das Verfahren der Bauleitplanung.	
	Seien Sie so freundlich und bestätigen Sie mir			Wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	den Eingang dieses Einspruchs schriftlich und teilen Sie mir das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit.			der Abwägung wird nach dem Abwägungsbeschluss mitgeteilt. Damit sind die Belange von Einwender 16 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
17. Einwender 17 Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	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.		x	Der Einwand wird zurückgewiesen. Nach Prüfung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wird an der bisherigen Abwägung festgehalten. Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Sie münden im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung“ – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“. Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Überflutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Eine Verletzung der Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB liegt daher nicht vor. Der	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			gerügte Abwägungsausfall liegt nicht vor. Im Plangebiet sind keine Kompensationspflichten aus früheren Maßnahmen festgestellt. Solche waren daher im Umweltbericht nicht zu berücksichtigen. Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet (Anlage 1.1). Auf die Ausführungen unter Ziff. 7.1 der Begründung zur Alternativenprüfung wird verwiesen. Damit sind die Belange von Einwender 17 in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.	
18. **Einwender 18** Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	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?		x	Wird zur Kenntnis genommen. Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet. Nach der Bestandserfassung und fachlichen Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im We-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				sentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt. Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrandbereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird. Dadurch kann dieser Funktionsbereich insgesamt dauerhaft erhalten werden. Weitere fachliche Bewertungen finden sich im klimatischen Gutachten (Anlage 5 und 7) und im Gutachten zum Artenschutz (Anlage 4).	
	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.			Es ist grundsätzlich darauf zu verweisen, dass es sich im Plangebiet überwiegend um menschlich angelegte Nutzwaldflächen, vorwiegend mit standortfremdem Fichtenbesatz sowie Aufforstungen nach Sturmschäden aus dem Jahr 2000 handelt. Die Wertigkeit dieser Waldnutzungen ist im Umweltbericht erfasst. Die zu erwarten Verluste können durch das Ausgleichskonzept art- und wertgleich wiederhergestellt werden.	
	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 verfügba-			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung wird verwiesen. Die genannte Alternative stehen aktuell für eine solche Nutzung nicht zu Verfügung. Weitere Aspekte wie ausreichende Flächenverfügbarkeit in dieser Alternative, Vereinbarkeit mit Vorgaben zum Lärm oder Nutzungskonzepte der Räume sind ebenfalls nicht geklärt, weshalb die Alternati-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	ren 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.			ve im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zur Verfügung steht. Dies gilt auch für weitere bereits bestehende versiegelte Flächen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Einwendern bereits genannt wurden.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen und ist in der Planung bereits berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an der Planung überwiegt in Summe gegenüber dem Interesse an der Erhaltung des heutigen Zustandes der Fläche mit Waldnutzung usw.	
	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,			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	• vorhandene Leerstands-, Brach- und Konversionsflächen im Stadtgebiet vorrangig zu prüfen,			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	• sämtliche Alternativen zum Eingriff in den Wald transparent darzustellen und zu bewerten,			Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits erfolgt.	
	• die ökologischen, klimatischen und sozialen Auswirkungen des Vorhabens umfassend zu berücksichtigen und			Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits erfolgt.	
	• das Bauvorhaben gegebenenfalls zugunsten des Erhalts des Waldes aufzugeben oder an einen naturverträglicheren Standort zu verlagern.			Aus den vorgenannten Ausführungen wird deutlich, dass keine realistische, zeitnah umsetzbare Alternative besteht. Die Alternative wäre das Vorhaben in Gänze aufzugeben, was	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
				aber sehr wahrscheinlich zum Verlust der Pflegeplätze im Ortsteil sowie der Pflegefachkräfte führen würde.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
				Damit sind die Belange von Einwender 18 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
19. Einwender 19 Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	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.			Auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung wird verwiesen. Es ist anzumerken, dass bereits im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A Schönblick eine Nutzung zur Tages- bzw. Kurzzeitpflege sowie eine untergeordnete Wohnnutzung vorgesehen war. Somit treten keine neuen Nutzungsaspekte zur Planung hinzu. Ansonsten kann bestätigt werden, dass es sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens um eine Neuplanung handelt. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll daher in einem eigenständigen Verfahren geändert und das neue Vorhaben soll planungsrechtlich zugelassen werden.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung wird verwiesen. Sämtliche genannten Punkte wurden bereits geprüft. Alternative Standorte, die für das Projekt eine realistische, zeitnah umsetzbare Alternative darstellen würden, bestehen nicht. Die Alternative wäre das Vorhaben in Gänze aufzugeben, was aber sehr wahrscheinlich zum Verlust der Pflegeplätze im Ortsteil sowie der Pflegefachkräfte führen würde. Zudem ist zu erwähnen, dass das Vorhaben in seinen Eingriffswirkungen in vielen Aspekten, wie beispielsweise Versiegelungsgrad, Flächenaufteilung, Nutzung, Parkierung usw. mit dem Vorhaben des Schönblicks vergleichbar ist. Entsprechend sind weniger eingriffserhebliche Planungsvarianten ebenfalls nicht realistisch.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	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.			Auf die Ausführungen im Entwässerungskonzept (Anlage 2) sowie in der Baugrunduntersuchung (Anlage 3) wird verwiesen. Der Bebauungsplan hat alle relevanten Aussagen dieser Gutachten zusammengeführt und zeigt entsprechende Lösungsansätze für die jeweiligen Themen auf. Hierzu wurden auch von den Fachbehörden im Zuge der Auslegungen der Planunterlagen keine wesentlichen Bedenken mehr vorgetragen. Insofern entspricht die Annahme, der Bebauungsplan würde auf unstimmigen Planungsgrundlagen beruhen nicht den Tatsachen.	
	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.			Es wird auf die Ausführungen im Baugrundgutachten (Anlage 3) verwiesen. Die geologischen Verhältnisse sind bekannt und in der Planung ausreichend berücksichtigt.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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,			Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits erfolgt.	
	• der Wasserhaushalt durch die zusätzliche Versiegelung nicht nachteilig verändert wird,			Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits erfolgt.	
	• die Entwässerung auch bei starken bzw. außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen funktioniert und			Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits erfolgt.	
	• keine nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke entstehen.			Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits erfolgt.	
	Auch hinsichtlich der Starkregenproblematik bestehen nach den vorliegenden Unterlagen besondere Anforderungen an die Planung.			Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Sie münden im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung“ – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“. Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Überflutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Eine Verletzung der Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB liegt daher nicht vor.	
	Mein Antrag: Ich bitte daher darum, 1. vor einer weiteren Entscheidung eine aktualisierte und ergebnisoffene Alternativenprüfung für das tatsächlich geplante Vorhaben durchzuführen;			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	2. dabei insbesondere Standorte und Konzepte mit geringerem Eingriff in Wald und Natur zu untersuchen;			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	3. die geänderten Voraussetzungen durch den Wechsel von Träger, Investor und Nutzungskonzept ausdrücklich zu berücksichtigen;			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	4. die Untersuchungen zu Geologie, Baugrund und Entwässerung zu vervollständigen bzw. nachvollziehbar offenzulegen; und			Wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen liegen vollständig vor.	
	5. die möglichen Auswirkungen von Starkregen und Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke belastbar zu untersuchen.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	Als unmittelbarer Anwohner bitte ich darum, diese Punkte in die Abwägung einzustellen und mir mitzuteilen, wie sie im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.			Wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis der Abwägung wird nach dem Abwägungsbeschluss mitgeteilt. Damit sind die Belange von Einwender 19 in der Planung überwiegen berücksichtigt.	
20. Einwender 20 Schwäbisch Gmünd, den	wohin geht das Wasser am Ende wirklich? Als Anwohner beschäftigt mich bei dieser Planung besonders die Frage, was bei starkem		x		

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
25.08.2026	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.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Nach Prüfung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wird an der bisherigen Abwägung festgehalten. Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Sie münden im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung“ – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“. Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Überflutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Eine Verletzung der Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB liegt daher nicht vor. Der gerügte Abwägungsausfall liegt nicht vor.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.	
	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.			Hierzu wird auf die Ausführungen im Entwässerungskonzept (Anlage 2) und zur Baugrunduntersuchung (Anlage 3) verwiesen.	
	Wenn eine Versickerung am Standort fachlich gerade nicht vorgesehen oder problematisch ist, müssen diese Wasserströme mit dem vorgesehenen Rückhalte- und Ableitungssystem zusammenpassen.			Hierzu wird auf die Ausführungen im Entwässerungskonzept (Anlage 2) und zur Baugrunduntersuchung (Anlage 3) verwiesen.	
	Die Betrachtung darf außerdem nicht dort en-			Da im Entwässerungskonzept bereits eine	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	den, 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.			unschädliche Niederschlagswasserbewirtschaftung nachgewiesen ist, ist eindeutig belegt, dass sich durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Flächen ergeben. Eine, wie auch immer gelagerte, kumulative Betrachtung ist jedenfalls nicht erforderlich.	
	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.			Es wird auf keine früheren Maßnahmen Bezug genommen. Alle Rückhalte- oder sonstigen Entwässerungsmaßnahmen auf dem Grundstück sind im Rahmen des jetzigen Vorhabens neu zu erstellen.	
	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.			Hierzu wird auf die Ausführungen im Entwässerungskonzept (Anlage 2) und zur Baugrunduntersuchung (Anlage 3) verwiesen.	
	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.			Hierzu wird auf die Ausführungen im Entwässerungskonzept (Anlage 2) und zur Baugrunduntersuchung (Anlage 3) verwiesen. Dennoch sei angemerkt, dass hier lediglich Schlagworte aneinandergereiht werden, die in sich kein System bilden. Die Entwässerungskonzeption kann über alle Zustandsphasen des Vorhabens eine geregelte Regenwasserbewirt-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				schaftung nachweisen.	
	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.			Auf die Ausführungen oben dazu wird verwiesen. Es ist anzumerken, dass eine solche Aussage, insbesondere als Zitat, nirgendwo in den Bebauungsplanunterlagen getroffen wurde. Es wird nochmals auf die Ausführungen oben verwiesen.	
	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			Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. In den Planunterlagen wird auch eindeutig beschrieben, welche Auswirkungen sich bei Starkregen für das Bauvorhaben, wie für das Umfeld ergeben. Ein Überflutungsnachweis hat diese Einschätzung letztlich nur bestätigt. Daher sind keine weiteren Nach-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Unterlagen für mich nicht nachvollziehbar erkennbar.			weise für eine geregelte Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. für Auswirkungen bei Starkregen erforderlich. Damit sind die Belange von Einwender 20 in der Planung bereits grundsätzlich berücksichtigt.	
21. Einwender 21 Schwäbisch Gmünd, den 25.08.2026	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 öffentlichen Raum ausweichen und damit die Kosten 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 gepackt wird.		x	Die Berechnung der Stellplätze bestimmt sich nach der die Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze, die für betreute oder altersgerechte Wohnungen, die wie hier entsprechend gesichert sind Abweichungen von den strikten Vorgaben der LBO vorsieht: In der Regel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist. Für das Pflegeheim ist mit einem Stellplatz pro 10 – 15 Betten gemäß VwV Stellplätze gerechnet. Daneben werden für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter auch zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen und es besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss, wodurch insgesamt auch eine Mobilität ohne Autonutzung gefördert werden soll. Insgesamt kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für das Vorhaben vorgehalten werden. Darüber hinaus wird bezüglich der verkehrlichen Belange auf die Aussagen des Verkehrsgutachtens (Anlage 6) verwiesen. Dau-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				erhafte negative Beeinträchtigungen der Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets sind demnach nicht zu erwarten.	
	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.			Die als forstrechtlicher Ausgleich vorgesehenen Flächen der Ersatzmaßnahme E1 sind bereits mit den Fachbehörden abgestimmt und rechtlich als Ausgleich für die Verluste der Waldflächen geeignet. Die Aufforstung in Metlangen kommt in ihrer Wirkung dem gesamtstädtischen Kontext ebenfalls zugute, da auch dort eine bestehende Waldfläche ergänzt wird und ökosystemare Zusammenhänge in diesem Bereich dann wieder einer Waldgesellschaft entsprechen werden. Diese Aufforstungsflächen sind bisher auch nicht für andere forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Damit sind die Belange von Einwender 21 in der Planung grundsätzlich bereits berücksichtigt.	
22. Einwender 22 Schwäbisch Gmünd, den 25.08.2026	hiermit äußere ich mich zu dem Bebauungsplan der Schönblick-Änderung: 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		x	Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Sie münden im Textteil in den Fest-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	und Wasser speichern und die Luft verbessern. Was dadurch, dass so viele Bäume gefällt werden sollen, nicht mehr wirklich gewährleistet ist.			setzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung" – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)". Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Überflutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Zudem ist ergänzend anzumerken, dass sich die Fläche der Waldinanspruchnahme zwischen dem seitherigen Bauvorhaben des Schönblicks und des jetzigen Vorhabens nicht verändert. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass durch das neue Vorhaben mehr Bäume entfernt werden, als dies beim alten Vorhaben der Fall war. Zudem wird auf die Ausführungen im Entwässerungskonzept (Anlage 2) und zur Baugrunduntersuchung (Anlage 3) verwiesen.	
	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.			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	Es sind aus meiner Sicht viele Fragen offen zu Waldflächen, Ausgleichen und früheren Belastungen. Es ist in den ausgelegten Unterlagen			Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. In den Unterlagen des Bebauungsplans wird die erforderliche Fläche der Wald-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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.			umwandlung eindeutig benannt und beschrieben. Auch zu allen anderen genannten Themen werden umfangreiche und belastbare Aussagen in den Unterlagen getroffen. Damit kann die Planung allen genannten Anforderungen gerecht werden. Auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung wird verwiesen. Damit sind die Belange von Einwender 22 in der Planung nur teilweise berücksichtigt.	
23. Einwender 23 Schwäbisch Gmünd, den 25.08.2026	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.		x	Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der ökologischen Auswirkungen und deren Kompensation wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1.1) verwiesen. Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Sie münden im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung“ – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“. Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Über-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				flutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt.	
	Ich bitte Sie um Bestätigung des Eingangs.			Damit sind die Belange von Einwender 23 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
24. Einwender 24 Schwäbisch Gmünd, den 22.08.2026	Einwendung im Namen der Offenlage Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan über örtliche Bauvorschriften Nr. 123 Al „Schönblick-Änderung"				
	Als Bewohner eines nahegelegenen Grundstücks bin ich von den geplanten Änderungen unmittelbar und nachteilig betroffen.			Wird zur Kenntnis genommen.	
	1. Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. 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.		x	Es wird grundsätzlich auf die städtebaulichen Ziele der Planung und die Erforderlichkeit der entsprechenden Gebäudekubaturen in der Begründung sowie die Betrachtung der möglichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschafsbild im Umweltbericht (Anlage 1.1) verwiesen. In Summe ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf das Umfeld.	
	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.	x		Eine grundlegende Veränderung wird nicht erkannt. Das Gebäude wird von der Willy-Schenk-Straße abgesetzt errichtet und durch den Erhalt von Bäumen optisch abgeschirmt. Es ist grundsätzlich hinzunehmen, dass im unmittelbaren Wohn- und Lebensumfeld pla-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				nerische Änderungen eintreten. Unzumutbare Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können nicht erkannt werden.	
	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.		x	Es wird grundsätzlich auf das Verkehrsgutachten (Anlage 6) verwiesen. Darin wird deutlich, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf das Umfeld verhältnismäßig moderat ausfallen und keine nennenswerten Verschlechterungen der Verkehrssituation zu erwarten sind. Jedenfalls können unzumutbare Lebens- und Wohnverhältnisse durch Verkehrsbelastungen, die von der Planung ausgehen ausgeschlossen werden. Wird zur Kenntnis genommen. Welche Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerschaft erforderlich wären, wird nicht näher ausgeführt. Aus den Planunterlagen ergibt sich jedenfalls keine Notwendigkeit für zusätzliche, nicht bereits im Umweltbericht zur Kompensation vorgesehene Maßnahmen. Das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach dem Abwägungsbeschluss mitgeteilt. Damit sind die Belange von Einwender 24 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
25. Einwender 25 Schwäbisch Gmünd, den 22.08.2026	Fristgerechte Einwendung im Namen der Offenlage Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan über örtliche Bauvorschriften Nr. 123 Al „Schönblick-Änderung" Als Bewohner eines nahegelegenen Grundstücks und als Bürger von Schwäbisch Gmünd				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	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:			Wird zur Kenntnis genommen.	
	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.		x	Bezüglich der naturschutzfachlichen Auswirkungen und das entsprechende Ausgleichskonzept der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Anlage 1.1) verwiesen. Darin wird deutlich, dass insgesamt ein voller Ausgleich der Eingriffe durch ein entsprechendes Ausgleichskonzept gewährleistet werden kann.	
	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.		x	Hierzu wird grundsätzlich auf die Ausführungen in den klimatischen Gutachten (Anlage 5 + 7) sowie nochmals auf die Ergebnisse des Umweltberichts (Anlage 1.1) verwiesen.	
	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.		x	Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Sie münden im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung“ – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“. Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Überflutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt.	
	4. Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes 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.		x	Es wird grundsätzlich auf die städtebaulichen Ziele der Planung und die Erforderlichkeit der entsprechenden Gebäudekubaturen in der Begründung sowie die Betrachtung der möglichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschafsbild im Umweltbericht (Anlage 1.1) verwiesen. In Summe ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf das Umfeld.	
	5. Verlust von Lebensqualität Die geplante massive Bebauung führt zu einem massiven Verlust meiner bisherigen Privatsphäre durch direkten Einblick in meine Wohn- und Außenbereiche.	x		Eine grundlegende Veränderung wird nicht erkannt. Das Gebäude wird von der Willy-Schenk-Straße abgesetzt errichtet und durch den Erhalt von Bäumen optisch abgeschirmt. Es ist grundsätzlich hinzunehmen, dass im unmittelbaren Wohn- und Lebensumfeld planerische Änderungen eintreten. Unzumutbare Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Le-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				bensverhältnisse können nicht erkannt werden.	
	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.			Auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung wird verwiesen. Wird zur Kenntnis genommen. Welche Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerschaft erforderlich wären, wird nicht näher ausgeführt. Aus den Planunterlagen ergibt sich jedenfalls keine Notwendigkeit für zusätzliche, nicht bereits im Umweltbericht zur Kompensation vorgesehene Maßnahmen. Das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach dem Abwägungsbeschluss mitgeteilt. Damit sind die Belange von Einwender 25 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
26. Einwender 26 Schwäbisch Gmünd, den 26.08.2026	mit diesem Schreiben erhebe ich Einspruch gegen den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“. Ich habe mich im Rahmen der öffentlichen Auslegung intensiver mit den Unterlagen beschäftigt. Dabei fällt mir vor allem auf, wie häufig Bewertungen und Untersuchungen des früheren Schönblick-Vorhabens auch beim jetzigen, deutlich veränderten Projekt noch eine Rolle spielen.		x	Wird zur Kenntnis genommen. Bezug genommen wird hier vermutlich insbesondere auf Bestandsbewertungen und Aussagen zum Ist-Zustand des Plangebiets. Planerisch sind alle Teile des Bebauungsplans sowie die beigefügten Gutachten und Anlagen auf das aktuelle Vorhaben und dessen Wirkungen	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
				bezogen und aktuell.	
	Für mich ist nicht nachvollziehbar, ob damit tatsächlich das Vorhaben bewertet wird, über das der Gemeinderat jetzt entscheiden soll. Gerade bei einem so sensiblen Standort am Wald halte ich es für wichtig, dass die Entscheidung auf aktuellen und eindeutig dem heutigen Projekt zuzuordnenden Grundlagen getroffen wird.			Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt. Alle, auch öffentlich einsehbaren, Unterlagen beziehen sich auf das Vorhaben, welches durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“ planungsrechtlich ermöglicht werden soll.	
	Bei der Durchsicht der ausgelegten Unterlagen bleibt für mich an mehreren Stellen unklar, ob sämtliche Bewertungen tatsächlich von demselben aktuellen Vorhaben ausgehen.				
	Der heutige Vorhabenträger verfolgt gegenüber der früheren Planung ein erheblich verändertes Vorhaben. Der Standort war ursprünglich ein unbebauter Waldstandort am Siedlungsrand und wurde planerisch für das frühere Vorhaben entwickelt. Aus den Unterlagen ist für mich nicht hinreichend nachvollziehbar, weshalb die damalige Standortentscheidung und die darauf aufbauenden planerischen Bewertungen ohne erneute Gesamtbetrachtung auch das heutige, deutlich veränderte Vorhaben tragen sollen.			Die Planung bezweckt weiterhin die Sicherung eines Pflegeheims als Ersatz des Bestands per Neuerrichtung. Die von Anfang an beabsichtigte Wohnnutzung bleibt hierzu untergeordnet. Die gebotene Alternativenprüfung richtet sich unter Kap. 7 der Begründung nach dem Zweck des Vorhabens, das weiterhin den Ersatz des Pflegeheims im Ortsteil Rehnenhof Wetzgau unter Ergänzung von Wohneinheiten verfolgt. Für diesen Zweck haben sich die Rahmenbedingungen an den sich aufdrängenden fünf Standorten auch nach erneuter Überprüfung und Abfrage nicht verändert.	
	Damit verändern sich zugleich wesentliche Grundlagen für Verkehr, Stellplatzbedarf, Lärm, Versiegelung und weitere Umweltwirkungen. Frühere Untersuchungen können deshalb nur insoweit eine tragfähige Grundlage darstellen, wie ihre damaligen Annahmen und Plangrund-			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	lagen das heutige Vorhaben und den heutigen Zustand noch tatsächlich abbilden. Dies setzt nicht nur aktuelle Erhebungen voraus. Auch die den jeweiligen Untersuchungen zugrunde gelegten zeichnerischen und tatsächlichen Planstände müssen mit dem aktuellen Vorhaben übereinstimmen. Soweit Fachbewertungen auf früheren Gebäude-, Baufenster- oder sonstigen Vorhabensabgrenzungen beruhen, ist ihre Aussagekraft für die heutige Planung nicht ohne Weiteres gegeben.			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	Dies gilt ebenso, soweit heutige Bewertungen auf früheren planerischen oder fachlichen Entscheidungen aufbauen, deren damalige tatsächliche Grundlagen ihrerseits nicht mehr eindeutig nachvollziehbar oder inzwischen verändert sind.			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Die Planung basiert nicht auf solchen Entscheidungen.	
	Gerade dies ist aus den Unterlagen nicht durchgehend nachvollziehbar. Wesentliche Umweltbewertungen lagen bereits vor, bevor verschiedene Fachuntersuchungen zum aktuellen Vorhaben abgeschlossen waren. Es bleibt daher offen, ob spätere Erkenntnisse tatsächlich auf die bereits vorgenommenen Bewertungen der einzelnen Schutzgüter zurückgeführt wurden oder ob frühere Bewertungen im Ergebnis lediglich fortgeschrieben wurden.			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Der Umweltbericht (Anlage 1.1) bezieht sich ausschließlich auf das aktuelle Vorhaben und dessen Auswirkungen sowie aktuelle Gutachten zu den jeweiligen Fachthemen. Auch wenn einzelne Gutachten im Rahmen des Vorentwurfs noch nicht aktuell vorlagen, konnte aufgrund früherer Erkenntnisse bereits eine Abschätzung der Umweltauswirkungen vorgenommen werden, die durch die neueren Gutachten letztlich nur bestätigt wurde. Dies ist auch in die Bewertung zu den jeweiligen Schutzgütern eingeflossen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Auffällig ist außerdem, dass zahlreiche Auswirkungen trotz der erheblichen Veränderung des Vorhabens und des Standorts als gering oder nicht wesentlich bewertet werden. Diese Bewertungen sind nur tragfähig, wenn sie vom tatsächlichen Ausgangszustand und von den konkreten Auswirkungen des heutigen Vorhabens ausgehen. Dies ist nicht klar erkennbar.			Der Einwand wird zurückgewiesen. Die pauschal behauptete Augenfälligkeit findet keine Stütze. Auf die Ausführungen zuvor wird verwiesen.	
	Dies betrifft insbesondere das Schutzgut Fläche. Ein tatsächlich noch weitgehend unbebauter Waldstandort verliert seinen realen Flächenzustand nicht dadurch, dass eine frühere Planung dort bereits eine Bebauung vorgesehen hat. Planerische Vorprägung und tatsächlicher heutiger Zustand sind insoweit nicht dasselbe.			Bezüglich des Schutzguts Fläche ist anzumerken, dass es bereits einen vollzugsfähigen Bebauungsplan gibt, der jederzeit umgesetzt werden könnte. Dennoch wird die Wertigkeit des Schutzgutes im Umweltbericht nochmals deutlich am tatsächlichen Bestand erläutert, ebenso wie der Umstand, dass die Planung bisher noch nicht umgesetzt ist. Aufgrund der flächensparenden Bauweise und dem damit verbundenen schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Einbeziehung einer Fläche auf der bereits Bauplanungsrecht besteht in Verbindung mit den für das Schutzgut Boden zu erwartenden wenig erheblichen Auswirkungen kann für das Schutzgut Boden / Fläche in der Zusammenschau attestiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.	
	Ebenso können Auswirkungen nicht ausschließlich isoliert betrachtet werden. Veränderungen von Wald, Boden, Versiegelung, Wasserhaushalt, Verkehr, Licht und sonstigen Umweltwirkungen können denselben räumlichen Bereich gleichzeitig betreffen. Auch ihr Zusammenwirken gehört deshalb zur heutigen Bewertung.			Natürlich sind die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, beispielsweise die Auswirkungen von Versiegelungen auf verschiedene Schutzgüter, bekannt und in die Bewertung eingeflossen. Dennoch summieren sich diese Einzelwirkungen insgesamt nicht zu einer erheblichen Wechselwirkung auf, da die Ausgleichskonzeption ebenfalls für	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				alle Einzelwirkungen, beispielsweise die Pufferung von Niederschlagswasser auf der Dachfläche bei gleichzeitiger Verbesserung des Kleinklimas durch eine Dachbegrünung, eine Lösung aufzeigt, die einen positiven Effekt auf die Wechselwirkungen haben.	
	Aus den ausgelegten Unterlagen ist für mich insgesamt nicht hinreichend nachvollziehbar, dass Vorhabendefinition, Fachgrundlagen und Umweltbewertung durchgehend auf einer einheitlichen, aktuellen Tatsachengrundlage beruhen.			Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Sowohl die Vorhabendefinition wurde eindeutig wiedergegeben, ebenso wie die verwendeten fachlichen Grundlagen. Bezüglich der Bewertung der Umweltbelange wird auf die Ausführungen oben verwiesen. Weshalb von unterschiedlichen Tatsachengrundlagen ausgegangen worden sein soll lässt sich jedenfalls nicht begründen.	
	Der Schutz von Wald, Boden und Klima ist für mich kein abstraktes Thema. Dies gilt umso mehr, als hier ein bislang unbebauter Waldstandort am Siedlungsrand für ein gegenüber der früheren Planung erheblich verändertes Vorhaben mit einem beträchtlichen Wohnanteil in Anspruch genommen werden soll. Der bloße Verweis auf ein öffentliches Interesse an Pflege und betreutem Wohnen beantwortet für mich noch nicht, warum gerade dieses Vorhaben in diesem Umfang an diesem sensiblen Waldstandort verwirklicht werden muss. Ebenso können wirtschaftliche Voraussetzungen des konkreten Vorhabens für sich genommen die Inanspruchnahme des Waldes nicht begründen.			Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet. Nach der Bestandserfassung und fachlichen Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental ab-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				fließt. Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrandbereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird. Dadurch kann dieser Funktionsbereich insgesamt dauerhaft erhalten werden. Die abstrakten Ausführungen des Einwenders zur Wirkung von Waldrändern tritt hinter diese fachliche Bewertung des konkreten Vorhabens zurück.	
	Auch die Angabe, es würden lediglich rund 0,625 % des Taubentalwaldes gerodet, bildet die tatsächlichen Auswirkungen vor Ort für mich nicht hinreichend ab. Entscheidend ist nicht allein der prozentuale Anteil an einer größeren Gesamtwaldfläche, sondern welche Funktionen gerade die konkret betroffene Fläche und ihr unmittelbarer Wirkraum für die Umgebung und das Taubental erfüllen.			Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.	
	Dies wiegt für mich auch deshalb schwer, weil die Starkregengefahrenkarte deutlich ausgeprägte Abflusswege in das Taubental zeigt. Einer dieser Abflussbereiche liegt im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Schönblick-Areal und führt in den tiefer liegenden Taubentalraum. Vor diesem Hintergrund erscheint mir eine Betrachtung, die im Wesentlichen auf die geringe Starkregenbetroffenheit des eigentlichen Plangebiets abstellt, nicht ausreichend. Entscheidend ist ebenso, wohin			Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung aus-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	das Wasser, aus dem oberhalb gelegenen Bereich abfließt und welche Auswirkungen Veränderungen von Wald, Boden und Versiegelung auf die nachgelagerten, bereits starkregenbetroffenen Bereiche haben können. Wenn für ein Bauvorhaben dauerhaft Wald verloren geht, sollte deshalb besonders sorgfältig geklärt sein, ob gerade dieser Standort für das heutige Vorhaben tatsächlich erforderlich ist und welche Folgen die Planung für den gesamten angrenzenden Natur- und Abflussraum hat. Für mich ist dies aus den ausgelegten Unterlagen bislang nicht hinreichend nachvollziehbar. Auch weniger empfindliche Standorte sollten deshalb ernsthaft in Betracht gezogen werden.			gerichtet. Sie münden im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung“ – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“. Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Überflutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Eine negative Betroffenheit von Unter- oder Oberliegern durch Einwirkungen des Vorhabens auf Fließwege des Wassers bei Starkregen kann dadurch, wie bereits in den Bebauungsplanunterlagen erwähnt, ausgeschlossen werden. Die gebotene Alternativenprüfung richtet sich unter Kap. 7 der Begründung nach dem Zweck des Vorhabens, das weiterhin den Ersatz des Pflegeheims im Ortsteil Rehnenhof Wetzgau unter Ergänzung von Wohneinheiten verfolgt. Für diesen Zweck haben sich die Rahmenbedingungen an den sich aufdrängenden fünf Standorten auch nach erneuter Überprüfung und Abfrage nicht verändert. Damit sind die Belange von Einwende 26 in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.	
27. Einwender 27 Schwäbisch Gmünd, den	hiermit legen wir form- und fristgerecht Widerspruch gegen die dem Bauherrn erteilte Baugenehmigung für das oben genannte Bauvor-				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
13.08.2026	haben ein. Der Widerspruch wird wie folgt begründet:				
	1. Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme (§ 34 BauGB / § 15 BauNVO): Das geplante Bauvorhaben sieht eine 6-geschossige Bauweise vor. Die nähere Umgebung ist ausnahmslos durch eine 2-geschossige Bauweise geprägt. Durch die massive Höhendifferenz entfaltet der Neubau eine unzumutbare, erdrückende Wirkung auf unser Grundstück. Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung absolut nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.	x	x	Eine grundlegende Veränderung wird nicht erkannt. Das Gebäude wird von der Willy-Schenk-Straße abgesetzt errichtet und durch den Erhalt von Bäumen optisch abgeschirmt. Es ist grundsätzlich hinzunehmen, dass im unmittelbaren Wohn- und Lebensumfeld planerische Änderungen eintreten. Unzumutbare Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können nicht erkannt werden. Die Rechtsprechung zu einer erdrückenden Wirkungen sind schon angesichts dieser Parameter zurückzuweisen. Auf den zitierten Maßstab des § 34 Abs. 1 BauGB kommt es hingegen nicht an.	
	2. Fehlender Stellplatznachweis und unzumutbare Verkehrsbelastung: Für ein 6-geschossiges Gebäude ist eine erhebliche Anzahl an Stellplätzen gesetzlich vorgeschrieben (Landesbauordnung). Nach unseren Erkenntnissen weist das Vorhaben eine völlig unzureichende Anzahl an Parkplätzen auf. Dies führt zu einem unzumutbaren Überparkungsdruck in der unmittelbaren Nachbarschaft. Der dadurch entstehende Suchverkehr und die Blockade der engen Wohnwege gefährden die Sicherheit und verletzen unsere Rechte als Anwohner.		x	Die Berechnung der Stellplätze bestimmt sich nach der die Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze, die für betreute oder altersgerechte Wohnungen, die wie hier entsprechend gesichert sind Abweichungen von den strikten Vorgaben der LBO vorsieht: In der Regel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist. Für das Pflegeheim ist mit einem Stellplatz pro 10 – 15 Betten gemäß VwV Stellplätze gerechnet. Daneben werden für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter auch zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen und es besteht ein sehr guter	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				ÖPNV-Anschluss, wodurch insgesamt auch eine Mobilität ohne Autonutzung gefördert werden soll. Insgesamt kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für das Vorhaben vorgehalten werden. Darüber hinaus wird bezüglich der verkehrlichen Belange auf die Aussagen des Verkehrsgutachtens (Anlage 6) verwiesen. Dauerhafte negative Beeinträchtigungen der Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets sind demnach nicht zu erwarten.	
3.	Rechtswidrige Waldrodung, massive Bodenversiegelung und fehlender Ausgleichsnachweis: Für das Bauvorhaben wird eine bestehende Waldfläche gerodet. Dies stellt einen schwerwiegenden Eingriff in den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima dar, welcher uns als direkte Nachbarn unmittelbar betrifft (u.a. Wegfall von natürlichem Sicht- und Immissionsschutz). Durch das Vorhaben entsteht eine erhebliche, zusätzliche Versiegelungsfläche, die das Risiko von unkontrolliertem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen erhöht. Des Weiteren sind wir auf die kühlende Wirkung des Waldes bei Hitzetagen angewiesen, welche dann nicht mehr gewährleistet ist. Zudem wurde der nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landeswaldgesetz zwingend erforderliche Nach-		x	Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet. Nach der Bestandserfassung und fachlichen Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt. Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrand-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	weis einer adäquaten Ausgleichsfläche für die Rodung nicht erbracht. Mangels rechtzeitiger Kompensationsplanung ist die Baugenehmigung auch aus diesem Grund rechtswidrig. Aus diesen Gründen ist die Baugenehmigung rechtswidrig und verletzt uns in unseren Rechten als Nachbarn. Wir beantragen daher, die erteilte Baugenehmigung aufzuheben. Über eine Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens sowie über den weiteren Verlauf des Verfahrens bitten wir Sie, uns zeitnah zu informieren.			bereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird. Dadurch kann dieser Funktionsbereich insgesamt dauerhaft erhalten werden. Für den forstrechtlichen Ausgleich ist die Aufforstung einer Ersatzfläche in Metlangen vorgesehen, was den Bebauungsplanunterlagen auch eindeutig zu entnehmen und somit seit längerem bekannt ist. Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan und nicht um ein Baugenehmigungsverfahren handelt und die Ausgleichskonzeption dem Umweltbericht entnommen werden kann, ist der zuletzt genannte Punkt nicht planungsrelevant. Die Waldumwandlungserklärung wurde mit erneuter Abwägung für diese Planung bestätigt. Eine Waldumwandlungsgenehmigung kann hingegen erst nachgehend beantragt und erteilt werden. Ein Rechtsfehler ergibt sich aus dieser Gesetzessystematik nicht. Es wird nochmals darauf verwiesen, dass es sich vorliegend nicht um ein Baugenehmigungsverfahren handelt. Das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach dem Abwägungsbeschluss mitgeteilt. Damit sind die Belange von Einwender 27 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
28. Einwender 28 Schwäbisch	Das aktuelle Vorhaben bringt eine erhebliche Zahl zusätzlicher Wohnungen, oberirdische Stellplätze sowie weitere Nutzungen an einen		x		

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
Gmünd, den 25.08.2026	Standort unmittelbar gegenüber bestehender Wohnbebauung.				
	Eine nachvollziehbare Gesamtbetrachtung der hierdurch entstehenden Lärmauswirkungen ist aus den Unterlagen für mich nicht erkennbar. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen beantwortet nicht die Geräusche, die unmittelbar durch das Vorhaben entstehen. Dazu gehören insbesondere An- und Abfahrten auf den Stellplätzen, Rangieren, Türenschlagen, Suchverkehr sowie Bewohner-, Besucher-, Beschäftigten-, Liefer- und Entsorgungsverkehr.			Es wird grundsätzlich auf das Verkehrsgutachten (Anlage 6) verwiesen. Darin wird deutlich, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf das Umfeld verhältnismäßig moderat ausfallen und keine nennenswerten Verschlechterungen der Verkehrssituation zu erwarten sind. Jedenfalls können unzumutbare Lebens- und Wohnverhältnisse durch Verkehrsbelastungen, die von der Planung ausgehen ausgeschlossen werden. Insbesondere in den Ruhezeiten wird aufgrund der konkreten Nutzung als Pflegeheim mit pflegenahem und betreutem Wohnraum kaum zusätzlicher Verkehr auftreten. Insbesondere werden aber keine wesentlichen zusätzlichen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	
	Hinzu kommen mögliche Veranstaltungen oder externe Nutzungen von Gemeinschaftsräumen. Diese können zu anderen Zeiten und mit anderen Belastungsspitzen stattfinden als der übliche tägliche Betrieb.			Wird zur Kenntnis genommen. Nutzungsspitzen können nicht allein durch die erforderliche Zahl der Stellplätze abgebildet werden (vgl. private Feiern im Wohnumfeld o.Ä.). Da bei der geplanten Nutzung nur mit wenigen Nutzungsspitzen im Jahr zu rechnen ist und im Umfeld auch zahlreiche öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen sowie eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV besteht ist dieser Aspekt insgesamt zu vernachlässigen.	
	Auch die Lichtsituation verändert sich gegenüber dem bisherigen Waldstandort erheblich. Der hohe Baukörper mit zahlreichen Wohnungen sowie Stellplätze, Wege und Außenbeleuchtung wirken nicht nur auf den Wald, sondern auch auf die unmittelbar angrenzende			Eine grundlegende Veränderung wird nicht erkannt. Das Gebäude wird von der Willy-Schenk-Straße abgesetzt errichtet und durch den Erhalt von Bäumen optisch abgeschirmt. Es ist grundsätzlich hinzunehmen, dass im unmittelbaren Wohn- und Lebensumfeld pla-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Wohnnachbarschaft. Entscheidend ist dabei nicht nur jede einzelne Geräusch- oder Lichtquelle für sich. Unterschiedliche Nutzungen können sich räumlich und zeitlich überlagern.			nerische Änderungen eintreten. Unzumutbare Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können nicht erkannt werden. Durch die Planung werden keine unzumutbaren Beleuchtungseffekte auf angrenzende Nutzungen ausgelöst. Eine gewisse zusätzliche Lichtbelastung aufgrund einer neuen Bebauung ist allgemein hinzunehmen und könnte im vorliegenden Fall durch die Betroffenen auch verhältnismäßig einfach gelöst werden.	
	Außerdem ist für mich als Anwohner von Bedeutung, dass der verbliebene Waldstreifen bislang eine natürliche räumliche und visuelle Abschirmung zwischen dem intensiv genutzten Schönblick-Areal und dem Wohngebiet bildet. Bereits heute führen größere Veranstaltungen zeitweise zu einem erheblichen Parkdruck im angrenzenden Wohngebiet; dabei werden wiederholt auch Bereiche vor privaten Grundstücken und Einfahrten zum Parken genutzt. Die Fotos zeigen beispielhaft eine solche Situation. Wenn nun gerade der letzte bewaldete Puffer zum Wohngebiet beseitigt und an seine Stelle eine wesentlich intensivere Bebauung mit zusätzlichen Nutzungen und oberirdischer Parkierung tritt, verändert sich die Belastungssituation für die angrenzende Wohnbebauung dauerhaft. Diese bestehende Vorbelastung und die abschirmende Funktion des Waldes dürfen bei der Bewertung der zusätzlichen Verkehrs-, Parkierungs-, Sicht- und Immissionswirkungen nicht isoliert voneinander betrachtet werden.			Die Verkehrsbetroffenheit, insbesondere die Berechnung der Stellplätze ist vorliegend korrekt ermittelt. Die Frage von ordnungswidrigem Parkverhalten zulasten des Grundeigentums des Einwenders ist kein abwägungserheblicher Belang und mit den Instrumenten des Straßenverkehrsrechts, ggf. des Bürgerlichen Gesetzbuchs abzuwehren.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Aus den ausgelegten Unterlagen ist für mich daher nicht nachvollziehbar, dass die tatsächlichen Lärm- und Lichtwirkungen, die Auswirkungen auf Wind, Klima und Umwelt des gesamten Nutzungskonzepts einschließlich der oberirdischen Parkierung, möglicher Nutzungsspitzen und der konkreten Nachbarschaftssituation belastbar erfasst wurden. 			Aus den oben genannten Gründen sind die vorgebrachten Aspekte nicht nachvollziehbar und im Grunde unzusammenhängend vermischt. Dennoch sei auch nochmals auf die klimatischen Gutachten (Anlage 5 +7) sowie den Umweltbricht (Anlage 1.1) hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
				Damit sind die Belange von Einwender 28 in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.	
29. **Einwender 29** Schwäbisch Gmünd, den 25.08.2026	Es ist für mich nicht nachvollziehbar, warum in der heutigen Zeit Wald für ein privates Investorenprojekt gerodet werden soll. Ein Verweis auf das öffentliche Interesse genügt nicht. Öffentliches Interesse ist keine Einbahnstraße: Es umfasst nicht nur Pflegeplätze und Wohnraum, sondern ebenso den Erhalt von Wald und natürlichen Klimafunktionen, den Schutz von Boden und Wasserhaus-		x	Die geforderte Abwägungsentscheidung ist in den Planunterlagen enthalten. Zum Erfordernis der Planung wird grundsätzlich auf Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen. Die Schaffung von Pflegeplätzen und von pflegenahmen, betreuten und altersgerech-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	halt, die Starkregenvorsorge, den Arten- und Biotopschutz sowie den Erhalt wohnungsnaher Natur- und Erholungsräume. Diese öffentlichen Belange müssen gerade an einem sensiblen Waldstandort mit entsprechendem Gewicht in die Standortentscheidung eingestellt werden. Daher lehne ich das Vorhaben an diesem Standort grundsätzlich ab und rege an, andere, insbesondere bereits versiegelte oder weniger empfindliche Standorte ergebnisoffen zu prüfen.			tem Wohnen begründen ein starkes öffentlichen Interesse, da es an solchen Wohnformen in Schwäbisch Gmünd mangelt und eine entsprechende Nachfrage danach besteht. Gleichzeitig ist der Erhalt des Waldes ebenfalls ein beachtliches öffentliches Interesse, das im Rahmen der Abwägung gegenübergestellt werden muss, da beide Nutzungen auf der gleichen Fläche nicht möglich sind. Darüber hinaus wurden auch alle anderen abwägungsrelevanten Belange erhoben. Anschließend wurden die unterschiedlichen Interessen, Argumente und Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Ergebnis überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung. Die betroffenen Belange der Walderhaltung sind in ihrer Gewichtung durchaus erheblich und bekannt, müssen in Summer der Argumente aber gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Pflegeplätzen und von pflegenahmen, betreuten und altersgerechtem Wohnen zurückzustehen.	
	Zudem ist aus den Unterlagen für mich nicht durchgehend nachvollziehbar, ob Verkehrsprognose und Stellplatzbedarf tatsächlich von genau den Nutzungen ausgehen, die das aktuelle Vorhaben ermöglicht. Die Verkehrssituation passt für mich nicht zum Umfang des Projekts. Ich wohne hier und kenne die Verkehrssituation nicht aus einem Gutachten, sondern aus dem Alltag. Schon heute gibt es Situationen, in denen Begegnungsverkehr, parkende Fahrzeuge und zusätzlicher Verkehr zu Problemen führen.			Es wird auf das Verkehrsgutachten (Anlage 6) verwiesen. Darin wird deutlich, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf das Umfeld verhältnismäßig moderat ausfallen und keine nennenswerten Verschlechterungen der Verkehrssituation zu erwarten sind. Jedenfalls können unzumutbare Lebens- und Wohnverhältnisse durch Verkehrsbelastungen, die von der Planung ausgehen ausgeschlossen werden. Insbesondere in den Ruhezeiten wird aufgrund der konkreten Nutzung als Pflege-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				heim mit pflegenahem und betreutem Wohnraum kaum zusätzlicher Verkehr auftreten. Insbesondere werden aber keine wesentlichen zusätzlichen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	
	Deshalb kann ich nicht nachvollziehen, dass bei einem erheblich größeren und nutzungsintensiveren Vorhaben mit Pflege, Wohnungen, Tagespflege, Mitarbeitern, Besuchern, Lieferverkehr und Veranstaltungen verhältnismäßig geringe Verkehrszahlen und Stellplatzbedarfe angesetzt werden. Neben dem Pflegebereich ist ein erheblicher Wohnanteil mit unterschiedlichen Wohnformen vorgesehen. Gerade soweit Wohnungen eigenständig genutzt oder veräußert werden können, müssen die Annahmen zu Verkehrsverhalten und Stellplatzbedarf auch zu dieser tatsächlichen Nutzung passen. Hinzu kommen Beschäftigten-, Besucher-, Liefer- und sonstiger Verkehr sowie mögliche Veranstaltungen oder externe Nutzungen von Gemeinschaftsräumen. Gerade solche Nutzungen können zeitweise Belastungsspitzen verursachen. Auch die Zahl der Stellplätze ist aus den verschiedenen Angaben der Planunterlagen nicht durchgehend eindeutig nachvollziehbar. Gleichzeitig besteht im Umfeld bereits heute bei stärkerem Besucheraufkommen Parkdruck. Selbst in der Stellungnahme der Polizei wird diese Thematik erkannt.			Die Berechnung der Stellplätze bestimmt sich nach der die Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze, die für betreute oder altersgerechte Wohnungen, die wie hier entsprechend gesichert sind Abweichungen von den strikten Vorgaben der LBO vorsieht: In der Regel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist. Für das Pflegeheim ist mit einem Stellplatz pro 10 – 15 Betten gemäß VwV Stellplätze gerechnet. Daneben werden für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter auch zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen und es besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss, wodurch insgesamt auch eine Mobilität ohne Autonutzung gefördert werden soll. Insgesamt kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für das Vorhaben vorgehalten werden.	
	Besonders relevant sind daher auch die zusätz-			Es ist darauf hinzuweisen, dass keine neuen	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	lichen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Deren Einbeziehung kann nicht losgelöst von den konkreten Sichtverhältnissen, der vorhandenen Straßensituation und dem bereits bestehenden Parkgeschehen betrachtet werden.			Stellplätze im öffentlichen Raum geplant sind.	
	Die Stellplatzfrage wirkt außerdem unmittelbar auf andere Teile der Planung. Ein höherer tatsächlicher Stellplatzbedarf kann zusätzliche Parkierungsflächen und damit weitere Versiegelung, Flächeninanspruchnahme und veränderte Entwässerung zur Folge haben. Damit besteht eine unmittelbare Kette zwischen Nutzungskonzept, tatsächlichem Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, Parkierungsflächen, Versiegelung, Eingriffsbilanz und Entwässerung. Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, dass diese Faktoren durchgehend auf einer einheitlichen Annahme zum aktuellen Vorhaben beruhen. Dies wiegt umso schwerer, da hier ein Wald unwiederbringlich geopfert werden soll. Eine theoretisch ausreichende Zahl von Stellplätzen hilft den Anwohnern wenig, wenn sie dem tatsächlichen Betrieb später nicht entspricht und Fahrzeuge auf den öffentlichen Straßenraum ausweichen. Ein Verweis auf die inzwischen genannte Verkehrssituation bei Veranstaltungen ist nicht nachvollziehbar. Das Gegenteil ist mit Fotos belegbar.			Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Alle ausgelegten Planunterlagen beziehen sich ausdrücklich auf das aktuell geplante Vorhaben des Vorhabenträgers und weisen eine einheitliche und insbesondere ausreichende Zahl an Stellplätzen aus. Somit ergibt sich auch keine Notwendigkeit weiterer Stellplätze und auch keine Notwendigkeit weitere Konsequenzen aus einer erhöhten Zahl an Stellplätzen zu prüfen. Ferner ist auf die Ausführungen oben zu diesen Aspekten zu verweisen. Die Stellplatzplanung ist im Rahmen des Entwässerungskonzepts berücksichtigt.	
	Dem verbliebenen Waldstück kommt aus meiner Sicht zudem eine besondere Pufferfunktion zwischen dem über Jahrzehnte baulich und nutzungsbedingt intensivierten Schönblick-Areal und dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet zu. Angesichts der ganzjährigen			Eine grundlegende Veränderung wird nicht erkannt. Das Gebäude wird von der Willy-Schenk-Straße abgesetzt errichtet und durch den Erhalt von Bäumen optisch abgeschirmt. Es ist grundsätzlich hinzunehmen, dass im unmittelbaren Wohn- und Lebensumfeld pla-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Nutzung des Schönblicks für Veranstaltungen, Seminare, Konzerte, Freizeiten und größere Events ist dieser verbliebene Waldsaum nicht lediglich eine Restfläche, sondern bildet eine natürliche räumliche und visuelle Abschirmung. Mit seiner Rodung würde gerade der letzte bewaldete Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Wohngebiet weitgehend beseitigt. Diese Funktion und ihr Verlust sind in der Bewertung der Waldinanspruchnahme und der kumulativen Vorbelastung des Standorts nicht hinreichend erkennbar berücksichtigt. Diese Folgen müssen vor dem Satzungsbeschluss realistisch geprüft werden und nicht erst dann, wenn das Gebäude steht.			nerische Änderungen eintreten. Unzumutbare Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können nicht erkannt werden. Auf die Ausführungen oben dazu wird verwiesen. Damit sind die Belange von Einwender 29 in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.	
30. Einwender 30 Schwäbisch Gmünd, den 22.08.2026	Mit diesem Schreiben erhebe ich förmlichen Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 123 AI – „Schönblick – Änderung“ und bitte Sie, die geplanten Vorhaben kritisch zu prüfen und eine weitere Umsetzung zu unterlassen. Begründung: Die geplante Bebauung mit einem sechsstöckigen Wohnturm inklusive Seniorenwohnheim am Taubentalrand würde zu einem weiteren, vermeidbaren Waldverlust führen. Dies verschärft die ohnehin bereits bestehenden Risiken durch Sturzfluten, die bei langanhaltendem Regen den Wetzgauer Bach hinabströmen und sich unter der Bahnhofsunterführung stauen. Die Erfahrungen aus dem Jahr 2016, als es in Schwäbisch Gmünd zu tragischen Ereignissen mit zwei Ertrunkenen kam, zeigen, wie real		x	Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Sie münden im Textteil in den Fest-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	diese Gefahr ist. Die nun geplante Bebauung würde die Wasserabflusskapazitäten weiter verringern und damit das Risiko für Hangrutschungen und Überschwemmungen erhöhen.			setzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung" – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)". Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Überflutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Eine negative Betroffenheit von Unter- oder Oberliegern durch Einwirkungen des Vorhabens auf Fließwege des Wassers bei Starkregen kann dadurch, wie bereits in den Bebauungsplanunterlagen erwähnt, ausgeschlossen werden.	
	Zudem ist festzustellen, dass das ursprünglich geplante Pflegeheim mit Demenzabteilung nicht realisiert wurde. Stattdessen wurde das Waldgrundstück an einen privaten Investor verkauft, der nun ein völlig anderes Projekt plant – mit deutlich schwerwiegenderen Folgen für die Natur, die Frischluftzufuhr in Schwäbisch Gmünd sowie die Sicherheit bei Starkregen. Die Auswirkungen dieses Vorhabens sind somit gravierender als die des ursprünglichen Projekts des „Schönblicks".			Es ist grundsätzlich anzumerken, dass das Pflegekonzept des Investors auch eine Unterbringung von Demenzpatienten unterstützt, allerdings nicht mehr als Nutzungszweck festgelegt.	
	In den letzten Jahren reiht sich in den Diskussionen von Verwaltung und Gemeinderat Einzelfall an Einzelfall – doch die kumulative Wirkung des Flächenverbrauchs wird dabei oft vernachlässigt. Gleichzeitig stehen viele Bestandsgebäude langfristig leer, wie etwa das Kreiskran-			Wird zur Kenntnis genommen. Die erwähnten Gebäude des Stauferklinikums in Mutlangen stehen aber kurzfristig nicht für eine solche Nutzungen zur Verfügung. Weitere Aspekte wie ausreichende Flächenverfügbarkeit in dieser Alternative, Vereinbarkeit mit Vorgaben	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	kenhaus in Mutlangen, das deutlich mehr Potenzial für Pflegeeinrichtungen oder Wohnraum bieten würde als der geplante Wohnturm im sensiblen Taubental. Forderung: Ich appelliere an Sie, Investoren für hochgeschossene Wohnprojekte stärker auf weniger sensible Flächen zu lenken und das Baugebiet „Schönblick – Änderung“ nicht weiterzuverfolgen. Die Risiken für Natur, Klima und Bevölkerung sind zu groß, als dass dieses Projekt genehmigt werden sollte. Ich bitte Sie, meine Einwände ernsthaft zu prüfen und mir eine Eingangsbestätigung dieses Schreibens zukommen zu lassen. Für eine zeitnahe Rückmeldung wäre ich Ihnen sehr dankbar.			zum Lärm oder Nutzungskonzepte der Räume sind ebenfalls nicht geklärt, weshalb die Alternative im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zur Verfügung steht. Wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach dem Abwägungsbeschluss mitgeteilt. Damit sind die Belange von Einwender 30 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
31. Einwender 31 Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	Hiermit lege massiv Einspruch gegen das Bauprojekt ein. Begründung: Klimaschutz Landschaftsschutz Hochwasserschutz Wohnqualität (Siedlungscharakter) Verkehrs und Lärmschutz Verkleinerung des Naherholungsgebiet		x	Der Einwand wird zurückgewiesen. Die schlagwortartige Benennung von Themenkomplexen stellt keinen hinreichenden Vortrag dar. Die Themenkomplexe sind in der Planunterlage zudem behandelt. Damit sind die Belange von Einwender 31 in der Planung vollständig berücksichtigt.	
32. Einwender 32 Schwäbisch	Ich erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan.		x	Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
Gmünd, den 27.08.2026	Ich habe schwere Bedenken gegen den Waldverlust mit der Folge von erhöhtem Wasserabfluss ins Taubental. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass im Taubental schwere Überschwemmungen stattgefunden haben, die durch die Versiegelung noch größer wird. Ich habe Zweifel an der Gemeinnützigkeit dieses zweiten Projekts, welche beim ersten noch gegeben war.			Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Sie münden im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung“ – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“. Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Überflutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Eine negative Betroffenheit von Unter- oder Oberliegern durch Einwirkungen des Vorhabens auf Fließwege des Wassers bei Starkregen kann dadurch, wie bereits in den Bebauungsplanunterlagen erwähnt, ausgeschlossen werden. Die Planung bezweckt weiterhin die Sicherung eines Pflegeheims als Ersatz des Bestands per Neuerrichtung. Die von Anfang an beabsichtigte Wohnnutzung bleibt hierzu untergeordnet. Eine wesentliche Änderung wird nicht erkannt. Bezüglich der städtebaulichen	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				Ziele und Erforderlichkeit der Planung wird auf Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen. Damit sind die Belange von Einwender 32 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
33. Einwender 33 Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	Warum muss dieses Vorhaben ausgerechnet an diesen Standort? Für mich stellt sich bei der gesamten Planung eine grundsätzliche Frage: Ist es im Jahr 2026 noch richtig, für ein erheblich verändertes und wesentlich größeres Vorhaben an einer Standortentscheidung festzuhalten, die ursprünglich für ein anderes Projekt getroffen wurde? Wald ist heute nicht nur eine Fläche, die einer anderen Nutzung weichen kann. Er dient dem Klima, speichert Wasser, schützt Boden, bietet Lebensraum und ist gerade in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten ein wichtiger Erholungsraum. Das heute geplante Vorhaben unterscheidet sich erheblich von dem Vorhaben, für das dieser Waldstandort ursprünglich untersucht und planerisch vorbereitet wurde. Dies betrifft insbesondere Wohnanteil, Baukörper, Höhe und Flächeninanspruchnahme.		x	Bezüglich der städtebaulichen Ziele und Erforderlichkeit der Planung wird auf Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen. Ebenso wird auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung verwiesen. Inwiefern das neue Vorhaben größer ausfällt als das zuvor vom Schönblick geplante, wird nicht erläutert. Wesentliche Festsetzungen zur Grundfläche, Bebaubarkeit, Kubatur, Versiegelung, Grünflächen usw. haben ähnliche Eigenschaften, wie die Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ist dem Umweltbericht (Anlage 1.1) zu entnehmen. Die Planung bezweckt weiterhin die Sicherung eines Pflegeheims als Ersatz des Bestands per Neuerrichtung. Die von Anfang an beabsichtigte Wohnnutzung bleibt hierzu untergeordnet. Eine wesentliche Änderung wird nicht erkannt. Bezüglich der städtebaulichen Ziele und Erforderlichkeit der Planung wird auf Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen. Das gilt auch für die nicht wesentlich vergrößerte Flächeninanspruchnahme. Hinsichtlich Gebäudehöhe lässt ebenfalls nur die Teilfläche SO2 eine größere Gebäudehöhe zu, die	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				übrigen bebaubaren Flächen des SO1 haben eine ähnliche Gebäudehöhe wie das Vorhaben des Schönblicks. Der Baukörper wurde hingegen geändert und an das Nutzungskonzept des aktuellen Vorhabenträgers angepasst, weshalb die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wurde.	
	Damit stellt sich auch die Frage, ob die damaligen tatsächlichen und umweltbezogenen Grundlagen der Standortentscheidung das heutige Vorhaben noch tragen. Eine frühere Alternativenprüfung für ein anderes Gebäude- und Nutzungskonzept beantwortet dies nicht automatisch.			Da sich an den Rahmenbedingungen für den Bedarf an Pflegeplätzen und an betreutem Wohnen und dem dafür erforderlichen Raumprogramm sowie den begleitenden Außenanlagen bzgl. der Flächenerforderlichkeit nichts wesentliches geändert hat und zwischenzeitlich auch keine neuen Erkenntnisse zu bereits bekannten oder neuen freien Baugrundstücken im Stadtteil vorliegen, würde eine erneute Alternativenprüfung letztlich von gleichen Grundvoraussetzungen ausgehen und daher die gleichen Flächen prüfen und somit kein neues Ergebnis erbringen. Zumindest keines, das einen realistisch geringeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen würde. Da der Vorhabenträger zudem das Baugrundstück bereits erworben hat und auch der Flächennutzungsplan für die zukünftige Nutzung bereits geändert wurde bestehen auch keine optimaleren Alternativen	
	Dasselbe gilt für die bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan. Gerade angesichts des erheblichen Wohnanteils hängt deren Aussagekraft auch davon ab, welche Nutzungen tatsächlich funktional an Pflege oder Betreuung gebunden sind und welche als eigenständige			Der Bebauungsplan Nr. 123 AI „Schönblick Änderung“ muss den Darstellungen des Flächennutzungsplan entsprechend. Das ist der Fall. Dargestellt ist eine Sonderbaufläche Pflege. Das Vorhaben sieht weiterhin schwerpunkt-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Wohnnutzung bestehen können. Eine bereits bestehende planerische Darstellung ersetzt außerdem nicht die Betrachtung des tatsächlichen heutigen Zustands. Dies gilt insbesondere für die Bewertung der Alternative, das aktuelle Vorhaben nicht zu verwirklichen. Mit dem aktuellen Vorhaben wird zugleich ein größerer bisher bewaldeter Bereich geöffnet und ein deutlich höherer Baukörper errichtet. Dadurch entstehen eine neue Waldkante und veränderte Wind- und Klimabedingungen. Diese können auch auf verbleibende Bäume und angrenzende Bereiche wirken, die bislang durch den vorhandenen Waldbestand geschützt waren. Auch die Wirkung des hohen Baukörpers auf das Landschaftsbild steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser Waldöffnung.			mäßig eine Pflegenutzung vor, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB genüge getan ist. Auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung wird nochmals verwiesen. Alternative Standorte, die für das Projekt eine realistische, zeitnah umsetzbare oder jedenfalls mit geringeren naturschutzfachlichen Eingriffen verbundene, Alternative darstellen würden, bestehen nicht. Die Alternative wäre dann weiterhin das Vorhaben in Gänze aufzugeben, was aber sehr wahrscheinlich zum Verlust der Pflegeplätze im Ortsteil sowie der Pflegefachkräfte führen würde. Es wird grundsätzlich auf die klimatischen Gutachten (Anlage 5 + 7) und deren Aussagen zu Auswirkungen auf Klima und Windereignisse verwiesen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird ebenfalls auf den Umweltbericht verwiesen. Hier wird das geänderte Vorhaben entsprechend in die Bewertung für dieses Schutzgut einbezogen und das daraus folgende Defizit benannt. Dennoch ist auch hier klar zu benennen, dass das Landschaftsbild bereits im Bestand durch anthropogene Einflüsse des Umfelds deutlich überprägt, ist und das Gebäude im Hinblick auf den umgebenden Wald keine nennenswerte Fernwir-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				kung entfalten wird. Es verbleiben aber Auswirkungen im Nahbereich, die auch entsprechend beschrieben sind und zum Kompensationsdefizit führen. Somit sind die Bewertungen sowie deren Grundlagen in den Gutachten und im Umweltbericht transparent dargestellt.	
	Soweit die heutige Standortentscheidung mit bereits bestehenden planerischen Darstellungen oder Entscheidungen begründet wird, ist außerdem zu berücksichtigen, dass deren Aussagekraft von den tatsächlichen und fachlichen Grundlagen abhängt, auf denen sie seinerzeit getroffen wurden. Eine frühere planerische Entscheidung kann die heutige Standortbewertung nicht allein dadurch ersetzen, dass sie inzwischen selbst Bestandteil der planerischen Ausgangslage geworden ist.			Wird zur Kenntnis genommen. Die bereits bestehenden planerischen Vorgaben sind aber nur ein Aspekt, der für den Standort spricht. In der Alternativenprüfung werden die weiteren Vorteile des Standortes, aber auch die Auswirkungen der Planung deutlich beschrieben. Somit lässt sich transparent nachvollziehen, weshalb der gewählte Standorte unter Einbeziehung aller Rahmenbedingungen die besten Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens hat.	
	Damit hängen frühere Standortannahmen, heutiges Nutzungskonzept, tatsächlicher Ausgangszustand, Waldöffnung, Wind- und Klimawirkungen sowie die landschaftliche Wirkung des neuen Baukörpers zusammen. Aus den Unterlagen ist nicht hinreichend nachvollziehbar, dass die frühere Standortentscheidung unter diesen wesentlich veränderten Voraussetzungen für das heutige Vorhaben vollständig neu bewertet wurde.			Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. In allen Unterlagen wird eindeutig und nachvollziehbar dargelegt, weshalb die Standortentscheidung weiterhin valide ist und dass alle Unterlagen auf den aktuellen Stand bezüglich möglicher Eingriffswirkungen gebracht wurden. Entsprechend ist die Alternativenprüfung aktuell und bewertet die jeweiligen Standorte für das jetzige Vorhaben.	
	Hinzu kommt, dass das nördliche Taubental bereits durch unterschiedliche Nutzungen und Eingriffe geprägt wurde. Weitere Eingriffe dürfen deshalb aus meiner Sicht nicht jeweils isoliert betrachtet werden. Entscheidend ist, was von diesem Wald- und Erholungsraum in der			Der vorgebrachte Aspekt ist ebenfalls nicht nachvollziehbar bzw. widersprüchlich. In den Planunterlagen wird die Bestandssituation im Plangebiet sowie im direkten Umfeld vollständig erhoben, bewertet und es werden für alle Konflikte konkrete Lösungen aufgezeigt.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Summe erhalten bleibt. Ein bloßer Verweis auf den prozentualen Anteil im Taubental verkennt die Risikolage und genügt an diesem Standort nicht.			Die Verknüpfung der Eingriffsdimension mit der Gesamtheit der Waldflächen im Rahmen einer prozentualen Relation zeigt aber ja gerade genau den hier angesprochenen Zusammenhang zwischen Eingriff und verbleibender Erholungswaldfläche und dient der Bewertung der Gesamtsituation.	
	Das Abfluss ins Taubental unterhalb des geplanten Bauvorhabens und nimmt bereits heute erhebliche Oberflächenabflüsse aus den höher gelegenen Bereichen auf. Die Starkregendarstellung macht diese räumliche Verbindung deutlich. Für mich darf deshalb ein weiterer Eingriff am Oberhang nicht isoliert auf seine eigene Grundstücksfläche betrachtet werden. Waldverlust, Bodenveränderung und zusätzliche Versiegelung können gerade dort relevant sein, wo Wasser anschließend in bereits belastete tiefer liegende Bereiche weiterfließt. Dies gehört für mich zur Gesamtbelastung des nördlichen Taubentals.			Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Sie münden im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung“ – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“. Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Überflutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Eine negative Betroffenheit von Unter- oder Oberliegern durch Einwirkungen des Vorhabens auf Fließwege des Wassers bei Starkregen kann dadurch, wie	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Ich halte es deshalb für notwendig, für das heutige Vorhaben ernsthaft zu prüfen, ob ein anderer Standort zur Verfügung steht, an dem die geplanten Nutzungen ohne einen vergleichbaren Eingriff in Wald, Landschaft und Naherholung verwirklicht werden können.			bereits in den Bebauungsplanunterlagen erwähnt, ausgeschlossen werden. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Es bestehen keine Alternativen zum jetzt vorgesehenen Standort. Damit sind die Belange von Einwender 33 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
34. Einwender 34 Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	Hiermit erheben wir Einspruch gegen das Projekt Pflegeheim Schönblick Änderung. Es scheint, dass das Projekt Schönblick in der öffentlichen Diskussion einiges an Aufmerksamkeit auf sich zieht. Die Bedenken bezüglich der Abweichung von der ursprünglichen Planung und die Rolle des fremden Investors sind durchaus nachvollziehbar. Insbesondere wenn es um den sensiblen Bereich der Pflegeinfrastruktur und den Schutz von Wald – und Grünflächen geht, könnte es hilfreich sein, wenn die Gemeinderäte und der Ortschaftsrat aktiv in den Dialog mit der Öffentlichkeit treten, um mehr Klarheit über die geplanten Änderungen und deren Auswirkungen zu schaffen. In solchen Fällen ist eine transparente Kommunikation entscheidend, um die Sorgen der Anwohner und Betroffenen ernst zu nehmen und möglicherweise alternative Lösungen zu finden. In einen Dialog mit der Stadt sollten folgende Punkte zur Sprache kommen: 1. Flexibilität bei den Standorten		x	Wird zur Kenntnis genommen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Es sollte diskutiert werden, dass das Pflegeheim – Projekt an einem anderen Standort errichtet werden kann, der umweltfreundlicher ist und keinen Schaden an bestehenden Ökosystemen oder Naturflächen verursacht. Können nicht die freiwerdenden Flächen der Stauffer-Klinik als Pflegeeinrichtung dienen?			Es ist grundsätzlich auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung zu verweisen. Die erwähnten Gebäude des Staufferklinikums in Mutlangen stehen aber kurzfristig nicht für eine solche Nutzungen zur Verfügung. Weitere Aspekte wie ausreichende Flächenverfügbarkeit in dieser Alternative, Vereinbarkeit mit Vorgaben zum Lärm oder Nutzungskonzepte der Räume sind ebenfalls nicht geklärt, weshalb die Alternative im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zur Verfügung steht.	
	2. Änderung der Projektplanung Es ist wichtig, die Abweichung von der ursprünglichen Planung einer spezialisierten Demenz – Pflegeeinrichtung anzusprechen. Die Auswirkungen dieser Änderungen auf die Qualität, der Pflege und die Bedürfnisse der Betroffenen sollte klar dargestellt werden.			Es ist grundsätzlich anzumerken, dass das Pflegekonzept des Investors auch eine Unterbringung von Demenzpatienten unterstützt. Insofern ergeben sich für diese Nutzung keine wesentlichen Änderung im Vergleich zum Vorhaben des Schönblicks.	
	3. Abholzung von Waldflächen Die Abholzung von Waldflächen sollte kritisch hinterfragt werden, insbesondere in Anbetracht der aktuellen Herausforderungen durch den Klimawandel. Durch die zusätzliche Versiegelung der Flächen wird das Starkregen – Problem mit der Gefahr von Überschwemmungen im Taubental stark erhöht.			Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet. Nach der Bestandserfassung und fachlichen Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				Auf die Ausführungen in den klimatischen Gutachten (Anlage 5 + 7) wird verwiesen. Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Sie münden im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung“ – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“. Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Überflutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Eine negative Betroffenheit von Unter- oder Oberliegern durch Einwirkungen des Vorhabens auf Fließwege des Wassers bei Starkregen kann dadurch, wie bereits in den Bebauungsplanunterlagen erwähnt, ausgeschlossen werden.	
	4. Bedeutung des Taubental-Waldes				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Er wird von Bürgerinnen und Bürger als die grüne Lunge von Schwäbisch Gmünd angesehen. Dies sollte in der Diskussion Berücksichtigung finden, da der Schutz solcher Naturflächen für die Lebensqualität und das ökologische Gleichgewicht entscheidend sind. 5. Verkehrssituation Ein weiterer wichtiger Punkt, der in der Diskussion mit der Stadt angesprochen werden sollte, ist die aktuelle Verkehrssituation in der Willy–Schenk– Straße. Diese ist bereits jetzt kritisch, insbesondere bei Veranstaltungen auf dem Schönblick. Es kommt häufig vor, dass die Straße nur einspurig befahrbar ist, was dazu führt, dass Fahrzeuge über mehrere hundert Meter nicht aneinander vorbeifahren können. Das hohe Verkehrsaufkommen an dieser Engpassstelle führt zu erheblichen Schwierigkeiten und potenziellen Gefahren für alle Verkehrsteilnehmer. Zudem ist die Parkplatzsituation für die umliegenden Anwohner problematisch, da die Investoren anscheinend nicht genügend Parkplätze bereitstellen möchten. Diese Punkte sollten berücksichtigt werden, um die Sicherheit und Lebensqualität der Anwohner zu gewährleisten.			Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen. Es wird grundsätzlich auf das Verkehrsgutachten (Anlage 6) verwiesen. Darin wird deutlich, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf das Umfeld verhältnismäßig moderat ausfallen und keine nennenswerten Verschlechterungen der Verkehrssituation zu erwarten sind. Jedenfalls können unzumutbare Lebens- und Wohnverhältnisse durch Verkehrsbelastungen, die von der Planung ausgehen ausgeschlossen werden. Insbesondere in den Ruhezeiten wird aufgrund der konkreten Nutzung als Pflegeheim mit pflegenahem und betreutem Wohnraum kaum zusätzlicher Verkehr auftreten. Insbesondere werden aber keine wesentlichen zusätzlichen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Nutzungsspitzen können nicht allein durch die erforderliche Zahl der Stellplätze abgebildet werden (vgl. private Feiern im Wohnumfeld o.Ä.). Da bei der geplanten Nutzung nur mit wenigen Nutzungsspitzen im Jahr zu rechnen ist und im Umfeld auch zahlreiche öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen sowie eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV besteht ist dieser Aspekt insgesamt zu vernachlässigen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Alle oben genannten Aspekte stellen wesentliche Überlegungen dar, die in der Kommunikation mit der Stadt und den verantwortlichen Gremien geäußert werden sollten, um eine Lösung zu finden, die sowohl den Bedürfnissen der Pflegebedürftigen als auch den Erhalt der Umwelt berücksichtigt. Wir bitten um Prüfung unserer Einwendungen.			Wird zur Kenntnis genommen und ist auch bereits erfolgt. In Summe aller Faktoren, die für die Standortwahl eine Rolle spielen, bleibt der jetzt vorgesehene Standort die einzig mögliche Wahl. Damit sind die Belange von Einwender 34 in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.	
35. Einwender 35 Schwäbisch Gmünd, den 25.08.2026	Ich kenne und schätze das Taubental seit vielen Jahren. Natur, Pflanzen und der verantwortungsvolle Umgang mit gewachsenen Lebensräumen sind für mich auch persönlich von großer Bedeutung. Deshalb kann ich nicht nachvollziehen, dass für das geplante Vorhaben an diesem Standort dauerhaft Wald beseitigt werden soll. Wer selbst mit Pflanzen arbeitet, weiß, dass Natur nicht dadurch gleichwertig ersetzt wird, dass an anderer Stelle etwas neu gepflanzt oder mit Punkten verrechnet wird. Ein über Jahrzehnte gewachsener Waldboden, alte Bäume, Gehölzstrukturen, Schatten, Feuchtigkeit und die dort entstandenen Lebensräume sind das Ergebnis einer langen Entwicklung. Gehen solche Strukturen verloren, lassen sie sich nicht kurzfristig wiederherstellen. Das wiegt für mich im Taubental besonders schwer. Hier geht es nicht um irgendeine isolierte Grünfläche, sondern um einen bestehenden Waldraum, der für Klima, Wasserhaushalt, Boden, Tiere und Pflanzen ebenso Bedeutung		x	Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wurden im Umweltbericht (Anlage 1.1) geprüft. Die Erhebung wurde einer Plausibilitätsprüfung (Anlage 4) unterzogen, die im Plangebiet keine wesentlichen Änderungen erkannt hat. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung wurden im Umweltbericht sowie gesondert in Bezug auf Starkwind (Anlage 5), städtisches Klima (Anlage 7) sowie den Verkehr (Anlage 6) bewertet. Das gerügte Ermittlungsdefizit liegt nicht vor. Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter wird auf den Umweltbericht (Anlage 1.1) verwiesen. Dort wird der Bestand vollständig erhoben, bewertet und es wird ein Ausgleichskonzept	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	hat wie für die Menschen, die dort Erholung suchen. Der nördliche Bereich ist zudem bereits durch unterschiedliche Nutzungen und Eingriffe geprägt. Jeder weitere Verlust muss deshalb auch im Zusammenhang mit dieser Entwicklung betrachtet werden. Aus den Planungsunterlagen überzeugt mich nicht, dass diese tatsächliche Bedeutung des vorhandenen Waldes und der dauerhafte Verlust seiner gewachsenen Funktionen dem Gewicht entsprechend berücksichtigt werden. Eine rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz allein beantwortet für mich insbesondere nicht die Frage, was an genau diesem Standort verloren geht.			erarbeitet, dass einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Dabei wird nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch sein unmittelbares Umfeld in die Betrachtung einbezogen. Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet. Nach der Bestandserfassung und fachlichen Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt. Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrandbereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird. Dadurch kann dieser Funktionsbereich insgesamt dauerhaft erhalten werden.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Hinzu kommt, dass das Vorhaben nicht ausschließlich aus Pflegeeinrichtungen besteht, sondern einen erheblichen Wohnanteil umfasst. Das öffentliche Interesse endet auch nicht bei Pflege und Wohnraum. Ebenso im öffentlichen Interesse liegen Walderhalt, Klimaanpassung, Schutz des Wasserhaushalts, Erhalt funktionsfähiger Böden, Artenvielfalt und wohnortnahe Erholungsräume. Gerade in Zeiten zunehmender Hitze, Trockenperioden und Starkregen halte ich es für nicht überzeugend, einen bestehenden Waldstandort für zusätzliche Bebauung in Anspruch zu nehmen, ohne dass die Notwendigkeit gerade dieses Standorts gegenüber weniger empfindlichen oder bereits versiegelten Standorten nachvollziehbar dargelegt ist. Ich lehne die geplante Bebauung des Waldstandorts deshalb ab. Eine Planung dieser Größenordnung sollte dort verwirklicht werden, wo dafür nicht zunächst ein über Jahrzehnte gewachsener Naturraum dauerhaft beseitigt werden muss.			Die Abwägung der benannten Schutzgüter ist in den Planunterlagen hinreichend enthalten. Das gilt hinsichtlich des Klimas mit Blick auf die Unterlagen 5+7. Starkregen wurde im Rahmen der Bewertung der Entwässerung betrachtet. Wird zur Kenntnis genommen. Damit sind die Belange von Einwender 35 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
36. Einwender 36 Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	Bei der Betrachtung der öffentlich ausgelegten Planungen fiel mir auf, dass es in der „alten" Planung des Schönblicks – ausschließlich ein Pflegeheim – Tiefgaragenstellplätze gab, die es jetzt nicht mehr gibt. Zusätzlich wurden die PKW-Stellplätze im Freien erheblich reduziert – und das, obwohl sich die Anzahl der Bewohner und ihrer Besucher durch die zusätzlichen Wohnungen auf 6 Stockwerken stark erhöhen wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass älte-		x	Hinsichtlich der geplanten Nutzungen sieht, die die Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze betreute oder altersgerechte Wohnungen, die entsprechend gesichert sind, als eine Sonderform der Wohnnutzung an, bei der die Forderung von einem Stellplatz pro Wohneinheit eine unbeabsichtigte Härte darstellen würde. Daher kann in diesen Fällen von den strikten Vorgaben der LBO abgewichen werden. In der Re-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	re Bewohner der Wohnungen weniger Parkplätze benötigen als jüngere Bewohner. Hier werden Plätze für Pflegedienste, Essen auf Räder, Ärzte, Therapeuten ... dringend benötigt. Wo bitte sollen alle die Menschen parken? Es ist knapp 1 Stellplatz pro Wohnung vorgesehen, für das Pflegeheim, seine Beschäftigten und Besucher scheinen keinerlei Plätze vorgesehen zu sein. Die Straße ist jetzt schon mit parkenden PKWs vollkommen überlastet. Oder soll das Pflegeheim dann mangels Parkmöglichkeiten erst gar nicht gebaut werden? Ich kann nicht erkennen, dass die Parkproblematik ausreichend dargestellt wurde. Sie muss dringend überarbeitet werden. TG-Stellplätze sind vermutlich unvermeidlich.			gel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist. Für das Pflegeheim ist mit einem Stellplatz pro 10 – 15 Betten gemäß VwV Stellplätze gerechnet. Daneben werden für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter auch zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen und es besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss, wodurch insgesamt auch eine Mobilität ohne Autonutzung gefördert werden soll. Insgesamt kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für das Vorhaben vorgehalten werden.	
	Angesichts zunehmender Hitze- und Starkregen-Ereignissen halte ich den Umgang mit bestehenden Wald- und Bodenflächen für eine der wichtigsten Zukunftsfragen unserer Stadt. Daher kann ich es nicht nachvollziehen, dass für Parkplätze -ohne jegliche Beschattung – weitere Bäume gefällt werden sollen, während sich die versiegelte Fläche auch im Zusammenhang mit dem Klimawandel und heißen Sommern zunehmend stark aufheizen wird.			Auf die klimatischen Gutachten (Anlage 5 + 7) sowie auf die Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft im Umweltbericht (Anlage 1.1) wird verwiesen.	
	Wo sind hier Ausgleichsflächen für Wohngebäude und Heim vorgesehen? Werden die tatsächlich umgesetzt oder passiert dasselbe wie bei den Ausgleichsflächen, die bei „Rodungen" für Vorhaben des Schönblicks bis heute nicht realisiert wurden?			Auf das Ausgleichskonzept mit den entsprechenden Maßnahmen im Umweltbericht wird verwiesen. Diese Maßnahmen sind verbindlich in die Bauleitplanung aufgenommen und sind auch entsprechend umzusetzen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Projekt 2003: Ausgleichsfläche wurde bis heute nicht realisiert			Eine mögliche fehlende Ersatzaufforstung aus einer Waldumwandlung im Jahr 2003 ist für das Plangebiet nicht relevant; Pflichtiger ist nicht der Vorhabenträger. Allerdings können Ersatzaufforstungen aus verschiedenen Waldeingriffen zusammenhängend in einer Maßnahmen ausgeglichen werden.	
	Projekt 2005: die vorgesehene Ausgleichsfläche wurde durch ein Wasserrückhaltebecken ersetzt und der Kindergarten (inzwischen versetzt) ebenfalls auf diese Fläche gebaut, jetzt soll die Fläche dem neuen Bauvorhaben zugerechnet werden. Wo bleibt die erforderliche Ausgleichsfläche? Sie müsste inzwischen verdoppelt werden!			Der vorgebrachte Aspekt entspricht nicht den Tatsachen. Eine Gestaltungsmaßnahme aus einer Waldinanspruchnahme aus dem Jahr 2005 zur Umwandlung eins Fichtenbestandes in einen Laubmischwald wurde bereits südlich der Bestandsgebäude Gästehaus und Forum auf Flst. 1564 umgesetzt. Eine Umsetzung auf Flst. 1564/4 war schon deshalb nicht möglich, weil dort im Jahr 1999/2000 durch einen schweren Sturm der Nadelwald vernichtet und bereits durch eine Laubwald-Neupflanzung ersetzt wurde. Somit wurde im Plangebiet bisher keine forstrechtliche Ersatzmaßnahmen angeordnet und es kann der heutige Zustand als Grundlage für die Bewertung forstrechtlicher, wie naturschutzrechtlicher Eingriffe angenommen werden, was in der Planung bisher schon erfolgt ist. Ebenso ist unter Ziff. 7.2 der Begründung dargelegt, welche Waldflächen durch die Planung in Anspruch genommen werden.	
	Ein weiteres Problem ist, dass Niederschlagswasser zumindest teilweise nicht in das Kanalsystem geleitet werden darf. Es belastet also zusätzlich den Hang zum und im Taubental (Gefahr von Erdrutsch!), verstärkt dort die Hochwassergefahr und gefährdet die dortigen			Auch dieser Aspekt entspricht nicht den Tatsachen. Es wird vielmehr klargestellt, dass durch die verschiedenen Maßnahmen zur Regenrückhaltung, also die Dachbegrünung, die Regenrückhaltebecken und das städtische Regenüberlaufbecken für alle befestigten	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Häuser und ihre Bewohner zusätzlich.			Flächen im Plangebiet ein 100-jähriges Regenereignis vollständig gepuffert und gedrosselt abgeführt werden kann. Hierzu wird auf das Entwässerungskonzept (Anlage 2) verwiesen.	
	Es sind aus meiner Sicht viele Fragen offen zu Waldflächen, Ausgleichen und früheren Belastungen. Es ist außerdem in den ausgelegten Unterlagen nicht vollständig dargestellt, welche Waldflächen nun tatsächlich in Anspruch genommen werden.			Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar in den Planunterlagen wird eindeutig dargestellt welche Waldflächen in welchem Umfang in Anspruch genommen werden sollen. Hierzu wird beispielhaft auf die Ausführungen unter Ziff. 7.2 der Begründung verwiesen.	
	Daher halte ich die bisherige Planung für alle Bewohner und Anwohner für nicht ausgewogen und zielführend für Klima und das Wohl der Stadt.			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	Ich rege an, dass bereits versiegelte Flächen geprüft werden.			Es wird grundsätzlich auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung verwiesen. Andere Standorte stehen für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung.	
	Mögliche Ausgleichsflächen wären z.B. die dauerhafte Anpflanzung und Begrünung von Marktplatz, Johannisplatz. Bocksgasse, Sebaldplatz sowie Bahnhofsvorplatz im Zentrum von GD. Dies würde gleichzeitig den dortigen – zeitweise unerträglichen Hitzestau – verringern. Gleichzeitig wäre dies ein enormer Prästige-Gewinn für die Stadt.			Wird zur Kenntnis genommen. Es sind bereits Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe definiert, die eine volle Kompensation der Eingriffe durch das Vorhaben gewährleisten können. Damit sind die Belange von Einwender 36 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
37. Einwender 37 Schwäbisch Gmünd, den 24.08.2026	Da ich oft und gerne im Taubental unterwegs bin muss ich meiner Empörung Luft verschaffen. Die aktuelle Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist		x	Die Planung bezweckt weiterhin die Sicherung eines Pflegeheims als Ersatz des Bestands per Neuerrichtung. Die von Anfang an beabsichtigte Wohnnutzung bleibt hierzu un-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	für mich in mehreren Punkten nicht nachvollziehbar. Das heutige Vorhaben unterscheidet sich erheblich von der früheren Planung. Gebäude, Wohnnutzung, oberirdische Parkierung, Versiegelung und weitere Auswirkungen haben sich verändert. Vor diesem Hintergrund ist erklärungsbedürftig, wenn sich trotz dieser Veränderungen ein im Wesentlichen vergleichbares Kompensationsergebnis ergibt.			tergeordnet. Eine wesentliche Änderung wird nicht erkannt. Bezüglich der städtebaulichen Ziele und Erforderlichkeit der Planung wird auf Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen. Es ist grundsätzlich auf den Umweltbericht (Anlage 1.1) zu verweisen. Dort wird bereits umfänglich dargelegt, wie sich die Eingriffswirkung und deren Bewertung ergibt. Ergänzend kann ausgeführt werden, dass das Vorhaben in seinen Eingriffswirkungen in vielen Aspekten, wie beispielsweise Versiegelungsgrad, Flächenaufteilung, Nutzung, Parkierung, Grünflächen, Baumerhalt usw. mit dem Vorhaben des Schönblicks vergleichbar ist. Entsprechend sind die Bewertungen bei den einzelnen Schutzgütern zwischen beiden Vorhaben eindeutig unterschiedlich, führen aber in Summe zu einem ähnlichen Ergebnis, da die Eingriffswirkungen eben an vielen Stellen ähnlich oder gleich sind.	
	Dabei muss der tatsächliche heutige Zustand der jeweiligen Flächen berücksichtigt werden. Bereits vorhandene ökologische Werte sind von einer zusätzlichen Aufwertung durch das aktuelle Vorhaben zu unterscheiden. Ebenso können Maßnahmen, die bereits einem früheren Eingriff zugeordnet waren oder aus anderen Verpflichtungen geschuldet sind, nicht ohne nachvollziehbare Abgrenzung zugleich als neue Kompensationsleistung behandelt werden.			Wird zur Kenntnis genommen. Es wird ausschließlich der heutige Bestand bewertet. Dem Plangebiet sind bisher keine forstrechtlichen oder naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.	
	Hinzu kommt die Inanspruchnahme des angrenzenden Erholungswaldes. Soweit der für das Bauvorhaben erforderliche Waldabstand bzw. die Gebäudesicherheit nur durch eine			Die Auswirkungen der Planung auf Bereiche außerhalb des Plangebiets, beispielsweise hinsichtlich der Ausprägung eines naturnäheren Waldrandes im Übergang zu den weiteren	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	dauerhafte Veränderung von Höhe oder Struktur des angrenzenden Waldes erreicht werden kann, ist auch dies eine durch das Vorhaben ausgelöste Wald- und Funktionsveränderung. Eine Maßnahme, die zunächst erforderlich wird, um einen vom Bauvorhaben ausgelösten Waldabstands- oder Sicherheitskonflikt zu bewältigen, ist dabei nicht ohne Weiteres mit einer zusätzlichen ökologischen Aufwertung gleichzusetzen. Dasselbe gilt für die tatsächliche Wirksamkeit des anschließend vorgesehenen Waldrands. Leitungen, Pflanzbeschränkungen, dauerhaft erforderliche Pflege und Höhenbegrenzungen können dessen Entwicklung beeinflussen.			Beständen des Taubentalwaldes, ist verbalargumentativ in Begründung und Umweltbericht (Anlage 1.1) dargestellt. Aufgrund des realen Baumbestandes und der geplanten Begrenzung der Oberhöhen und in diesem Zusammenhang der Ausprägung eines abgestuften Waldrandes ist hier aber im Vergleich zum Bestand eher von einer gewissen Verbesserung auszugehen. Dabei werden ökosystemare Verbindungen, ebenso wie ein geändertes Wirkungsgefüge auf zu erhaltende Bäume und Lebensstätten in die Betrachtung einbezogen und es wird immer der Ausgangs- mit dem Planzustand verglichen. Daher kann auch gewährleistet werden, dass alle wesentlichen Auswirkungen der Planung erhoben, bewertet und in der Ausgleichskonzeption berücksichtigt wurden. Alle Datengrundlagen sind dabei aktuell, wodurch auch die Bewertungen aktuell sind und die gesetzlichen Ansprüche an die Umweltprüfung erfüllen.	
	Soweit die Realisierbarkeit oder Umweltbewertung des aktuellen Vorhabens von Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebiets abhängt, muss zudem hinreichend bestimmt und dauerhaft gesichert sein, welche Maßnahmen dort tatsächlich durchgeführt werden, welchem Zweck sie dienen und wem ihre Herstellung, Pflege und dauerhafte Unterhaltung obliegt. Aus den ausgelegten Unterlagen ist diese Verbindung für mich nicht durchgehend nachvollziehbar.			Die betroffenen Flächen des Flst. 1519 befinden sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd. Diese verpflichtet sich gegenüber den Forstbehörden und dem Vorhabenträger zur Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen zur Gewährleistung des Waldabstandes und zur Pflege der Fläche im Hinblick auf das Entwicklungsziel eines abgestuften Waldrandes. Somit ist die Umsetzung dieser Maßnahme, wie auch die Umsetzung der naturschutzfachlich erforderlichen externen Ersatzmaßnahmen ausreichend gesichert. Dies	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				auch eindeutig und ausführlich in den Planunterlagen dargelegt.	
	Zudem ist nicht klar erkennbar, wie die von der Stadt selbst dargelegten Annahmen zu Auswirkungen der Freistellung auf weitere von der Planung betroffene Bereiche zu werten sind. Damit hängen tatsächlicher Ausgangszustand, Eingriffsumfang, Waldabstand, Verlust vorhandener Waldfunktionen und die dem Vorhaben zugerechnete ökologische Aufwertung unmittelbar zusammen.			Da hier nicht näher erwähnt wird, welche Auswirkungen der Freistellung von Bäumen konkret nicht bewertbar sein, kann nur allgemein darauf verwiesen werden, dass die Freistellung der Bäume zwar das Umfeld und die Lebensbedingungen verändern wird, bei vitalen Bäumen mit ausreichendem Wurzelraum diese Auswirkungen i.d.R. aber aufgefangen werden können. Die zu erhaltenden Bestandsbäume werden während der Bauphase gegen Beschädigungen geschützt und erhalten im Anschluss ausreichende Baumquartiere, um sich weiterentwickeln und vital bleiben zu können. Dies stellt langfristig für diese Bäume eine Verbesserung, im Vergleich zum Bestand, dar.	
	Wenn heute für Wohnbebauung im jetzt schon stark belasteten nördlichen Bereich des Taubentals weiterer Wald gerodet werden soll, erwarte ich, dass alle vorigen Waldumwandlungen sowie alle weiteren Eingriffe in diesem Bereich vollständig erfasst und in die Bewertung einbezogen werden.			Wie bereits oben erwähnt sind dem Plangebiet bisher keine forstrechtlichen oder naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.	
	Zudem war die herangezogene Alternativenprüfung abgestimmt auf das vorige Projekt mit Demenzabteilung und auf die wirtschaftlichen Faktoren des damaligen Trägers, sowie auf dessen alternativloses Konzept und Grundriss. Da alle diese Faktoren heute verändert sind, ist für mich nicht erkennbar, auf welcher Grundlage die Alternativenprüfung übernommen wird. Gerade bei einem Verlust von Erholungswald, Klimaschutz- und Bodenschutzwald sind hohe Anforderungen an die Prüfung anzusetzen.			Da sich an den Rahmenbedingungen für den Bedarf an Pflegeplätzen und an betreutem Wohnen und dem dafür erforderlichen Raumprogramm sowie den begleitenden Außenanlagen bzgl. der Flächenerforderlichkeit nichts wesentliches geändert hat und zwischenzeitlich auch keine neuen Erkenntnisse zu bereits bekannten oder neuen freien Baugrundstücken im Stadtteil vorliegen, würde eine erneute Alternativenprüfung letztlich von gleichen Grundvoraussetzungen ausgehen und daher die gleichen Flächen prüfen und somit kein	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Ein bloßer Verweis auf die im Verhältnis zum gesamten Taubental geringe Fläche reicht hier nicht, da die Auswirkungen von Eingriffen gerade an diesem Standort für das Taubental nicht marginal sind. Aus den Unterlagen ist nicht hinreichend nachvollziehbar, dass diese unterschiedlichen Funktionen und Wertigkeiten in der aktuellen Bilanz sauber voneinander getrennt, sowie die tatsächlichen Auswirkungen ausreichend dargestellt wurden.			neues Ergebnis erbringen. Zumindest keines, das einen realistisch geringeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen würde. Da der Vorhabenträger zudem das Baugrundstück bereits erworben hat und auch der Flächennutzungsplan für die zukünftige Nutzung bereits geändert wurde bestehen auch keine optimaleren Alternativen. Im Hinblick auf die obigen Aussagen, auf die nochmals verwiesen wird, ist der vorgebrachte Aspekt nicht nachvollziehbar. Damit sind die Belange von Einwender 37 in der Planung nur teilweise berücksichtigt.	
38. **Einwender 38** Schwäbisch Gmünd, den 27.08.2026	Da unsere Familie in Schwäbisch Gmünd einige Häuser und Flächen besitzt, vor allem auch im Taubental, fühlen wir uns direkt von dieser neueren Baumaßnahme mit unseren Immobilien bedroht. Dies bezieht sich besonders auf in der Zukunft stattfindende Starkwasserereignisse, die durch rücksichtslose Bebauung in hochsensitiven Waldgebieten am Steilhang in der Zukunft ausgelöst werden können. Hier die Ausführungen: Bei der Betrachtung der öffentlich ausgelegten Planungen fiel mir auf, dass es in der „alten" Planung des Schönblicks - ausschließlich ein Pflegeheim - Tiefgaragenstellplätze gab, die es jetzt nicht mehr gibt. Zusätzlich wurden die PKW-Stellplätze im Freien erheblich reduziert - und das, obwohl sich die Anzahl der Bewohner und ihrer Besucher durch die zusätzlichen Wohnungen auf 6 Stockwerken stark erhöhen	x	x	Wird zur Kenntnis genommen. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass in der Folge vorwiegend Belange vorgetragen werden, die sich nicht auf die Auswirkungen von Starkregen beziehen. Die Planung bezweckt weiterhin die Sicherung eines Pflegeheims als Ersatz des Bestands per Neuerrichtung. Die von Anfang an beabsichtigte Wohnnutzung bleibt hierzu untergeordnet. Eine wesentliche Änderung wird nicht erkannt. Bezüglich der städtebaulichen Ziele und Erforderlichkeit der Planung wird auf Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen. Hinsichtlich der geplanten Nutzungen sieht,	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass ältere Bewohner der Wohnungen weniger Parkplätze benötigen als jüngere Bewohner. Hier werden Plätze für Pflegedienste, Essen auf Räder, Ärzte, Therapeuten ... dringend benötigt. Wo bitte sollen allen die Menschen parken? Es ist knapp 1 Stellplatz pro Wohnung vorgesehen, für das Pflegeheim, seine Beschäftigten und Besucher scheinen keinerlei Plätze vorgesehen zu sein. Die Straße ist jetzt schon mit parkenden PKWs vollkommen überlastet! Oder soll das Pflegeheim dann mangels Parkmöglichkeiten erst gar nicht gebaut werden? Ich kann nicht erkennen, dass die Parkproblematik ausreichend dargestellt wurde. Sie muss dringend überarbeitet werden. TG-Stellplätze sind vermutlich unvermeidlich.			die die Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze betreute oder altersgerechte Wohnungen, die entsprechend gesichert sind, als eine Sonderform der Wohnnutzung an, bei der die Forderung von einem Stellplatz pro Wohneinheit eine unbeabsichtigte Härte darstellen würde. Daher kann in diesen Fällen von den strikten Vorgaben der LBO abgewichen werden. In der Regel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist. Für das Pflegeheim ist mit einem Stellplatz pro 10 – 15 Betten gemäß VwV Stellplätze gerechnet. Daneben werden für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter auch zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen und es besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss, wodurch insgesamt auch eine Mobilität ohne Autonutzung gefördert werden soll. Insgesamt kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für das Vorhaben vorgehalten werden.	
	Angesichts zunehmender Hitze- und Starkregen-Ereignissen halte ich den Umgang mit bestehenden Wald- und Bodenflächen für eine der wichtigsten Zukunftsfragen unserer Stadt. Daher kann ich es nicht nachvollziehen, dass für Parkplätze -ohne jegliche Beschattung — weitere Bäume gefällt werden sollen, während sich die versiegelte Fläche auch im Zusammenhang mit dem Klimawandel und heißen			Auf die klimatischen Gutachten (Anlage 5 + 7) sowie auf die Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft im Umweltbericht (Anlage 1.1) wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Sommern zunehmend stark aufheizen wird. Wo sind hier Ausgleichsflächen für Wohngebäude und Heim vorgesehen? Werden die tatsächlich umgesetzt oder passiert dasselbe wie bei den Ausgleichsflächen, die bei „Rodungen" für Vorhaben des Schönblicks bis heute nicht realisiert wurden?			Auf das Ausgleichskonzept mit den entsprechenden Maßnahmen im Umweltbericht wird verwiesen. Diese Maßnahmen sind verbindlich in die Bauleitplanung aufgenommen und sind auch entsprechend umzusetzen.	
	Projekt 2003: Ausgleichsfläche wurde bis heute nicht realisiert,			Eine mögliche fehlende Ersatzaufforstung aus einer Waldumwandlung im Jahr 2003 ist für das Plangebiet nicht relevant. Allerdings können Ersatzaufforstungen aus verschiedenen Waldeingriffen zusammenhängend in einer Maßnahmen ausgeglichen werden.	
	Projekt 2005: die vorgesehene Ausgleichsfläche wurde durch ein Wasserrückhaltebecken ersetzt und der Kindergarten (inzwischen versetzt) ebenfalls auf diese Fläche gebaut, jetzt soll die Fläche dem neuen Bauvorhaben zugerechnet werden. Wo bleibt die erforderliche Ausgleichsfläche? Sie müsste inzwischen verdoppelt werden!			Der vorgebrachte Aspekt entspricht nicht den Tatsachen. Eine Gestaltungsmaßnahme aus einer Waldinanspruchnahme aus dem Jahr 2005 zur Umwandlung eins Fichtenbestandes in einen Laubmischwald wurde bereits südlich der Bestandsgebäude Gästehaus und Forum auf Flst. 1564 umgesetzt. Eine Umsetzung auf Flst. 1564/4 war schon deshalb nicht möglich, weil dort im Jahr 1999/2000 durch einen schweren Sturm der Nadelwald vernichtet und bereits durch eine Laubwald-Neupflanzung ersetzt wurde. Somit wurde im Plangebiet bisher keine forstrechtliche Ersatzmaßnahmen angeordnet und es kann der heutige Zustand als Grundlage für die Bewertung forstrechtlicher, wie naturschutzrechtlicher Eingriffe angenommen werden, was in der Planung bisher schon erfolgt ist. Ebenso ist unter Ziff. 7.2 der Begründung dargelegt, welche Waldflächen durch die Planung in	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
				Anspruch genommen werden.	
	Ein weiteres Problem ist, dass Niederschlagswasser zumindest teilweise nicht in das Kanalsystem geleitet werden darf. Es belastet also zusätzlich den Hang zum und im Taubental (Gefahr von Erdrutsch!). Dies verstärkt dort die Hochwassergefahr im Wetzgauer Bach und gefährdet im Unterlauf die dortigen Häuser und ihre Bewohner zusätzlich.			Auch dieser Aspekt entspricht nicht den Tatsachen. Es wird vielmehr klargestellt, dass durch die verschiedenen Maßnahmen zur Regenrückhaltung, also die Dachbegrünung, die Regenrückhaltebecken und das städtische Regenüberlaufbecken für alle befestigten Flächen im Plangebiet ein 100-jähriges Regenereignis vollständig gepuffert und gedrosselt abgeführt werden kann. Hierzu wird auf das Entwässerungskonzept (Anlage 2) verwiesen.	
	Es sind aus meiner Sicht viele Fragen offen zu Waldflächen, Ausgleichen und früheren Belastungen. Es ist außerdem in den ausgelegten Unterlagen nicht vollständig dargestellt, welche Waldflächen nun tatsächlich in Anspruch genommen werden.			Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar in den Planunterlagen wird eindeutig dargestellt welche Waldflächen in welchem Umfang in Anspruch genommen werden sollen. Hierzu wird beispielhaft auf die Ausführungen unter Ziff. 7.2 der Begründung verwiesen.	
	Daher halte ich die bisherige Planung für alle Bewohner und Anwohner für nicht ausgewogen und zielführend für Klima und das Wohl der Stadt.			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	Ich rege an, dass bereits versiegelte Flächen nachträglich geprüft werden!			Es wird grundsätzlich auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung verwiesen. Andere Standorte stehen für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung.	
	Mögliche Ausgleichsflächen wären z.B. die dauerhafte Anpflanzung und Begrünung von Marktplatz, Johannisplatz. Bocksgasse, Sebaldplatz sowie Bahnhofsvorplatz im Zentrum von GD. Am Marktplatz muss nicht viel Geld in Bau und spätere Wartung von Wasserfontänen und			Wird zur Kenntnis genommen. Es sind bereits Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe definiert, die eine volle Kompensation der Eingriffe durch das Vorhaben gewähr-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Reinigungsbecken ausgegeben werden. Es genügt vollständig, wieder die Baumreihe in der Mitte des Marktplatzes anzupflanzen, die zwischen den 90er Jahren und 2014 abgesägt worden ist. Dies würde gleichzeitig den dortigen - zeitweise unerträglichen Hitzestau - verringern. Gleichzeitig wäre dies ein enormer Prestige-Gewinn für die Stadt und dieses Ausgleichprojekt würde direkt der Bevölkerung zugutekommen.			leisten können. Damit sind die Belange von Einwender 38 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
39. Einwender 39 Schwäbisch Gmünd, den 02.08.2026	Hiermit legen wir form- und fristgerecht Widerspruch gegen die dem Bauherrn erteilte Baugenehmigung für das oben genannte Bauvorhaben ein. Der Widerspruch wird wie folgt begründet: 1. Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme (§ 34 BauGB / § 15 BauNVO): Das geplante Bauvorhaben sieht eine 6-geschossige Bauweise vor. Die nähere Umgebung ist ausnahmslos durch eine 2-geschossige Bauweise geprägt. Durch die massive Höhendifferenz entfaltet der Neubau eine unzumutbare, erdrückende Wirkung auf unser Grundstück. Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung absolut nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.	x	x	Eine grundlegende Veränderung wird nicht erkannt. Das Gebäude wird von der Willy-Schenk-Straße abgesetzt errichtet und durch den Erhalt von Bäumen optisch abgeschirmt. Es ist grundsätzlich hinzunehmen, dass im unmittelbaren Wohn- und Lebensumfeld planerische Änderungen eintreten. Unzumutbare Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können nicht erkannt werden. Die Rechtsprechungen zu einer erdrückenden Wirkungen sind schon angesichts dieser Parameter zurückzuweisen. Auf den zitierten Maßstab des § 34 Abs. 1 BauGB	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				kommt es hingegen nicht an.	
	2. Fehlender Stellplatznachweis und unzumutbare Verkehrsbelastung:		x		
	Für ein 6-geschossiges Gebäude ist eine erhebliche Anzahl an Stellplätzen gesetzlich vorgeschrieben (Landesbauordnung). Nach unseren Erkenntnissen weist das Vorhaben eine völlig unzureichende Anzahl an Parkplätzen auf. Dies führt zu einem unzumutbaren Überparkungsdruck in der unmittelbaren Nachbarschaft. Der dadurch entstehende Suchverkehr und die Blockade der engen Wohnwege gefährden die Sicherheit und verletzen unsere Rechte als Anwohner.			Die Berechnung der Stellplätze bestimmt sich nach der die Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze, die für betreute oder altersgerechte Wohnungen, die wie hier entsprechend gesichert sind Abweichungen von den strikten Vorgaben der LBO vorsieht: In der Regel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist. Für das Pflegeheim ist mit einem Stellplatz pro 10 – 15 Betten gemäß VwV Stellplätze gerechnet. Daneben werden für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter auch zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen und es besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss, wodurch insgesamt auch eine Mobilität ohne Autonutzung gefördert werden soll. Insgesamt kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für das Vorhaben vorgehalten werden. Darüber hinaus wird bezüglich der verkehrlichen Belange auf die Aussagen des Verkehrsgutachtens (Anlage 6) verwiesen. Dauerhafte negative Beeinträchtigungen der Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets sind demnach nicht zu erwarten.	
	3. Rechtswidrige Waldrodung, massive Boden-		x		

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	versiegelung und fehlender Ausgleichsnachweis: Für das Bauvorhaben wird eine bestehende Waldfläche gerodet. Dies stellt einen schwerwiegenden Eingriff in den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima dar, welcher uns als direkte Nachbarn unmittelbar betrifft (u.a. Wegfall von natürlichem Sicht- und Immissionsschutz). Durch das Vorhaben entsteht eine erhebliche, zusätzliche Versiegelungsfläche, die das Risiko von unkontrolliertem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen erhöht. Des Weiteren sind wir auf die kühlende Wirkung des Waldes bei Hitzetagen angewiesen, welche dann nicht mehr gewährleistet ist. Zudem wurde der nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landeswaldgesetz zwingend erforderliche Nachweis einer adäquaten Ausgleichsfläche für die Rodung nicht erbracht. Mangels rechtzeitiger Kompensationsplanung ist die Baugenehmigung auch aus diesem Grund rechtswidrig.			Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet. Nach der Bestandserfassung und fachlichen Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt. Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrandbereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird. Dadurch kann dieser Funktionsbereich insgesamt dauerhaft erhalten werden. Für den forstrechtlichen Ausgleich ist die Aufforstung einer Ersatzfläche in Metlangen vorgesehen, was den Bebauungsplanunterlagen auch eindeutig zu entnehmen und somit	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				seit längerem bekannt ist. Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan und nicht um ein Baugenehmigungsverfahren handelt und die Ausgleichskonzeption dem Umweltbericht entnommen werden kann, ist der zuletzt genannte Punkt nicht planungsrelevant. Die Waldumwandlungserklärung wurde mit erneuter Abwägung für diese Planung bestätigt. Eine Waldumwandlungsgenehmigung kann hingegen erst nachgehend beantragt und erteilt werden. Ein Rechtsfehler ergibt sich aus dieser Gesetzessystematik nicht.	
	Aus diesen Gründen ist die Baugenehmigung rechtswidrig und verletzt uns in unseren Rechten als Nachbarn. Wir beantragen daher, die erteilte Baugenehmigung aufzuheben. Über eine Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens sowie über den weiteren Verlauf des Verfahrens bitten wir Sie, uns zeitnah zu informieren.			Es wird nochmals darauf verwiesen, dass es sich vorliegend nicht um ein Baugenehmigungsverfahren handelt. Das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach dem Abwägungsbeschluss mitgeteilt. Damit sind die Belange von Einwender 39 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
40. **Einwender 40** Schwäbisch Gmünd, den 02.08.2026	Hiermit legen wir form- und fristgerecht Widerspruch gegen die dem Bauherrn erteilte Baugenehmigung für das oben genannte Bauvorhaben ein. Der Widerspruch wird wie folgt begründet: 1. Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme (§ 34 BauGB / § 15 BauNVO): Das geplante Bauvorhaben sieht eine 6-geschossige Bauweise vor. Die nähere Umgebung ist ausnahmslos durch eine 2-geschossige Bauweise geprägt. Durch die	x	x	Eine grundlegende Veränderung wird nicht erkannt. Das Gebäude wird von der Willy-Schenk-Straße abgesetzt errichtet und durch den Erhalt von Bäumen optisch abgeschirmt.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	massive Höhendifferenz entfaltet der Neubau eine unzumutbare, erdrückende Wirkung auf unser Grundstück. Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung absolut nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.			Es ist grundsätzlich hinzunehmen, dass im unmittelbaren Wohn- und Lebensumfeld planerische Änderungen eintreten. Unzumutbare Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können nicht erkannt werden. Die Rechtsprechung zu einer erdrückenden Wirkungen sind schon angesichts dieser Parameter zurückzuweisen. Auf den zitierten Maßstab des § 34 Abs. 1 BauGB kommt es hingegen nicht an.	
	2. Fehlender Stellplatznachweis und unzumutbare Verkehrsbelastung:		x		
	Für ein 6-geschossiges Gebäude ist eine erhebliche Anzahl an Stellplätzen gesetzlich vorgeschrieben (Landesbauordnung). Nach unseren Erkenntnissen weist das Vorhaben eine völlig unzureichende Anzahl an Parkplätzen auf. Dies führt zu einem unzumutbaren Überparkungsdruck in der unmittelbaren Nachbarschaft. Der dadurch entstehende Suchverkehr und die Blockade der engen Wohnwege gefährden die Sicherheit und verletzen unsere Rechte als Anwohner.			Die Berechnung der Stellplätze bestimmt sich nach der die Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze, die für betreute oder altersgerechte Wohnungen, die wie hier entsprechend gesichert sind Abweichungen von den strikten Vorgaben der LBO vorsieht: In der Regel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist. Für das Pflegeheim ist mit einem Stellplatz pro 10 – 15 Betten gemäß VwV Stellplätze gerechnet. Daneben werden für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter auch zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen und es besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss, wodurch insgesamt auch eine Mobilität ohne Autonutzung gefördert werden soll. Insgesamt kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für das Vorhaben	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				vorgehalten werden. Darüber hinaus wird bezüglich der verkehrlichen Belange auf die Aussagen des Verkehrsgutachtens (Anlage 6) verwiesen. Dauerhafte negative Beeinträchtigungen der Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets sind demnach nicht zu erwarten.	
	3. Rechtswidrige Waldrodung, massive Bodenversiegelung und fehlender Ausgleichsnachweis:		x		
	Für das Bauvorhaben wird eine bestehende Waldfläche gerodet. Dies stellt einen			Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet.	
	schwerwiegenden Eingriff in den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima dar, welcher uns als direkte Nachbarn unmittelbar betrifft (u.a. Wegfall von natürlichem Sicht- und Immissionsschutz). Durch das Vorhaben entsteht eine erhebliche, zusätzliche Versiegelungsfläche, die das Risiko von unkontrolliertem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen erhöht. Des Weiteren sind wir auf die kühlende Wirkung des Waldes bei Hitzetagen angewiesen, welche dann nicht mehr gewährleistet ist.			Nach der Bestandserfassung und fachlichen Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt.	
	Zudem wurde der nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landeswaldgesetz zwingend erforderliche Nach-			Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrandbereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	weis einer adäquaten Ausgleichsfläche für die Rodung nicht erbracht. Mangels rechtzeitiger Kompensationsplanung ist die Baugenehmigung auch aus diesem Grund rechtswidrig. Aus diesen Gründen ist die Baugenehmigung rechtswidrig und verletzt uns in unseren Rechten als Nachbarn. Wir beantragen daher, die erteilte Baugenehmigung aufzuheben. Über eine Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens sowie über den weiteren Verlauf des Verfahrens bitten wir Sie, uns zeitnah zu informieren.			mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird. Dadurch kann dieser Funktionsbereich insgesamt dauerhaft erhalten werden. Für den forstrechtlichen Ausgleich ist die Aufforstung einer Ersatzfläche in Metlangen vorgesehen, was den Bebauungsplanunterlagen auch eindeutig zu entnehmen und somit seit längerem bekannt ist. Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan und nicht um ein Baugenehmigungsverfahren handelt und die Ausgleichskonzeption dem Umweltbericht entnommen werden kann, ist der zuletzt genannte Punkt nicht planungsrelevant. Die Waldumwandlungserklärung wurde mit erneuter Abwägung für diese Planung bestätigt. Eine Waldumwandlungsgenehmigung kann hingegen erst nachgehend beantragt und erteilt werden. Ein Rechtsfehler ergibt sich aus dieser Gesetzessystematik nicht. Es wird nochmals darauf verwiesen, dass es sich vorliegend nicht um ein Baugenehmigungsverfahren handelt. Das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach dem Abwägungsbeschluss mitgeteilt. Damit sind die Belange von Einwender 40 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
41. Einwender 41 Schwäbisch Gmünd, den	danke für die Möglichkeit meiner Äußerung zu den Plänen. Zu den Plänen selbst habe ich folgende Ein-				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
27.08.2026	wendungen:				
	1. Es wird Waldfläche geopfert und Boden versiegelt. Dadurch wird das Ökosystem in unmittelbarer Nähe durch Wegfall von Versickerungsfläche, Luftaustausch, Brutmöglichkeiten erheblich belastet, verändert.		x	Es wird grundsätzlich auf die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1.1) zu den Auswirkungen der Planung, den Bewertungen der Eingriffe und der Ausgleichskonzeption verwiesen. Ferner wird auf die Fachgutachten zu den klimatischen Auswirkungen (Anlage 5 + 7) sowie des Artenschutzes (Anlage 4) verwiesen. Alle Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen der Ausgleichskonzeption kompensiert werden.	
	2. Zweifel an der Standfestigkeit des Baugrundes wegen des Gewichts der Baumasse.		x	Es wird grundsätzlich auf das Gutachten zum Baugrund (Anlage 3) verwiesen. Dort werden auch Aussagen zur Gründung des Bauwerks getroffen die plausibel sind und die Standfestigkeit des Bauwerks gewährleisten können.	
	3. Standort-Alternativen - z. B. auf bereits versiegelter Fläche sowie außerhalb des Waldes - wurden zu wenig geprüft.		x	Es wird auf die Alternativenprüfung in Ziff. 7.1 der Begründung verwiesen. Inwiefern das Prüfmaß hier nicht ausreichend wäre wird nicht näher definiert. Andere Standorte stehen für das geplante Vorhaben aus den jeweils genannten Gründen nicht zur Verfügung.	
	4. Für die zahlreich zu erwartenden Bewohner und ihre Besucher, vor allem aber für die im Haus voraussichtlich tätigen Bediensteten sind die Parkmöglichkeiten nicht ausreichend.		x	Hinsichtlich der geplanten Nutzungen sieht, die die Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze betreute oder altersgerechte Wohnungen, die entsprechend gesichert sind, als eine Sonderform der Wohnnutzung an, bei der die Forderung von einem Stellplatz pro Wohneinheit eine unbeabsichtigte Härte darstellen würde. Daher kann in diesen Fällen von den strikten Vorgaben der LBO abgewichen werden. In der Re-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				gel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist. Für das Pflegeheim ist mit einem Stellplatz pro 10 – 15 Betten gemäß VwV Stellplätze gerechnet. Daneben werden für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter auch zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen und es besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss, wodurch insgesamt auch eine Mobilität ohne Autonutzung gefördert werden soll. Insgesamt kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für das Vorhaben vorgehalten werden.	
	Ich hoffe sehr, dass hier eine grundlegende Neuplanung möglich wird.			Wird zur Kenntnis genommen. Unter Verweis auf die obigen Ausführungen wird die Erforderlichkeit einer Neuplanung nicht gesehen. Damit sind die Belange von Einwender 41 in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.	
42. Einwender 42 Schwäbisch Gmünd, den 02.08.2026	Aufgrund der beunruhigenden und massiven Auswirkungen der Klimaveränderungen mit zunehmenden Hitze- und Starkregenereignissen werden Umgang mit Natur, wie z.B. der Erhalt von Wald- und Baumbeständen für unsere Lebensqualität und unsere Zukunft immer wichtiger und sind von großer Notwendigkeit. Für uns stellt sich daher die Frage welche Priorität für die Stadt der verantwortungsvolle Umgang mit unserem Stadtwald, der Schaffung von Ausgleichsflächen und vermeidbaren Belastungen dabei hat?		x	Wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele und die Erforderlichkeit der Planung wird auf Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen. Insgesamt wird auch auf die Abwägung der unterschiedlichen Belange untereinander und gegenei-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				nander verwiesen. Im Ergebnis überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung. Die betroffenen Belange der Walderhaltung sind in ihrer Gewichtung durchaus erheblich und bekannt, müssen in Summe der Argumente aber gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Pflegeplätzen und von pflegenahmen, betreuten und altersgerechtem Wohnen zurückstehen. Es wird auf die Alternativenprüfung in Ziff. 7.1 der Begründung verwiesen. Andere Standorte stehen für das geplante Vorhaben aus den jeweils genannten Gründen nicht zur Verfügung. Damit sind die Belange von Einwender 42 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
	Mit einer Planung des o.g. Bauvorhabens an diesem Standort mit Zerstörung der bestehenden Waldfläche sind wir daher nicht einverstanden und bitten um die Überprüfung bereits versiegelter Flächen zur Umsetzung des Bauvorhabens.				
43. Einwender 43 Schwäbisch Gmünd, den 26.08.2026	Der Taubentalwald liegt mir sehr am Herzen, da er für mich ein wichtiges Naherholungsgebiet ist, in dem ich auch selbst immer wieder gerne spazieren gehe. Meiner Meinung nach hat er außerdem zentrale Bedeutung für das Mikroklima in Schwäbisch Gmünd, da er als CO2- und Wasserspeicher dient. Er kühlt die Luft, erzeugt Sauerstoff und hält den Boden fest. Jeder Quadratmeter davon ist wertvoll und darf nicht achtlos geopfert werden. Deshalb habe ich mich mit dem Bebauungsplan „Schönblick-Änderung“ beschäftigt und bin dabei auf offene Fragen gestoßen, die ich als Einwendung einreichen möchte.		x	Die Planung bezweckt weiterhin die Sicherung eines Pflegeheims als Ersatz des Bestands per Neuerrichtung. Die von Anfang an beabsichtigte Wohnnutzung bleibt hierzu untergeordnet. Eine wesentliche Änderung wird nicht erkannt. Bezüglich der städtebaulichen Ziele und Erforderlichkeit der Planung wird auf Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen.	
	Aus den vorliegenden Unterlagen ist für mich bisher nicht eindeutig nachvollziehbar, welche Waldflächen durch das heutige Vorhaben tat-			Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet. Nach der Bestandserfassung und fachlichen	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	sächlich beansprucht oder dauerhaft in ihrer Waldfunktion verändert werden. Dabei kann die Betrachtung nicht allein auf Gebäude- oder unmittelbar bezeichnete Rodungsflächen beschränkt bleiben. Auch Flächen für Zufahrten, Entwässerung, Leitungen, Waldabstand und sonstige für das Vorhaben erforderliche Maßnahmen können für die tatsächliche Waldinanspruchnahme von Bedeutung sein.			Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt. Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrandbereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird. Dadurch kann dieser Funktionsbereich insgesamt dauerhaft erhalten werden.	
	Hinzu kommt eine für die heutige Bewertung wesentliche historische Frage. Auf betroffenen bzw. angrenzenden Waldflächen bestanden bereits aufgrund früherer Eingriffe Ausgleichs-, Aufwertungs- und Schutzverpflichtungen. Aus den zugänglichen Unterlagen ist deren genaue räumliche Zuordnung sowie deren tatsächlicher Vollzug nicht durchgehend nachvollziehbar. Entscheidend ist dabei nicht nur, ob solche Maßnahmen irgendwann vorgesehen waren,			Der vorgebrachte Aspekt gibt Sachlage und -zusammenhang verzerrend wieder. Beide benannten Waldinanspruchnahmen erfolgten durch die Schönblick gGmbH, die entsprechend zur Kompensation verpflichtet wurde. Die Kompensationspflicht geht nicht auf den Vorhabenträger als jetziger Grundstückseigentümer über. Beide Waldumwandlungen und etwaige daraus resultierende Kompensationsmaßnahmen betreffen nicht das Plange-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	sondern welcher Zustand aufgrund dieser Verpflichtungen tatsächlich hätte hergestellt und dauerhaft erhalten werden müssen. Auch durch spätere Grundstücksteilungen oder Nutzungsveränderungen werden diese Verpflichtungen nicht hinfällig. Vielmehr sind diese Flächen so zu bewerten, als ob z.B. die Aufwertung von Fichtenbestand zu Laubmischwald tatsächlich erfolgt wäre. Das wirkt unmittelbar auf die heutige Planung zurück. Wenn frühere umwelt- oder forstrechtliche Bewertungen von bestimmten hergestellten Zuständen oder erfüllten Verpflichtungen ausgegangen sind, hängt die Belastbarkeit später darauf aufbauender Bewertungen davon ab, ob diese Ausgangsannahmen tatsächlich zutrafen. Damit hängen frühere Eingriffe – frühere Kompensationsverpflichtungen – deren tatsächlicher Vollzug – heutiger Ausgangszustand – forstrechtliche Bewertung – aktuelle Waldinanspruchnahme und Kompensation - unmittelbar zusammen.			biet und sind insgesamt getrennt von diesem zu betrachten.	
	Die aktuelle Planung stützt sich zugleich auf eine forstrechtliche Beurteilung, die ursprünglich im Zusammenhang mit einem anderen Vorhaben entstanden ist. Das heutige Vorhaben hat sich jedoch in wesentlichen Punkten verändert. Soweit die für das heutige Vorhaben herangezogenen forstrechtlichen Grundlagen ihrerseits auf Annahmen über frühere Eingriffe, Kompensationsmaßnahmen oder den damaligen Waldzustand beruhen, ist aus den Unterlagen nicht hinreichend nachvollziehbar, ob diese Ausgangsannahmen vor ihrer Übertragung auf			Die Waldumwandlungserklärung wurde von der Forstbehörde unter erneuter Abwägung bestätigt; die Bestätigung weist verwaltungsverfahrensrechtlich einen eigenständigen Regelungscharakter auf.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	das veränderte Vorhaben nochmals anhand des tatsächlichen Vollzugs überprüft wurden. Dazu ist die Stadt Schwäbisch Gmünd aber verpflichtet.				
	Ohne eine nachvollziehbare Trennung zwischen früher geschuldeten Maßnahmen, ihrem tatsächlichen Vollzug und den erst durch das heutige Vorhaben ausgelösten Eingriffen bleibt sowohl der zugrunde gelegte Waldzustand als auch die darauf aufbauende heutige forstrechtliche Bewertung unklar. Diese Ansammlung von ungeklärten Fragen kann nicht die Grundlage für eine Baugenehmigung oder eine Genehmigung zur Waldumwandlung sein.			Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich vorliegend um ein Bebauungsplanverfahren und nicht um ein Baugenehmigungsverfahren handelt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen oben verwiesen.	
Nachtrag vom 28.08.2026	Gerade 10 Jahre ist es her, dass Regenwasser aus dem Taubental zu einer der größten Überschwemmungen in Schwäbisch Gmünd geführt hat. Ich war damals selbst betroffen, da ich zu der Zeit am Bahnhofsplatz in dem Gebäude gearbeitet habe, dessen Erdgeschoss geflutet wurde. Mein Auto stand in dem Parkhaus, aus dem nach der Flut mit Baggern der Schlamm geschaufelt werden musste (zum Glück stand es nicht in einem der beiden Untergeschosse). Zwei Männer sind damals in den Wassermassen ertrunken. Hat man daraus nichts gelernt?			Die Abwägung des Belangs Starkregens ist – ebenso wie die Abwägung des Belangs Hochwasserschutz – ordnungsgemäß erfolgt. Das Prüfprogramm des Bundesrahmenplans Hochwasser ist bereits mit Blick auf Hochwasserschutz einschließlich Starkregenereignisse enthalten. Umweltbericht und Entwässerungskonzept stellen in ihren Bewertungen Bestand fachlich korrekt dar, das Konzept berücksichtigt Starkregenereignisse und ist auf eine 100-jährliche Regenrückhaltung ausgerichtet. Sie münden im Textteil in den Festsetzungen nach Ziff. 1.2, 1.4, 1.7.1, 1.12 und in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1.2 – „Dacheindeckung“ – und Ziff. 2.4 – „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)“. Die fachlichen Ergebnisse sind zudem zwischenzeitlich über einen Überflutungsnachweis bestätigt. Verstärkend werden geringfügige Optimierungsmaßnahmen	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG Einzelinteresse	BEWERTUNG Allg. Interesse	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
				im VEP ergänzt, soweit diese abbildbar sind. Die wesentlichen Erkenntnisse des Überflutungsnachweises werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Eine negative Betroffenheit von Unter- oder Oberliegern durch Einwirkungen des Vorhabens auf Fließwege des Wassers bei Starkregen kann dadurch, wie bereits in den Bebauungsplanunterlagen erwähnt, ausgeschlossen werden.	
	Nun soll direkt an der Hangkante zum Taubental ein riesiger Wohnkomplex entstehen. Zusätzlich sind Parkplätze geplant, die den Boden weiter versiegeln. Dafür sollen Bäume gerodet werden, die jetzt noch bei Regen das Wasser aufnehmen und den Boden festhalten. Ich kann nicht erkennen, dass dafür irgendwelche Kompensationsmaßnahmen geplant sind.			Es ist zunächst klarzustellen, dass es sich bei der Planung nicht um einen Wohnkomplex, sondern um ein Pflegeheim mit angeschlossenen pflegenahen und betreuten Wohnungen handelt. Ansonsten ist auf das Entwässerungskonzept (Anlage 2) bezüglich der Aspekte der Regenrückhaltung zu verweisen. Im Rahmen der Planung kann ein 100-jähriges Regenereignis im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt abgewirtschaftet werden.	
	Wer oder was hält zukünftig im oberen Taubental das Wasser zurück? Wer oder was hält durchweichte Erde fest? Welche Maßnahmen sind geplant, um weitere Erdrutsche oder Flutkatastrophen wie die von 2016 zu verhindern?			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	Ich fordere Sie hiermit auf, Ihre Pläne zu überdenken und das Pflegeheim an einem Ort zu bauen, der bereits versiegelt oder zumindest nicht derart sensibel ist. Dafür müsste es z.B. im Schießtal genug geeignete Flächen geben. Da das neue Pflegeheim nicht mehr vom Schönblick bewirtschaftet werden wird, gibt es keinen Grund mehr, es in unmittelbarer Nähe			Da sich an den Rahmenbedingungen für den Bedarf an Pflegeplätzen und an betreutem Wohnen und dem dafür erforderlichen Raumprogramm sowie den begleitenden Außenanlagen nichts Wesentliches geändert hat und zwischenzeitlich auch keine neuen Erkenntnisse zu bereits bekannten oder neuen freien Baugrundstücken im Stadtteil vorliegen, wür-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	des Schönblick zu errichten. Ich bitte um eine Empfangsbestätigung. Vielen Dank!			de eine erneute Alternativenprüfung kein neues Ergebnis erbringen. Da der Vorhabenträger zudem das Baugrundstück bereits erworben hat und auch der Flächennutzungsplan für die zukünftige Nutzung bereits geändert wurde bestehen auch realistisch keine optimaleren Alternativen. Um eine zeitnahe Umsetzung gewährleisten zu können, was ebenfalls Teil der Alternativenprüfung ist, müssen die Alternativflächen zudem absehbar zur Verfügung stehen. Dies ist im Bereich Bosch (ehemals ZF) nicht der Fall. Hier wäre zudem das Thema Lärm und gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen und wahrscheinlich sehr konfliktträchtig. Wenn die Alternativflächen das Raumprogramm nicht abbilden können oder aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar sind, lässt sich das Vorhaben nicht umsetzen und die Alternative wäre dann das Projekt nicht umzusetzen. Somit deckt die immer noch aktuelle Alternativenprüfung die möglichen Optionen zur Bebauung im Stadtteil Rehnenhof Wetzgau vollständig ab. Damit sind die Belange von Einwender 43 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
44. Einwender 44 Schwäbisch Gmünd, den 25.08.2026	Ich erhebe Einwendungen gegen die geplante Bebauung am Taubental, weil ich den Standort für falsch halte. Ich bin keine unmittelbare Anwohnerin. Gerade deshalb möchte ich deutlich machen, dass der Erhalt des Taubentals nicht nur ein Anliegen der Menschen ist, die unmittelbar neben dem Plangebiet wohnen. Der Wald ist ein Natur- und Erholungsraum für viele Menschen und erfüllt		x	Es wird zugestimmt, dass die Einwenderin nicht durch die Planung betroffen ist. Rein vorsorglich wird der Einwand zur Kenntnis genommen. Eine Einschränkung der Erholungsfunktion außerhalb des Plangebiets kann nicht erkannt werden.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Funktionen, deren Bedeutung weit über die Grundstücksgrenzen des Vorhabens hinausgeht. Als jemand, der sich intensiv mit Pflanzen beschäftigt und selbst erlebt, wie lange gewachsene Strukturen brauchen, sehe ich die geplante Waldinanspruchnahme mit großer Sorge. Ein bestehender Wald ist nicht einfach eine freie Fläche, die durch eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle ausgeglichen werden kann. Bäume, Unterwuchs, Waldboden, Wasserhaushalt, Mikroklima und Tierwelt bilden ein zusammenhängendes System. Gerade deshalb vermisse ich bei der Planung den Blick auf das gesamte nördliche Taubental. Dort haben in den vergangenen Jahren bereits			Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet. Nach der Bestandserfassung und fachlichen Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt. Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrandbereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird. Dadurch kann dieser Funktionsbereich insgesamt dauerhaft erhalten werden. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	verschiedene bauliche und sonstige Veränderungen stattgefunden. Auch die für das aktuelle Vorhaben bereits erfolgte Verlagerung des Waldkindergartens hat wiederum Veränderungen an anderer Stelle ausgelöst. Aus meiner Sicht darf nicht jeder Eingriff für sich betrachtet werden, während sich die tatsächlichen Auswirkungen im selben Naturraum immer weiter summieren.				
	Besonders kritisch sehe ich, dass Waldverlust, zusätzliche Versiegelung, Verkehr und Parkierung, Veränderungen des Wasserabflusses sowie Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und das örtliche Klima miteinander zusammenhängen. Wenn ein Waldstück verschwindet, verliert man nicht nur Bäume. Gleichzeitig verändern sich Boden, Beschattung, Verdunstung, Wasserrückhalt, Lebensräume und das Erscheinungsbild des gesamten Bereichs.			Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen. Ergänzend wird auf die Anlagen 5 und 7 verwiesen.	
	Für mich ist deshalb nicht nachvollziehbar; den Eingriff mit einem vergleichsweise kleinen prozentualen Anteil am gesamten Taubentalwald zu relativieren. Entscheidend ist nicht nur, wie viele Prozent Waldfläche rechnerisch verloren gehen, sondern welche Funktion gerade die betroffene Fläche besitzt, welche Vorbelastungen bereits bestehen und welche weiteren Auswirkungen durch das Vorhaben hinzukommen.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.	
	Auch das Argument eines öffentlichen Interesses überzeugt mich nicht als alleinige Rechtfertigung dieses Standorts. Pflegeangebote und geeigneter Wohnraum sind wichtige gesellschaftliche Aufgaben. Ebenso öffentliche Auf-			Zum Erfordernis der Planung wird grundsätzlich auf Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen. Die Schaffung von Pflegeplätzen und von pflegenahmen, betreuten und altersgerechtem Wohnen begründen ein starkes öffentli-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	gaben sind aber der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen, Klimavorsorge, Artenschutz, der Erhalt von Wald und die Bewahrung von Erholungsräumen. Diese Interessen dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.			chen Interesse, da es an solchen Wohnformen in Schwäbisch Gmünd mangelt und eine entsprechende Nachfrage danach besteht. Gleichzeitig ist der Erhalt des Waldes ebenfalls ein beachtliches öffentliches Interesse, das im Rahmen der Abwägung gegenübergestellt werden muss, da beide Nutzungen auf der gleichen Fläche nicht möglich sind. Darüber hinaus wurden auch alle anderen abwägungsrelevanten Belange erhoben. Anschließend wurden die unterschiedlichen Interessen, Argumente und Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Ergebnis überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung. Die betroffenen Belange der Walderhaltung sind in ihrer Gewichtung durchaus erheblich und bekannt, müssen in Summer der Argumente aber gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Pflegeplätzen und von pflegenahmen, betreuten und altersgerechtem Wohnen zurückzustehen.	
	Ich bin deshalb nicht gegen Pflege oder benötigten Wohnraum. Ich bin dagegen, dafür einen bestehenden Waldstandort in Anspruch zu nehmen, solange nicht überzeugend dargelegt ist, warum das Vorhaben nicht auf einer bereits versiegelten oder ökologisch weniger wertvollen Fläche verwirklicht werden kann.			Es wird grundsätzlich auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung verwiesen. Andere Standorte stehen für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung.	
	Das Taubental sollte nicht Stück für Stück betrachtet werden. Entscheidend ist, was am Ende in der Summe von diesem Naturraum erhalten bleibt. Aus diesen Gründen lehne ich die Planung an diesem Standort ab.			Damit sind die Belange von Einwender 44 in der Planung teilweise berücksichtigt.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
45. Einwender 45 Schwäbisch Gmünd, den 31.08.2026	Meine Einwendung zu „Schönblick-Änderung“. Die Wohnungen in dem neuen 6-7stöckigen Haus werden vermutlich so teuer, dass sich wenige Leute vor Ort das leisten können. Die Kosten für den Kauf einer solchen Wohnung sollten vor Baubeginn verbindlich festgelegt sein. Fraglich bleibt auch, welche Leistungen genau im Rahmen betreutes Wohnen verbindlich angeboten werden. Kosten hierfür kommen ja zu dem Kaufpreis einer Wohnung hinzu. Auch die Parkproblematik ist zu überdenken. 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. Ursprünglich sollten die Räumlichkeiten für Bewohner mit Demenz gebaut werden. Für andere Interessenten sind viel mehr Parkplätze einzuplanen. Ich erwarte hier eine Nachbesserung.		x	Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist der vorgebrachte Aspekt nicht Teil der Bauleitplanung. Dennoch sei erwähnt, dass keine verbindliche Kaufpreisfestlegung erfolgt. Ziel des Vorhabenträgers ist es aber die Wohnung zu ortsüblichen Preisen anzubieten. Auch dieser Aspekt ist grundsätzlich nicht Teil der Bauleitplanung. Die Berechnung der Stellplätze bestimmt sich nach der die Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze, die für betreute oder altersgerechte Wohnungen, die wie hier entsprechend gesichert sind Abweichungen von den strikten Vorgaben der LBO vorsieht: In der Regel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist. Für das Pflegeheim ist mit einem Stellplatz pro 10 – 15 Betten gemäß VwV Stellplätze gerechnet. Daneben werden für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter auch zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen und es besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss, wodurch insgesamt auch eine Mobilität ohne Autonutzung gefördert werden soll. Insgesamt kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für das Vorhaben	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				vorgehalten werden.	
	Für den Wohnturm darf kein Wald geopfert werden. Es gibt so viel Leerstand und bereits versiegelte Flächen. Wie gehen andere Gemeinden und Kommunen damit um? Wie passt so ein großes Gebäude in einem ursprünglichen Wald zum Hitzekonzept der Stadt? Und ist es nicht Verantwortung für eine Stadt auch Wohnmöglichkeiten für Menschen mit geringem Einkommen zu schaffen?			Es wird grundsätzlich auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung verwiesen. Andere Standorte stehen für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung. Bezüglich der städtebaulichen Ziele wird zudem auf Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen.	
	Es sind aus meiner Sicht zu viele Fragen offen. Daher bin ich mit der Ausführung mit der jetzigen Planung an diesem Standort nicht einverstanden und bitte um verantwortungsvolles Abwägen aller Argumente, die an ihre Adresse gerichtet werden.			Wird zur Kenntnis genommen. Damit sind die Belange von Einwender 45 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
46. Einwender 46 Schwäbisch Gmünd, den 28.08.2026	Hiermit reiche ich fristgerecht meinen Einwand gegen das genannte Bauvorhaben ein. Ich sehe durch dieses Bauprojekt die Lebensgrundlage „Wald“ als sehr gefährdet. Das betroffene nördliche Waldgebiet erfüllt eine unersetzbare Funktion als Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen, deren Lebensgrundlage durch die Rodungen dauerhaft zerstört wird. Außerdem wird gesunder bestehender Baumbestand massiv gefährdet und ebenso zerstört.		x	Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet. Nach der Bestandserfassung und fachlichen Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologi-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				schen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt. Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrandbereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird. Dadurch kann dieser Funktionsbereich insgesamt dauerhaft erhalten werden.	
	Nicht nur aus Klimagründen ist es wichtig diesen Baumbestand zu erhalten. Sondern dieser Wald besitzt einen unschätzbaren Wert als Erholungsort für unsere Stadt und Umgebung mit deren Familien.			Das Plangebiet stand bisher der Öffentlichkeit nicht zu Erholungszwecken zur Verfügung, so dass ein Eingriff durch die Planung ausscheidet. Die Auswirkungen der Planung auf das Taubental sind im Umweltbericht fachlich bewertet. In Summe sind Naherholungswirkungen durch die Planung kaum betroffen. Siehe dazu auch die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1.1).	
	Die Stadt hat einige Waldkindergärten in diesem Gebiet. Einer davon ist mein Arbeitsplatz. Als Erzieherin sehe ich es als meine Aufgabe und Pflicht diesen Wald zu bewahren und einen sicheren Naturraum zu erhalten. Dieser ist für die spielerische Entwicklung, Bewegung und das Erlernen von Umwelt- und Naturbewusstsein unersetzlich. Der Wald und Lebensraum bilden mit eine elementare Grundlage unserer pädagogischen Arbeit im Kindergarten. Wie soll ich den Kindern erklären, dass einerseits der			Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Wald für Luft, Wasser, Klima, Tier- und Pflanzenwelt und damit für unsere Gesundheit außerordentlich wichtig ist auf der anderen Seite für ein Bauprojekt abgeholzt werden soll?				
	Ich bin sehr viel in diesem Wald unterwegs. Nicht nur in der Arbeit mit den Kindern, sondern ebenso privat. Und dies schon seit einigen Jahren. Ich erlebe den Wald in allen Jahreszeiten. Ich sehe wie die Natur, die Pflanzen, Tiere, Bäume miteinander verflochten sind. Ein Wald arbeitet und lebt immer im Verbund. Daher ist es elementar wichtig nicht nur das abgegrenzte Plangebiet zu betrachten, sondern auch die Auswirkungen und Folgen, die das Projekt, auf den gesamten Naherholungswald Taubental hat. Es ist fatal, für den gesamten Lebensbereich, diese Waldgebiete isoliert zu betrachten, und zu behandeln.			Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.	
	Ich sehe die Veränderungen vor allem im nördlichen Waldgebiet. Und ich sehe die vielen Eingriffe der Menschen, durch Skypark, Gartenschau ..., diese sind eine Aufwertung und touristische Attraktion für unsere Stadt und werden gerne zu Werbezwecken genutzt. Dennoch sind sie auch eine große Belastung für diesen wundervollen und für mich faszinierenden Lebensraum. Um also die Attraktion „Wald" für die Stadt zu erhalten, macht es doch Sinn gleichzeitig die Grundlage dafür, nämlich den Wald zu bewahren.			Wird zur Kenntnis genommen. Die genannten und bereits genehmigten Nutzungen im Wald werden durch die Planung in keinster Weise beeinträchtigt. Es ist vielmehr das Ziel der Stadt die genannten Nutzungen zu erhalten und gleichzeitig auch weiter naturbelassene, ruhige Bereiche zu sichern, die nur untergeordnet für Erholungsnutzungen zugänglich sind. Dennoch stellt die Schaffung von Pflegeplätzen und von pflegenahmen, betreuten und altersgerechtem Wohnen ein starkes öffentlichen Interesse dar, da es an solchen Wohnformen in Schwäbisch Gmünd mangelt und eine entsprechende Nachfrage danach besteht. Gleichzeitig ist der Erhalt des Waldes, wie erwähnt, ebenfalls ein beachtliches	
	Der gesamte Taubentalwald muss unbedingt im Verbund gesehen werden. Gerade der nördliche Teil ist schon so belastet und gerade am Plangebiet doch schon so viel Wald wegge-				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	kommen. Dort soll nun weiter eingegriffen werden?			öffentliches Interesse, das im Rahmen der Abwägung gegenübergestellt werden muss, da beide Nutzungen auf der gleichen Fläche nicht möglich sind. Darüber hinaus wurden auch alle anderen abwägungsrelevanten Belange erhoben. Anschließend wurden die unterschiedlichen Interessen, Argumente und Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Ergebnis überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung. Die betroffenen Belange der Walderhaltung sind in ihrer Gewichtung durchaus erheblich und bekannt, müssen in Summer der Argumente aber gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Pflegeplätzen und von pflegenahmen, betreuten und altersgerechtem Wohnen zurückzustehen.	
	Auch wenn der Umweltbericht aussagt, dass alles nur eine geringe Auswirkung hätte, so sagt mir mein gesunder Menschenverstand, dass dies bei dem Projekt mit der massiven Versiegelung gar nicht möglich ist. Zudem wurde der Umweltbericht schon geschrieben bevor überhaupt die dazu nötigen Gutachten vorlagen. Woher kommen also die Bewertungen der „geringen Auswirkung"? Ich erkenne es nicht. Obendrein beziehen sich die Gutachten nur auf den Geltungsbereich und nicht auf den Wirkraum und den Folgen.			Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.	
	Ich verstehe ebenso nicht, wie ein Artenschutzgutachten im Januar 2026 schreiben kann, dass sich seit 2018 nichts geändert hat. Es hat sich eben doch einiges geändert, auch im Umfeld. Die Planung und die Bewertungen			Das Vorgehen zur Plausibilisierung des Artenschutzes wurde mit den Fachbehörden abgestimmt und entspricht einer vernünftigen fachlichen Praxis, die gerichtlich bestätigt ist. Soweit der Einwender vorträgt, es gebe	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	sind für mich so nicht nachvollziehbar.			Nachweise von Fledermäusen im Gesamtareal des Taubentals, stellt dies in Bezug keine substantiierte Rüge der vorgelegten Plausibilitätsprüfung mit Blick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter des Artenschutzes dar (Anlage 4). Die Methodik der Plausibilitätsprüfung ist beschrieben und basiert auf einer erneuten Relevanzprüfung per Geländebegehung im Januar 2026. Das entspricht der Fachpraxis. Wesentliche Änderungen der Habitatstrukturen wären hingegen Rodungen, Baumfällungen, Änderungen im Baumbestand; diese konnten in der Relevanzprüfung nicht ermittelt werden.	
	Ich sehe, dass durch dieses Projekt ein erheblicher Eingriff in die Natur und den wertvollen Erholungswald, Klima- und Bodenschutzwald entsteht und ist daher aus ökologischer Sicht in keiner Weise vertretbar. Ein Eingriff dieser Tragweite ist zudem unnötig, da das Ziel des Bauvorhabens auch an einem alternativen, bereits erschlossenen oder weniger sensibleren Standort realisiert werden kann. Eine Standortwahl für ein privates Projekt darf nicht pauschal auf Kosten der Natur und der Lebensqualität der Anwohner stattfinden.			Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Es wird zudem auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung verwiesen. Andere Standorte stehen für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung.	
	Der Verweis auf das öffentliche Interesse an Pflegeplätzen muss abgegrenzt werden vom privaten, wirtschaftlichen Interesse an der Errichtung sowie dem Verkauf von Wohnungen in einem Wohnturm. Das darf nicht vermischt werden. Wenn diese Grenze überschritten wird und Wald für private Zwecke geopfert wird, hat das eine weitreichende Auswirkung auf Wald,			Auf die Ausführungen oben zur Gewichtung der öffentlichen Interessen wird verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Natur und auch weit über Schwäbisch Gmünd hinaus. Gemeinsam und besonders als Stadt ist es Ihre/unsere Pflicht, diesen Wald mit und für unsere Kinder zu erhalten und Bäume sowie Tiere aktiv zu schützen, anstatt sie wirtschaftlichen Interessen zu opfern. Daher fordere ich Sie auf, das Bauvorhaben an diesem Standort abzulehnen. Ich freue mich darüber, wenn es für uns alle, für Menschen, Bäume, Tiere und vor allem für unsere weiteren Generationen eine andere Lösung gibt, um den Naherholungsort Taubental zu erhalten und weiterhin genießen können.			Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Wird zur Kenntnis genommen. Damit sind die Belange von Einwender 46 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
47. Einwender 47 Schwäbisch Gmünd, den 02.08.2026	Hiermit legen wir form- und fristgerecht Widerspruch gegen die dem Bauherrn erteilte Baugenehmigung für das oben genannte Bauvorhaben ein. Der Widerspruch wird wie folgt begründet: 1. Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme (§ 34 BauGB / § 15 BauNVO): Das geplante Bauvorhaben sieht eine 6-geschossige Bauweise vor. Die nähere Umgebung ist ausnahmslos durch eine 2-geschossige Bauweise geprägt. Durch die massive Höhendifferenz entfaltet der Neubau eine unzumutbare, erdrückende Wirkung auf unser Grundstück. Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung absolut nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.	x	X	Eine grundlegende Veränderung wird nicht erkannt. Das Gebäude wird von der Willy-Schenk-Straße abgesetzt errichtet und durch den Erhalt von Bäumen optisch abgeschirmt. Es ist grundsätzlich hinzunehmen, dass im unmittelbaren Wohn- und Lebensumfeld planerische Änderungen eintreten. Unzumutbare Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können nicht erkannt werden. Die Rechtsprechung zu einer erdrücken-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				den Wirkungen sind schon angesichts dieser Parameter zurückzuweisen. Auf den zitierten Maßstab des § 34 Abs. 1 BauGB kommt es hingegen nicht an.	
	2. Fehlender Stellplatznachweis und unzumutbare Verkehrsbelastung:		x		
	Für ein 6-geschossiges Gebäude ist eine erhebliche Anzahl an Stellplätzen gesetzlich vorgeschrieben (Landesbauordnung). Nach unseren Erkenntnissen weist das Vorhaben eine völlig unzureichende Anzahl an Parkplätzen auf. Dies führt zu einem unzumutbaren Überparkungsdruck in der unmittelbaren Nachbarschaft. Der dadurch entstehende Suchverkehr und die Blockade der engen Wohnwege gefährden die Sicherheit und verletzen unsere Rechte als Anwohner.			Die Berechnung der Stellplätze bestimmt sich nach der die Landesbauordnung ergänzende Verwaltungsvorschrift Stellplätze, die für betreute oder altersgerechte Wohnungen, die wie hier entsprechend gesichert sind Abweichungen von den strikten Vorgaben der LBO vorsieht: In der Regel werden bei altersgerechten Wohnformen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätze je Wohneinheit angelegt. Ziel dieser Planung ist es mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuweisen, was auch umgesetzt wird und verbindlich in den Planunterlagen geregelt ist. Für das Pflegeheim ist mit einem Stellplatz pro 10 – 15 Betten gemäß VwV Stellplätze gerechnet. Daneben werden für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter auch zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen und es besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss, wodurch insgesamt auch eine Mobilität ohne Autonutzung gefördert werden soll. Insgesamt kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für das Vorhaben vorgehalten werden. Darüber hinaus wird bezüglich der verkehrlichen Belange auf die Aussagen des Verkehrsgutachtens (Anlage 6) verwiesen. Dauerhafte negative Beeinträchtigungen der Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				sind demnach nicht zu erwarten.	
	3. Rechtswidrige Waldrodung, massive Bodenversiegelung und fehlender Ausgleichsnachweis:		x		
	Für das Bauvorhaben wird eine bestehende Waldfläche gerodet. Dies stellt einen schwerwiegenden Eingriff in den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima dar, welcher uns als direkte Nachbarn unmittelbar betrifft (u.a. Wegfall von natürlichem Sicht- und Immissionsschutz). Durch das Vorhaben entsteht eine erhebliche, zusätzliche Versiegelungsfläche, die das Risiko von unkontrolliertem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen erhöht. Des Weiteren sind wir auf die kühlende Wirkung des Waldes bei Hitzetagen angewiesen, welche dann nicht mehr gewährleistet ist.			Der Eingriff in den Randbereich des Waldes ist ordnungsgemäß bewertet. Nach der Bestandserfassung und fachlichen Bewertung des Umweltberichts ist der von dem Plangebiet räumlich betroffene Wald durch die bisherige Verkehrs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt und weist keine Biotope auf. Das vorhandene Artenspektrum der Flora und Fauna wurde erhoben; eine besondere Artenvielfalt ließ sich im Bereich des Vorhabens dabei nicht feststellen. Auch als Luftleitbahn dient der Waldrand in der fachlichen Bewertung der durchgeführten klimaökologischen Untersuchungen nicht, was sich auch dadurch zeigt, dass die Kaltluft hier im Wesentlichen erst im Bereich der Waldflächen, noch nicht in der Teilfläche des Plangebiets, entsteht und dann in Richtung Taubental abfließt.	
	Zudem wurde der nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landeswaldgesetz zwingend erforderliche Nachweis einer adäquaten Ausgleichsfläche für die Rodung nicht erbracht. Mangels rechtzeitiger Kompensationsplanung ist die Baugenehmigung auch aus diesem Grund rechtswidrig.			Im Biotopverbund bleibt festzuhalten, dass einerseits im Umfeld, unabhängig von Flächenanteilen, weitere großzügige Waldrandbereiche bestehen bleiben und sich kurz- bis mittelfristig auch im Plangebiet wieder ein Waldrand entwickeln wird. Dadurch kann dieser Funktionsbereich insgesamt dauerhaft erhalten werden. Für den forstrechtlichen Ausgleich ist die Aufforstung einer Ersatzfläche in Metlangen	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
				vorgesehen, was den Bebauungsplanunterlagen auch eindeutig zu entnehmen und somit seit längerem bekannt ist. Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan und nicht um ein Baugenehmigungsverfahren handelt und die Ausgleichskonzeption dem Umweltbericht entnommen werden kann, ist der zuletzt genannte Punkt nicht planungsrelevant.	
	Aus diesen Gründen ist die Baugenehmigung rechtswidrig und verletzt uns in unseren Rechten als Nachbarn. Wir beantragen daher, die erteilte Baugenehmigung aufzuheben.			Es wird darauf verwiesen, dass es sich vorliegend nicht um ein Baugenehmigungsverfahren handelt.	
	Über eine Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens sowie über den weiteren Verlauf des Verfahrens bitten wir Sie, uns zeitnah zu informieren.			Das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach dem Abwägungsbeschluss mitgeteilt. Damit sind die Belange von Einwender 47 in der Planung teilweise berücksichtigt.	
48. Einwender 48 Schwäbisch Gmünd, den 31.08.2026	Einwendung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A I „Schönblick-Änderung“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB		x		
	Als körperbehinderte Person begrüße ich es sehr, dass in Schwäbisch Gmünd ein weiteres Pflegeheim mit betreutem Wohnen gebaut werden soll. Pflege und betreutes Wohnen sind wichtig. Aber muss so eine Anlage unbedingt abgelegen an einem Waldrand stehen? Und noch viel mehr: Muss dafür wertvoller Wald gerodet werden?			Es ist grundsätzlich darauf zu verweisen, dass sich die Planung im Anschluss an den Siedlungsbereich des Stadtteils Rehnenhof / Wetzgau befindet und diverse Einrichtungen des Stadtteils fußläufig bzw. mit verhältnismäßig geringem Aufwand erreichbar sind. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV, wodurch auch eine schnelle und einfache Verbindung in die Innenstadt von Schwäbisch Gmünd besteht.	
	Als pflegebedürftige Person bin ich auf kurze			In einem Radius von 500 m um das Plange-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	Wege und öffentliche Verkehrsmittel angewiesen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sollten im Umkreis von möglichst unter 500 m vorhanden sein, damit ich sie mit dem Rollator noch erreichen kann. Noch schöner wäre es, wenn ich auch am gesellschaftlichen Leben teilnehmen könnte. Kino, Konzert, VHS, ein Restaurantbesuch – darauf möchte ich nicht aufgrund meiner Behinderung verzichten müssen. Ich gehe davon aus, dass es anderen Menschen in meiner Situation genauso geht. Und mit dem Rollator oder erst recht mit dem Rollstuhl ist selbst das Einsteigen in einen Bus eine Herausforderung. Wie hat man bei der Planung des Projekts berücksichtigt, die Infrastruktur für pflegebedürftige und behinderte Menschen bereitzustellen, die ihnen eine angemessene Unabhängigkeit ermöglicht?			biet sind die Einrichtungen des Schönblicks sowie der Eingang zum Gartenschaugelände des Himmelsgartens barrierefrei erreichbar. Die neue Ortsmitte an der Friedensschule, wo auch der Wochenmarkt stattfindet, und kirchliche Einrichtungen genutzt werden können, befinden sich ebenso in diesem Radius wie weitere Einkaufsmöglichkeiten. Der Tegut ist etwa 700 m entfernt. Medizinische Dienstleistungen sollen explizit auch im Pflegeheim angeboten werden, so dass hierfür gar keine Wege zurückgelegt werden müssen. Durch eine entsprechende Bushaltestelle unmittelbar am Plangebiet mit direkter Anbindung an die Innenstadt von Schwäbisch Gmünd ergeben sich zudem weitere Möglichkeiten öffentliche Einrichtungen, Gastronomie- oder Dienstleistungsangebote wahrzunehmen. In Summe ist festzustellen, dass bei der Standortwahl auch den Belangen einer zukünftigen Integration der Bewohnenden in das städtische Leben sehr umfänglich Rechnung getragen wurde.	
	Allein aufgrund der abgelegenen Lage denke ich, dass es in Schwäbisch Gmünd geeignetere Plätze für den Bau einer Pflegeeinrichtung gibt als den Taubentalwald. Aber das ist ja noch das kleinere Problem. Für den Bau der Anlage muss wertvoller Wald abgeholzt werden. Da sollen Bäume sterben, die jetzt den Regen aufnehmen und den Boden festhalten, die CO^2 binden und Sauerstoff abgeben, die in der Hitze Schatten spenden und die Luft kühlen, die Lebensraum und Nahrung für zahllose Tiere und Klein-			Es wird zudem auf die Alternativenprüfung unter Ziff. 7.1 der Begründung verwiesen. Andere Standorte stehen für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung. Es ist ferner darauf zu verweisen, dass es sich im Plangebiet überwiegend um menschlich angelegte Nutzwaldflächen, vorwiegend mit standortfremdem Fichtenbesatz sowie Aufforstungen nach Sturmschäden aus dem Jahr 2000 handelt. Die Wertigkeit dieser Waldnutzungen ist im Umweltbericht erfasst.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	lebewesen bieten.			Die zu erwarten Verluste können durch das Ausgleichskonzept art- und wertgleich wiederhergestellt werden. Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange wird auf das Gutachten (Anlage 4) verwiesen.	
	Brauchen wir das jetzt nicht mehr? Sollen wir das jetzt wirklich den nachfolgenden Generationen wegnehmen? Können wir für die Pflegeeinrichtung nicht einen Ort finden, an dem der Boden schon versiegelt ist? Gibt es keinen Platz, der nicht direkt an einer Hangkante liegt, die abrutschen kann? Was hat sich die Stadtverwaltung dabei gedacht?			Auf die Ausführungen oben bezüglich fehlender Alternativen bzw. die Aussagen der Baugrunduntersuchung (Anlage 3) wird verwiesen.	
	Aber nicht nur das muss ich an Ihrer Planung bemängeln. Ursprünglich war vom Schönblick der Bau eines Pflegeheims mit Demenzabteilung geplant. Davon ist jetzt nicht mehr die Rede. Der neue Investor will auf die Demenzabteilung verzichten und dafür lieber einen 6-stöckigen Wohnturm mit teuren Eigentumswohnungen bauen. Welcher Behinderte kann sich so eine Wohnung leisten? Andererseits gibt es gerade einen eklatanten Mangel an Plätzen für Demenzkranke, wie ich erst vor kurzem aus meinem Bekanntenkreis erfahren habe. Warum lässt sich die Stadt auf diese Planänderung ein? Hier geht es doch offensichtlich nur um den Profit des Investors.			Die Planung bezweckt weiterhin die Sicherung eines Pflegeheims als Ersatz des Bestands per Neuerrichtung. Die von Anfang an beabsichtigte Wohnnutzung bleibt hierzu untergeordnet. Eine wesentliche Änderung wird nicht erkannt. Bezüglich der städtebaulichen Ziele und Erforderlichkeit der Planung wird auf Ziff. 1.1 der Begründung verwiesen. Es ist grundsätzlich anzumerken, dass das Pflegekonzept des Investors auch eine Unterbringung von Demenzpatienten unterstützt, allerdings nicht mehr als Nutzungszweck festgelegt.	
	Insgesamt scheint mir das ganze Projekt nicht wirklich durchdacht. Völlig inakzeptabel finde ich es, für so einen „Schnellschuss“ mit vielen offenen Fragen in einen sensiblen, geschützten Wald einzugreifen. Bitte klären Sie meine Fragen und überdenken Sie Ihre Planung noch			Auf die Ausführungen oben und die diversen bereits berücksichtigen Aspekte und Themen wird nochmals verwiesen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	einmal gründlich. Ich bitte um eine Empfangsbestätigung. Vielen Dank!			Damit sind die Belange von Einwender 48 in der Planung überwiegend berücksichtigt.	

Aufgestellt: Mutlangen, den 02.10.2026 MM / KU

LKP+

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und Stadtplanung

In Zusammenarbeit mit der Stadt Schwäbisch Gmünd.