



Landesnatschutzverband
Baden-Württemberg e.V.

Landesnatschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

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

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

Anerkannte Natur- und
Umweltschutzvereinigung
(§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz)

ANO Schwäbisch Gmünd
(LNV-Arbeitskreis Ostalb-West)
Walter Beck
Joseph-Haydn-Straße 2
73525 Schwäbisch Gmünd
29.01.2026

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
27.11.2025

Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom

Telefon/E-Mail
0151 40 38 60 66

Stellungnahme der Naturschutzverbände NABU, BUND und LNV zum Bauvorhaben „Margaritenhöhe“, Bebauungsplan und örtliche Bauvor- schriften Nr. 175 B IX

Sehr geehrter Herr Kühnle,

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

Nach Auswertung der vorliegenden Planunterlagen, der textlichen Festsetzungen sowie der öffentlich zugänglichen Informationen zur frühzeitigen Beteiligung, sprechen wir uns aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen grundlegend gegen eine Bebauung am Standort „Margaritenhöhe“ aus.

Die hohe ökologische Empfindlichkeit des Raums (Kaltluftentstehung und -abfluss, Biotopverbundnähe, strukturreiche Offenland- und Gehölzräume), die erhebliche artenschutzrechtliche Betroffenheit (Fledermäuse, Brutvögel, Zauneidechse als streng geschützte FFH-Anhang-IV-Art) sowie die nicht ausgleichbare Eingriffslast sprechen gegen die städtebauliche Inanspruchnahme dieser Fläche. Dies wird durch die eigene Eingriffsbilanz des

Umweltberichts (erhebliche Defizite) und die Einstufungen zur bioklimatischen Bedeutung des Areals zusätzlich untermauert.

1. Rechtlicher und verfahrensbezogener Rahmen

- Die Stadt führt die Neuaufstellung des Bebauungsplans 175 B IX durch (frühzeitige Beteiligung bis 30.01.2026). Damit wird planungsrechtlich ein neuer Siedlungsrand in einem sensiblen Klimafunktionsraum begründet. Das Verfahren eröffnet zwar Abwägungsspielräume, bindet aber an die Schutzgüterprüfung (BauGB/BNatSchG).
- Maßgeblich sind § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a, sowie § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltprüfung), § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung) und §§ 44 ff. BNatSchG (besonderer Artenschutz). Die Verbote des § 44 BNatSchG sind *tatbestandlich* zu prüfen; ein „Hochrechnen“ auf Ausgleichsebene genügt nicht. Dies wird im Umweltbericht zwar formal getrennt, die substanzielle Sicherung der Verbotsausschlüsse ist aber nicht belastbar geführt (s. unten).

2. Artenschutzrechtliche Gründe für die Ablehnung

2.1 Zauneidechse (FFH-Anhang IV) – Verbotstatbestände nicht sicher auszuschließen

Der Umweltbericht bestätigt eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zauneidechse. Vorgeesehen sind Vergrämung/Umsiedlung sowie CEF-Maßnahmen (Ersatzlebensräume). Die Unterlagen bleiben jedoch konzeptionell und zeitlich unzureichend, um mit hinreichender Sicherheit (§ 44 BNatSchG) Tötungen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen. Insbesondere:

- **Vorgezogene Funktionssicherung** der Aufnahmehabitate ist nicht belastbar nachgewiesen (Flächenlage, Größe, Struktur, Vernetzung, Pflege- und Monitoring-Regime).
- Die **zeitliche Koppelung** („CEF vor Eingriff funktionsfähig“) und rechtliche Sicherung (Dienstbarkeit/Pflegevertrag) fehlen.
- Angesichts der Hanglage und des engmaschigen Bauablaufs steigt **das Risiko von individueller Mortalität** (Baustellenverkehr, Gräben, Schachtöffnungen) erheblich. Diese Defizite sind artenschutzrechtlich durchgreifend und nicht auflagenfähig heilbar, weil die Standortwahl selbst (Grenzlage zum Biotopverbund, strukturreiche Offenlandsäume) die Funktionsgarantie einer Verlagerung realistisch nicht gewährleistet. Daher ist der Verbotsausschluss nicht möglich.

2.2 Fledermäuse – Verlust von Leit- und Jagdstrukturen, Lichtstörung

Der Plangebietsrand bietet Saum- und Gehölzstrukturen als Leit- und Jagdhabitate für Fledermäuse. Die vorgesehene Bebauung führt zu Fragmentierung und – trotz vorgesehener „insektenfreundlicher Beleuchtung“ – zu erheblichen Lichtimmissionen an den kritischen Rändern (Wege, Stellplätze, Kita-Außenflächen). Ohne No-spill-Light-Korridore und verbindlich nachgewiesene Lichtschutzniveaus (≤ 3000 K, Full-Cutoff, Dimmprofile, Abschirmungen, genaue Maststandorte) ist die Beeinträchtigung der Aktivität streng geschützter Arten nicht auszuschließen. Im Ergebnis verfehlt die Planung den strengen Präventionsstandard des § 44 BNatSchG.

2.3 Brutvögel – erhöhte Risiken und Kollisionsgefahren an Glas

Das Kollisionsrisiko (Vogelschlag) wird durch verglaste Fassaden/Balkone im Hang exponenziert – dies ist bislang ohne konkrete, nachgewiesene Reduktionsmaßnahmen (geprüfte Muster/Produkte) belassen und daher artenschutzfachlich nicht akzeptabel.

Die vorliegenden Unterlagen ermöglichen keinen belastbaren Verbotsausschluss; eine rechtssichere Befreiung nach § 67 BNatSchG ist mangels zwingender Gründe von überragendem öffentlichen Interesse (im engen artenschutzrechtlichen Sinn) und mangels zumutbarer Alternativen nicht ersichtlich.

3. Bioklima, Kaltluft, Biotopverbund – Standort ist ökologisch fehl gewählt

- Das Gebiet ist **Kaltluftentstehungs- und Abflussraum**; selbst das Klimagutachten rechnet mit einer Abnahme der Kaltluftproduktion, die nur durch offene Bauweise/Grünzüge abgemildert wird. Die bioklimatische Bedeutung des Areals wird in kommunalpolitischen Stellungnahmen ausdrücklich als „sehr hoch“ bewertet (wichtiger Frischluftlieferant, sensibler Ausgleichsraum). Eine Bebauung konterkariert die stadtklimatischen Ziele am Siedlungsrand.
- Die **landschaftsplanerische Zielsetzung** war es zunächst, die Fläche von Bebauung freizuhalten. Diese Planungslinien waren lange gesetzt und werden nun aus bauleitplanerischen Motiven aufgegeben – ohne dass die ökologische Wertigkeit gesunken wäre. Das Abwägungsgebot wird damit verfehlt.
- Die Nähe zum § 30-Biotop und die Lage im Kernraum des Biotopverbunds erhöhen die **Zerschneidungs- und Störungseffekte** (Licht, Lärm, Freizeitdruck). Eine Integrität des Verbunds ist am Standort nicht sicherstellbar, zumal die „Grünschnitten“ im Vollzug anfällig für Nachverdichtung/Nebenanlagen sind.

4. Eingriffsregelung: Eingriffslast ist nicht kompensierbar

Der Umweltbericht bilanziert ein Gesamtdefizit von –245.540 Ökopunkten (Boden – 97.463 ÖP; Biotop –148.077 ÖP). Bereits rechnerisch ist der interne Ausgleich unzureichend, externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wären umfangreich zu sichern. Die behauptete „Huckepack“-Wirkung (Wasser/Klima/Landschaft) ersetzt keine artenschutzrechtliche Konfliktlösung und relativiert nicht die Qualität und Seltenheit der am Standort betroffenen Funktionen. Für die Flächenverfügbarkeit, Rechtssicherung, Zeitlichkeitskopplung und Monitoring des externen Ausgleichs gibt es keinen belastbaren Nachweis. Es ist nicht erkennbar, dass die beeinträchtigten Funktionen gleichartig/gleichwertig im Naturraum wiederherstellbar sind – ein Kernerfordernis des § 15 Abs. 2 BNatSchG.

5. Standortalternativen/Innenentwicklung: Gebot der Alternativenprüfung

Die Begründung erklärt, Standortalternativen ergäben sich „aufgrund der Flächenverfügbarkeit sowie der Nähe zur Infrastruktur“ nicht. Das Innenentwicklungsgebot (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Zielkonflikt mit Klimaanpassung/Bioklima werden damit nicht entkräftet. Angesichts der artenschutzrechtlichen Hürden und der bioklimatischen Sensibilität ist spätestens hier die Standortentscheidung zu revidieren. Auch kommunalpolitische Stimmen verweisen auf Alternativstandorte und die inhaltlich widersprüchlichen Planlinien (Landschaftsplan/FNP-Historie).

7. Mindestanforderungen falls entgegen der naturschutzfachlichen Bewertung weiter geplant wird

Die Verbände lehnen das Vorhaben ab. Sollte es trotz dieser naturschutzfachlich begründeten Ablehnung weiterverfolgt werden, wären als Mindeststandard einzuhalten:

1. **Artenschutz/SASP** in Endfassung (Erhebungen 2025/26) mit Verbotsausschlussbegründung und Befreiungsprüfung. Ohne belastbare Nachweise keine Planfortführung.
2. **Zauneidechse**: Vorgezogene CEF-Herstellung (funktionsfähig ≥ 1 Vegetationsperiode), rechtlich gesichert, Monitoring ≥ 3 Jahre, detaillierter Umsiedlungsplan.
3. **Fledermäuse/Licht**: Verbindliches Lichtkonzept mit No-spill-Zonen, Cut-off, ≤ 3000 K, Dimmprofilen, Abnahmenachweis.
4. **Vogelschlagprävention**: Geprüfte Maßnahmen an Glasflächen vor Genehmigung.
5. **Biotopverbund/§ 30**: Baustellen-Schutzzone, Pflege- und Entwicklungsplan, dauerhafte Sicherung der Grünzüge (keine Nebenanlagen/Nachverdichtung).

6. **Eingriffsregelung:** Externe Ausgleichsflächen mit Flächensteckbriefen, Eigentum/Sicherung, Zeitplan und Monitoring – vor Satzungsbeschluss.

6. Ergebnis

Aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht ist die Bebauung am Standort „Margarienhöhe“ abzulehnen. Die schutzgut- und artenschutzfachliche Empfindlichkeit des Raums, die fehlende sichere Verbotsausschlussprüfung (§ 44 BNatSchG) – besonders für die Zauneidechse und Fledermäuse – sowie die nicht kompensierbare Eingriffslast sprechen gegen jede Bebauung an dieser Stelle. Die stadtklimatische Funktion und die Nähe zu Verbund- und Biotopflächen verhärteten diese Bewertung. Das Verfahren sollte standortbezogen eingestellt und eine Alternativenprüfung mit Fokus auf Innenentwicklung und bereits vorbelastete Areale veranlasst werden.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Walter Beck
Sprecher ANO Schwäbisch Gmünd / LNV Ostalb-West

Andreas Mooslehner
Regionalgeschäftsführer BUND Ostwürttemberg

Armin Dammenmiller
Vorsitzender NABU Schwäbisch Gmünd