

**Stadt Ladenburg**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Nordstadt – Kurzwegann, 3. Änderung“**

**Begründung**

Aufgestellt : Sinsheim, 11.09.2024 / 27.11.2024 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

## **I. Bestehendes Planungsrecht**

**Der Bebauungsplan „Nordstadt – Kurzgewann“ wurde durch den Gemeinderat der Stadt Ladenburg am 18.07.2018 als Satzung beschlossen und ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des gefassten Satzungs-Beschlusses am 20.07.2018 in Kraft getreten.**

**Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2019 durchgeführt.** Diese ging in Detailfragen auf das Ergebnis der Umlegungs-Gespräche und den zwischenzeitlich rechtswirksam gewordenen Umlegungsplan ein.

Darüber hinaus war Sinn und Zweck der Bebauungsplan-Änderung, dort wo es städtebaulich vertretbar erschien, abweichend von den Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, die punktuelle Zulässigkeit geringerer Abstandsflächen zu ermöglichen. Hierdurch sollte die Möglichkeit eröffnet werden, das realisierbare Wohnraumvolumen, insbesondere bei einer Doppelhaus-Bebauung, in einem ausgewogenen Umfang zu vergrößern.

**Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes war es,** die planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend zu modifizieren, dass am nördlichen Rand des Plangebietes die den zukünftigen Bedarf entsprechende Kindertagesstätte errichtet werden kann.

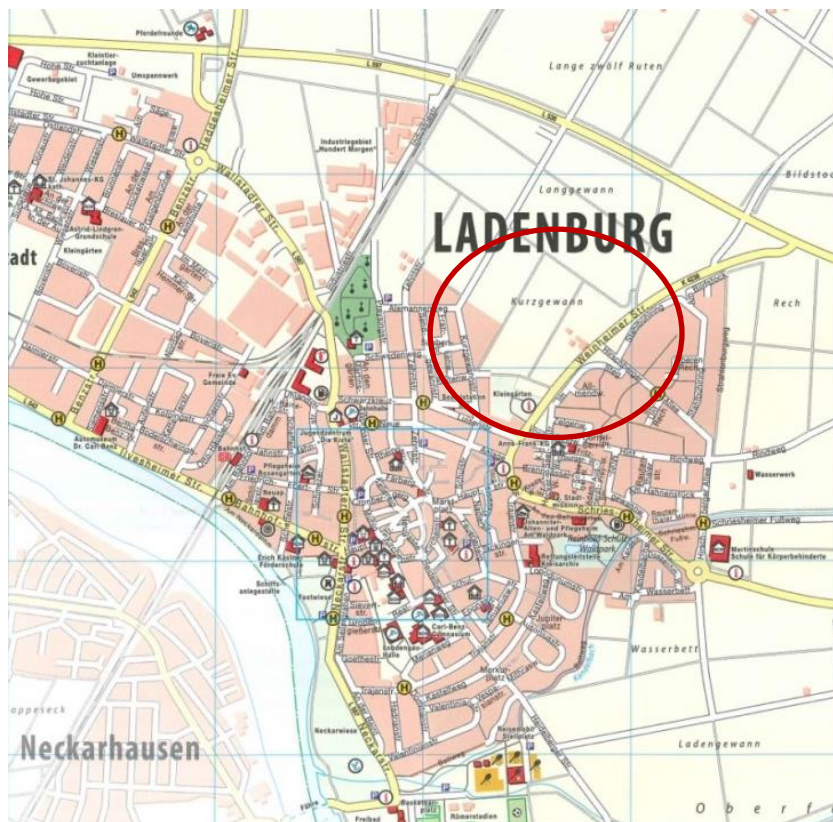
Darüber hinaus war es ein Ziel der Planänderung, dass der die Heizzentrale erschließende Weg, der planungsrechtlich bisher schwerpunktmäßig den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten war, nunmehr auch der Anfahrbarkeit privater PKW-Stellplätze des hier zwischenzeitlich entstandenen Wohnheimes dienen kann.

## **II. Lage des Plangebietes „Nordstadt – Kurzgewann“ und Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Das sich in der Aufsiedlung befindende Baugebiet „Nordstadt – Kurzgewann“ liegt im Norden der Stadt Ladenburg.

Die östliche Abgrenzung bildet die als K 4238 klassifizierte „Weinheimer Straße“.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die „Luisenstraße“, im Westen an die „Kurzgewannstraße“ an.



Der mit einer Fläche von ca. 6.700 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nordstadt – Kurzgewann, 3. Änderung“ umfasst das Flurstück Nr. 12112. Es wird umgrenzt von der „Weinheimer Straße“, der „Langgewannstraße“ und dem das Baugebiet querenden öffentlichen Grünzug. Im Norden schließen das Pumpwerk und die hier ausgewiesenen öffentlichen PKW-Stellplätze an.

### **III. Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplanes**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordstadt – Kurzgewann“ erfolgt in Form der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß dem § 12 BauGB.

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet das Grundstück „Langgewannstraße“ Nr. 1-5, Flurstück Nr. 12112, der Gemarkung Ladenburg.

Durch die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des nachfolgend beschriebenen Vorhabens der OEKOGENO Vielfalt in Ladenburg eG geschaffen werden.

Anzumerken ist, dass das Vorhaben sich vollumfänglich an den Grundzügen des Bebauungsplanes „Nordstadt – Kurzgewann“ orientiert. Dieses betrifft die Art der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplan formulierten, zulässigen Gebäudekubaturen sowie die städtebaulich vorgesehenen raumwirksamen Gebäudekanten entlang der „Weinheimer Straße“, der „Langgewannstraße“ sowie entlang des Boulevards.

Dennoch wurde im Zuge der Detailbetrachtung sichtbar, dass sich durch die Planung einzelne, geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Diese lassen es ratsam erscheinen, eine projektbezogene Bebauungsplan-Änderung vorzunehmen.

Mittels eines auf der Grundlage des Baugesetzbuches öffentlich durchgeführtes Bauleitplanverfahrens soll eine planerische Verbindlichkeit, unter Beteiligung der Öffentlichkeit, erreicht werden.

### **III. Rechtliche Grundlagen**

**Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Nordstadt – Kurzwann“ nicht berührt.

Durch die geplante Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung weiterhin keine Vorhaben zugelassen, die eine Prüfung nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit erforderlich machen. Von dem Vorhaben ebenfalls nicht betroffen sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von „NATURA 2000“-Gebieten.

Darüber hinaus kann die Feststellung getroffen werden, dass sich im unmittelbaren Umfeld keine Störfallbetriebe befinden werden, welche durch das Regierungspräsidium Karlsruhe gelistet sind.

Von den nachfolgend dargelegten und begründeten Änderungen des Planwerkes werden die Belange des Umweltschutzes nicht tangiert.

Des Weiteren ist festzustellen, dass die einzelnen Änderungen des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes haben werden. Auf die zu berücksichtigenden Nebenbestimmungen der erteilen artenschutzrechtlichen Ausnahme im Hinblick auf die im Plangebiet vorzufindenden Mauereidechsen wird jedoch verwiesen.

**Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird verzichtet.**

Aufgrund des Umstandes, dass die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens nicht in einem Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes steht („Allgemeines Wohngebiet“) kann die Feststellung getroffen werden, dass auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist.

Grundlagen für die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes „Nordstadt - Kurzwann“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverord-

nung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nordstadt – Kurzgewann, 3. Änderung“ umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 12112. Die gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplan-Fassung für dieses Quartier vorgenommene planungsrechtlichen Änderungen sind im zeichnerischen Teil farbig hervorgehoben.

Gleiches gilt für die Schriftlichen Festsetzungen. Diese beinhalten die für das Quartier relevanten planungsrechtlichen Vorgaben, ergänzt um die mit roter Schrift neu eingebrachten Textpassagen.

Das geplante Bauvorhaben hält die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften ein. Diese behalten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterhin ihre Gültigkeit.

#### **IV. Inhalte des Vorhabens und der planungsrechtlichen Änderungen**

Die OEKOGENO Vielfalt in Ladenburg eG (kurz : Vielfalt eG) plant in Ladenburg ein inklusives Mehrgenerationenprojekt. Für die unterschiedlichen Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten werden eine Bandbreite an Wohnungen zur Verfügung stehen. Das genossenschaftliche Vorhaben öffnet sich durch seine Aktivitäten wie durch seine räumliche Struktur zum Quartier. Neben Gemeinschaftsräumen und Gäste-Apartments werden ein Café/Kiosk und eine Kita untergebracht, der begrünte Innenhof und die Erschließungszonen bieten Raum für Kommunikation.

Das solidarische und soziale Wohnen zeichnet sich u.a. durch die Schaffung von langfristig bezahlbarem Wohnraum mit einer Kostenmiete, lebenslangem Wohnrecht und Barrierefreiheit in den Innen- und Außenflächen aus.

Die ökologische Bauweise aus Holz und natürlichen Dämmstoffen mit wirtschaftlichen Grundrissen in kompakter Bauweise, wird durch eine professionelles Mobilitätskonzept abgerundet.

Die Gruppe der zukünftigen Bewohnerschaft ist vielfältig gemischt, der jüngste Nachwuchs kam vor einigen Monaten auf die Welt, die ältesten Genoss:innen stehen am Ende ihres siebten Lebensjahrzehntes. Der Großteil der Mitmachenden wohnt in Ladenburg oder in der näheren Umgebung, aber auch Menschen aus anderen Bundesländern haben sich für Ladenburg mit seinem Wohnprojekt als neuen Lebensmittelpunkt entschieden.

---

Im Bebauungsplan vorgesehene Änderungen :

### **1. Tiefgaragen-Zufahrt**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Lage der Zufahrt in eine Tiefgarage des Quartiers wird an der „Langgewannstraße“ um ca. 14,00 m in Richtung Westen verschoben. Damit erhält sie eine von den geplanten Wohnungen und den Balkonen abgerückte Lage, welche auch eine gleichmäßigere Verteilung der Zu- und Abfahrtstrecken zu den Parkplätzen unterhalb der Wohngebäude ermöglicht.

### **2. Änderung des Standortes der Besucher-Parkplätze**

Der vorgesehene Standort für einen Besucher-Parkplatz auf der Freifläche zwischen den geplanten Baukörpern wird verlegt.

Diese sollen nunmehr als Senkrecht- bzw. Längsparkplätze unmittelbar von der „Langgewannstraße“ angefahren werden. Damit vergrößert sich die auszugestaltende und von den Bewohnern und der Öffentlichkeit gemeinsam zu nutzende Grünfläche des Innenhofes und damit auch die hier für die Bewohner und die Öffentlichkeit entstehende Aufenthaltsqualität.

Durch den Umstand, dass für die Ausgestaltung des Parkplatzes nunmehr keine separate Zufahrt erforderlich wird, reduziert sich für diese Maßnahme der Versiegelungsgrad.

Das Parkplatz-Angebot wird an diesem Standort ergänzt um Stellplätze eines „Car-Sharing“-Anbieters.

### **3. Modifizierung zulässiger Gebäudehöhen**

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind in dem Quartier „Langgewannstraße“ – „Weinheimer Straße“ und dem das Baugebiet querenden Grünzug Gebäudehöhen von bis zu 13,25 m zulässig.

Das geplante Vorhaben hält diese Vorgaben im Wesentlichen ein. Sie werden jedoch im Hinblick auf die angestrebte Barrierefreiheit, in Abhängigkeit des Bezugspunktes, für dieses Höhenmaß am nord-westlichen Teil des Quartiers um bis zu 0,90 m überschritten. Abweichend der bisherigen Festsetzung formuliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan nunmehr verbindlich definierte Gebäudehöhen, gemessen über Nordmalhöhennull. Die in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommenen Höhen von 114,00 m bzw. 115,00 m über NHN entsprechen, unter Berücksichtigung der oben genannten Abweichung, tendenziell den Maßen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes.

### **4. Anhebung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse und, damit verbunden, der Geschossflächenzahl**

Das geplante Vorhaben greift den Grundgedanken des städtebaulichen Entwurfes für das Gebiet „Nordstadt – Kurzgewann“ hinsichtlich der angestrebten Gebäudekubaturen auf. Dieses sah für das Quartier die Errichtung von drei Vollgeschossen, zuzüglich eines Staffelgeschosses vor, welches gemäß der Definition der Landesbauordnung nicht als Vollgeschoss anzurechnen ist.

Die für das Vorhaben angestrebte Art der Erschließung der einzelnen Wohnungen, geprägt durch breitere, einladende Laubengänge, führte in der Detailausbildung zu einem Entwurf, bei dem das Obergeschoss der geplanten Bebauung rechnerisch als Vollgeschoss gilt und damit auch bei der Berechnung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen ist.

**Mit diesem Hintergrund wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse auf vier erhöht und eine Geschossflächenzahl von 1,42 festgesetzt** (bisherige Festsetzungen drei Vollgeschosse, Geschossflächenzahl 1,20). In diesem Zusammenhang ist die Feststellung zu treffen, dass diese Vorgabe zu einer gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes annähernd gleichen Gebäudekubatur führt. Weiterhin ist nach wie vor die Festsetzung zu beachten, und wird durch das Vorhaben auch eingehalten, dass die Außenwand eines Obergeschosses um mindestens 1,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss und somit zwingend ein Staffelgeschoss auszubilden ist.

Verwiesen wird auf die unter der Ziffer 2.3.3 der Schriftlichen Festsetzungen nach wie vor nicht zu überschreitende Höhe sichtbarer Außenwände. Diese darf, unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Gebäudekubatur, trotz der zukünftig zulässigen vier Vollgeschosse, das Maß von 11,50 m nicht überschreiten (bisherige Vorgabe : 10,50 m).

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass durch die oben beschriebene Modifizierung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl sich das Erscheinungsbild und die Gesamthöhe einer Bebauung gegenüber den Vorgaben der ursprünglichen Planfassung nicht verändern werden. Damit haben diese geänderten Festsetzungen keine spürbaren und negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

## **5. Erhöhung der Grundflächenzahl**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird durch das Vorhaben geringfügig überschritten. Festgesetzt wird durch die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Quartier ein Wert von 0,42. Dieser wird begründet mit den von der Stadt Ladenburg angestrebten und in das Vorhaben integrierten öffentlichen bzw. halböffentlichen Nutzungen, wie denen eines Kindergartens sowie eines Café und des sich hieraus ergebenden Flächenbedarfes.

Die Überschreitung des ursprünglichen Wertes um 0,02 hat im Gesamtkontext des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität im Quartier bzw. des unmittelbaren Umfeldes.

Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens werden projektbezogen ausgeglichen durch Maßnahmen im Zuge der Ausgestaltung und der Durchgrünung der Quartiersmitte, auch unter Berücksichtigung reduzierter Eingriffe durch eine geringfügige Überbauung mit Parkplätzen bzw. baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

## **6. Änderung der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Für das parallel der „Weinheimer Straße“ gelegene Baufeld wird die überbaubare Fläche ergänzt. Hierdurch soll in den Obergeschossen die Errichtung eines die Gebäude verbindenden Laubengangs ermöglicht werden. Diese Maßnahme unterstützt die barrierefreie Erschließung aller Wohnungen und optimiert die erforderlichen Rettungswege.

Darüber hinaus trägt der die Gebäude verbindende Laubengang dazu bei, die Raumwirkung des Innenhofes noch zu verstärken, ohne dass hierdurch die Zugänglichkeit von der „Weinheimer Straße“ beeinträchtigt wird. Letztere ist ein wichtiges Element der gewünschten Durchquerung des Quartiers für Fußgänger. Dieses bleibt, gesichert durch ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit, ein Bestandteil des Bebauungsplanes und soll auch den Bewohnern des östlich angrenzenden Wohngebietes ermöglichen, die im Plangebiet neu geschaffene Grünfläche und deren Infrastruktureinrichtungen auf kurzem Weg zu erreichen.

## **V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind von den unter dem Abschnitt IV. dieser Begründung dargestellten Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht berührt.

Da die Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplanes im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 a BauGB gegeben sind, verzichtet die Stadt Ladenburg auf die Erstellung eines Umweltberichtes, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung.

Bei einer Aufsiedlung des Plangebietes sind grundsätzlich die Vorschriften des bestehenden Artenschutzes hinsichtlich aller besonders oder streng geschützter Arten zu beachten.

Nach einer Durchführung der Erschließungs-Maßnahme für das Baugebiet „Nordstadt – Kurzugewann“ wurden im Jahr 2023 durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine größere Anzahl streng geschützter Mauereidechsen und hierfür geeignete Habitatstrukturen festgestellt.

Da eine Tötung von Eidechsen und eine Zerstörung von deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei der Ausführung von Bauvorhaben im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, hat die Stadt Ladenburg eine artenschutzrechtliche Ausnahme in Bezug auf Mauereidechsen beantragt. Hieraufhin hat das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Naturschutzbehörde mit dem Bescheid vom 22.08.2023 eine artenschutzrechtliche Ausnahme erteilt. Die hierin formulierten Nebenbestimmungen sind im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und auch bei allen anderen Baumaßnahmen im Plangebiet einzuhalten und umzusetzen. Diese sind dem Anhang der Begründung der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.



Aufgestellt : Sinsheim, 11.09.2024/27.11.2024 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Stefan Schmutz, Bürgermeister

Architekt

## Anhang

### **Artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgebiet (BNatSchG) für die Umsetzung des Baugebietes „Neue Nordstadt“ in Ladenburg, erteilt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5 – Umwelt, am 22.08.2023**

Die Ausnahme gilt für die **Mauereidechse** (*Podarcis muralis*).

Die Ausnahme ergeht unter folgenden **Nebenbestimmungen**:

1. Die Ausnahme gilt bis zum Abschluss der Bebauung im gesamten Gebiet des Ortsteils „Neue Nordstadt“ der Stadt Ladenburg und ist jederzeit widerruflich.
2. Es ist eine **ökologische Baubegleitung** (= ÖBB) zu beauftragen, welche den Ausführenden für Fragen zur Verfügung steht und in kritischen Fällen Rücksprache mit der höheren Naturschutzbehörde hält. Gleichzeitig hat die ÖBB die Gesamtmaßnahme zu dokumentieren. Die ÖBB muss zudem die Einhaltung der zeitlichen Vorgaben überwachen und vor Ort die Lage und die Ausführung der Vergrämungsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen bei Bedarf präzisieren.
3. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen auf den **privaten- wie auch städtischen Eingriffsflächen** sind so viele Reptilien wie möglich mittels der Vergrämungsmahd zu vergrämen.

Für Bauvorhaben, die in diesem Winterhalbjahr 2023/2024 ausgeführt werden, muss die Vergrämungsmahd nach folgenden zeitlichen und fachlichen Vorgaben ausgeführt werden:

#### **Mitte August bis Mitte September 2023**

Vergrämungsmahd (1-2x pro Woche, mindestens vier Wochen). In der ersten Woche ist ca. 10 cm hoch zu mähen, in zweiten Woche ca. 5 cm hoch und ab der dritten Woche sind die Vergrämungsflächen knapp über dem Boden zu mähen. Das Mahdgut und potenzielle Versteckmöglichkeiten auf dem Baugrundstück (z.B. Materiallager, Steinhäufen, Reisig, Paletten) sind zu beseitigen.

#### **Mitte September bis Ende September 2023**

Es hat entweder der Abtrag des Oberbodens unter fachgerechtes Lagerung im Materiallager zu erfolgen oder es muss eine fortlaufende Vergrämungsmahd (1-2x pro Woche) bis zum Abschluss aller Bodenarbeiten durchgeführt werden.

#### Anfang Oktober bis Mitte März 2023/2024

Nach Durchführung der o.g. Vergrümmungsmaßnahmen dürfen Boden- und Vegetationsarbeiten durchgeführt werden. Die **Materiallager** müssen während der Bauausführung mittels eines **Reptilienschutzzauns (inklusive Ausstiegshilfen) eingezäunt** werden, um die Ansiedlung von Mauereidechsen während der Bauzeit zu vermeiden. Die Zäune müssen während der Aktivität der Reptilien zweimal im Monat durch die ökologische Baubegleitung auf deren **Funktionalität überprüft** werden. Alle 6-8 Wochen sind die Zäune **von der Vegetation freizuschneiden**. Eine **Instandsetzung** der Zäune ist im Falle von Bauschäden, Sturmschäden, Vandalismus etc. **sofort durchzuführen**. Der Zaun darf erst

nach Abschluss der Bodenarbeiten abgebaut werden und muss korrekt entsorgt werden.

Für Bauvorhaben, die im **Sommerhalbjahr 2024** durchgeführt werden, ist die vierwöchige **Vergrümmungsmahd ab Mitte März bis Mitte April** nach o.g. Schema auszuführen. Von **Mitte April bis Ende April** ist im Anschluss an die Mahd ein **Abschieben des Oberbodens** möglich oder es wird eine fortlaufende Vergrümmungsmahd (1-2x pro Woche) bis zum Abschluss aller Bodenarbeiten durchgeführt. Folgend dürfen von **Anfang Mai bis Mitte August Boden- und Vegetationsarbeiten** durchgeführt werden. Materiallager müssen, wie o.g., mit einem Reptilienschutzzaun umzäunt und dieser unterhalten werden.

Für Bauarbeiten, die im Winterhalbjahr 2024/2025 durchgeführt werden, gelten die **gleichen Zeiträume und Vorgaben** wie für das o.g. Winterhalbjahr 2023/2024. Für Bauarbeiten die im Sommerhalbjahr 2025 durchgeführt werden, gelten die **gleichen Zeiträume und Vorgaben** wie für das o.g. Sommerhalbjahr 2024. Diese Schemata sind fortlaufend bis zur letzten Bebauung im Stadtteil „Neue Nordstadt“ zu berücksichtigen und anzuwenden.

Arbeiten am Haus (Fassaden, Dächer, Innenausbau) können jederzeit ausgeführt werden, sofern dadurch keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden.

4. Die Stadt Ladenburg muss die in diesem Bescheid unter Ziffer 4 genannten Vorgaben zu **Vergrümmungsmaßnahmen** im Rahmen der Baugenehmigungen auf **Privatflächen an die Bauherren als Auflagen weitergeben**. Die Mahd auf den Privatflächen kann vom Bauherr selbst ausgeführt werden. Die Mahd auf den städtischen Flächen führt der Bauhof der Stadt Ladenburg durch.

5. Die **Dokumentation** zur Einhaltung der regelmäßigen Vergrümmungsmaßnahmen seitens der privaten Bauherren wie auch der Stadt Ladenburg ist in Form **eines Kurzberichts inklusive Fotodokumentation** über die Einhaltung der Nebenbestimmungen von der ÖBB an das Regierungspräsidium Karlsruhe (Höhere Naturschutzbehörde) unaufgefordert bis **Ende Oktober** bzw. **Ende Mai** eines jeden Jahres zuzusenden (ausreichend per E-Mail: [Eingriffsregelung\\_Artenschutz@rpk.bwl.de](mailto:Eingriffsregelung_Artenschutz@rpk.bwl.de)).
  
6. Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Mauereidechse (**FCS-Maßnahme**) ist der zentral von Norden nach Süden verlaufende Grünzug von der Stadt Ladenburg so zu gestalten, dass optimale Habitatvoraussetzungen (insbesondere Überwinterungs- / Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate) für die Eidechsen entstehen. Die bestehende interne Ausgleichsfläche nordwestlich des Baugebiets ist ebenfalls mit zusätzlichen Habitatelementen aufzuwerten. Die Anlage der FCS-Flächen muss im Zeitfenster von Winter 2023/2024 bis einschließlich Herbst 2024 stattfinden.

Hierbei wird wie folgt vorgegangen:

**1. Interne Ausgleichsfläche im Nordwesten (Winter 2023/2024)**

- Anlage von 2 Vollrefugien mit Sandlinsen

**2. Nördliche Fläche des Grünzuges (Winter 2023/2024)**

- Anlage von 3 Vollrefugien mit Sandlinsen
- Anlage einer 80 m<sup>2</sup> Blühfläche

**3. Mittlere Flächen (2 Flächen) des Grünzuges (Frühjahr/Sommer 2024)**

- Anlage einer 110 m<sup>2</sup> Trockenmauer/Gabionenwand/Blocksteinwand/Steinriegel
- Anlage von 5 Vollrefugien mit Sandlinsen
- Anlage einer 120 m<sup>2</sup> Blühfläche

**4. Südliche Fläche des Grünzuges (Herbst 2024)**

- Anlage einer 40 m<sup>2</sup> Trockenmauer/Gabionenwand/Blocksteinwand/Steinriegel

Die genaue Lokalisation der einzelnen Habitatelemente wird von der ÖBB festgelegt. Die fachgerechte Anlage der FCS-Flächen ist durch die ÖBB zu begleiten und zu dokumentieren.

7. Die **Dokumentation** über die Herstellung der **FCS-Fläche** (inkl. Bildern, Karten und Flächenberechnung) ist in Form eines **Kurzberichtes** inkl. Fotodokumentation von der ökologischen Baubegleitung einen Monat nach der Fertigstellung der einzelnen Flächen unaufgefordert zuzusenden (ausreichend elektronisch an [Eingriffsregelung\\_Artenschutz@rpk.bwl.de](mailto:Eingriffsregelung_Artenschutz@rpk.bwl.de)).

8. Die **FCS-Flächen** müssen **von der Stadt Ladenburg dauerhaft** (mindestens 25 Jahre) in regelmäßigen Abständen entsprechend den artspezifischen Bedürfnissen der Eidechsen nach LAUFER<sup>1</sup> gepflegt werden, sodass optimale Habitatvoraussetzungen, insbesondere Überwinterungs-, Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate für die Mauereidechsen bestehen bleiben. Hierzu sind folgende habitaterhaltende Maßnahmen regelmäßig durchzuführen:

- Erhaltung der Blühflächen mittels einmal jährlicher, später Mahd im Spätherbst.
- Freihalten der Steinhäufen, Totholzhaufen, Baumstubben und Trockenmauer /Gabionenwand/Blocksteinwand/Steinriegel von Aufwuchs und Gehölzen und Optimierung zusätzlich mit lockerem Astmaterial einmal jährlich im Winter
- Entfernung des Mäh- und Schnittguts von der Fläche und anschließend ordnungsgemäße Entsorgung.

Nachweise über die Flächenpflege und eine Dokumentation der Habitateignung sind **jährlich** zu führen und auf Verlangen vorzulegen.

9. **Weitere Auflagen** im öffentlichen Interesse bleiben vorbehalten, insbesondere für den Fall, dass im Zuge der ökologischen Begleitung weiterer Maßnahmenbedarf gesehen wird.