

Städtebaulicher Vertrag

zum Vorhaben Gewächshausanlage 1.-3. Bauabschnitt und zur Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

zwischen der Lutherstadt Wittenberg
vertreten durch den Oberbürgermeister
Lutherstraße 56
06886 Lutherstadt Wittenberg
- im folgenden „Stadt“ genannt –

und der Wittenberg Gemüse GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer
Wichard Schrieks, Johannes van Gog, Elisabeth Leenders-van Gog
jeweils einzelvertretungsberechtigt
geschäftsansässig Hans-Heinrich-Franck-Straße 5,
06886 Lutherstadt Wittenberg
- im folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

Teil 1 - Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2015 den Entwurf des Bebauungsplanes W15 „Gewerbegebiet – Gewächshausanlage 1.-3. Bauabschnitt“ beschlossen (Beschluss-Nr. I/144-12-15). Die Wittenberg Gemüse GmbH als Vorhabenträger beabsichtigt, in dem Gebiet dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes seinen Standort auszubauen und weitere Gewächshausanlagen zu errichten.

(2) Gegenstand dieses Vertrages sind die Durchführung des Vorhabens sowie der Erschließungsleistungen und des Ausgleichs der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich Waldumwandlungsverfahren.

(3) Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 rot umgrenzten Flächen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes W15, sowie darüber hinaus die im Bebauungsplan im Einzelnen festgesetzten Flächen der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter der für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Flächen und hat dies nachgewiesen.

(4) Der § 1 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt. Ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**)
- b) der vom Stadtrat zu beschließende Bebauungsplan W15 „Gewerbegebiet – Gewächshausanlage 1.-3. Bauabschnitt“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht, sowie Grünordnungsplan - derzeit vorliegend mit dem Arbeitsstand Satzung 29. Januar 2016 (**Anlage 2**)

- c) Gestaltungsplan Randbereich zur Wohnbebauung Ringstraße (**Anlage 3**)
- d) Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den einzelnen Bauabschnitten (**Anlage 4**)
- e) die Konzepte für die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (**Anlage 5**)
- f) Karte des Landschaftspflegeverbandes Wittenberg e.V. zum Maßnahmenkomplex „Apollensberg“ (**Anlage 6**)

Teil 2 – Vorhaben und Erschließung

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Im östlichen Teil des Plangebietes wurde durch den Investor auf der Grundlage des Bebauungsplanes W14 „Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg“, der durch den neuen Bebauungsplan W15 „Gewerbegebiet – Gewächshausanlage 1.-3. Bauabschnitt“ überlagert wird, eine Gewächshausanlage sowie ein Logistik- und Vertriebszentrum errichtet.

Dieser 1. Bauabschnitt des Gesamtvorhabens bleibt erhalten und wird weiter betrieben.

(2) In Erweiterung dieses bereits vorhandenen Betriebes werden durch den Investor im westlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen in gleicher Bauweise 3 weitere Gewächshausanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 25 ha errichtet.

(3) Das Vorhaben umfasst neben den Gewächshäusern auch die dazugehörigen Betriebsgebäude wie ein Logistikzentrum, eine Sortier- und Lagerhalle, Personal- und Büroräume sowie sonstige Nebenanlagen.

(4) Die Erweiterung des Betriebes wird in 3 Bauabschnitten durchgeführt. Für jeden Bauabschnitt, d.h. für jede Gewächshausanlage ist ein separater Bauantrag einzureichen.

§ 4 Weitere Anforderungen und Nutzungsbindungen

(1) Aus Gründen des Immissionsschutzes für die angrenzende Wohnbebauung verpflichtet sich der Vorhabenträger, folgende Vorgaben ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten:

- a) Der Regelbetrieb der Anlagen wird auf die Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt.
- b) Der Betriebsverkehr außerhalb von Gebäuden (Verladen, An- und Abtransporte, Mitarbeiter- und Kundenverkehr) erfolgt ausschließlich auf der dem Wohnen abgewandten Ostseite der Gewächshausanlage und weiter über die Hans-Heinrich-Franck-Straße und den Heuweg.
- c) Die Anbindung an die Braunsdorfer Straße im Norden des Plangebietes dient ausschließlich der Feuerwehr bzw. Rettungsfahrzeugen.
- d) Die Umfahrung der Gewächshausanlagen im Westen dient nur für die Feuerwehr und für Wartungszwecke, sowie für die Räumung der Altpflanzen.
- e) Durch den Betrieb der Gewächshausanlagen dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten Ringstraße Nr. 30/31, Nr. 32/33 und Nr. 46/47 im Ortsteil Apollensdorf die Beurteilungspegel von 49 dB (A) am Tag und 34 dB (A) in der Nacht nicht überschritten werden.

(2) Hinsichtlich der Belastung durch Luftschadstoffe ist sicherzustellen, dass (außer bei der Räumung der Altpflanzen bzw. bei außergewöhnlichen betrieblichen Maßnahmen) der Betrieb innerhalb der Gewächshausanlagen mit Elektrofahrzeugen erfolgt. Darüber hinaus

darf das bei Ausfall der Fernwärme betriebene Heizhaus nur im östlichen Teil des Plangebietes (GE-1-Fläche) eingeordnet werden.

(3) Zur Vermeidung von Lichtimmissionen ist auf eine nächtliche Beleuchtung der Gewächshäuser in den SO-Gebieten zu verzichten, ausgenommen davon ist eine Notbeleuchtung.

(4) Zur Sicherung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung (Grundschutz Gewerbegebiet 1.600 l/min (96 m³/h) für 2 Stunden) stellt der Vorhabenträger der Stadt für den Bereich der bereits anstehenden Kapazitäten ergänzend das erforderliche Leitungsnetz einschließlich Abnahmestellen zur Verfügung. Dies erfolgt für die Flächen, die nicht im Einzugsbereich von 300 m zum umgebenden Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke liegen.

(5) Eine vollständige und schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers auf dem eigenen Grundstück ist auch während der Bauzeiten durch den Vorhabenträger sicherzustellen.

(6) Während der Bauphase werden Grundstücksbereiche als Arbeitsraum, Baustraße, Abstellfläche, Lagerplatz o.ä. beansprucht. Diese sind bei der bautechnischen Planung so abzustimmen, dass Eingriffe auf den angrenzenden Vegetationsflächen vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden. Auf die Einhaltung der im GOP unter Pkt. 4.2.1. aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen, insbesondere der dort genannten Zeiträume, wird ausdrücklich hingewiesen.

(7) Im Zuge der Baumaßnahmen sind mit der Rodung der Waldflächen zum Schutz der benachbarten Grundstücke vor unkontrolliert abfließendem Oberflächenwasser als vorübergehende Maßnahme offene Gräben zwischen dem 1. und 2. bzw. dem 2. und 3. Gewächshaus, sowie ein Sickergraben südlich des 3. Gewächshauses anzulegen. Die Gräben sind an das vorhandene Grabensystem am Westgiebel des fertiggestellten Gewächshauses anzubinden. Der Graben südlich der Baufläche ist als Sickergraben auszubilden. Die offenen Gräben werden mit der Errichtung der Gewächshäuser für die Verlegung der Regenwassersammelleitungen genutzt.

§ 5 Erschließung

(1) Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche „Hans-Heinrich-Franck-Straße“. Der gesamte Ziel- und Quellverkehr wird über diese Straße abgewickelt.

(2) Die innere Erschließung erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten und beschriebenen privaten Verkehrsflächen, die durch den Vorhabenträger auf eigene Rechnung und Kosten hergestellt werden. Gleiches gilt für gegebenenfalls erforderliche Umverlegungen von Leitungen.

(3) Als zweite Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz wird durch den Vorhabenträger auf dem Flurstück 74/1 der Flur 3 eine Verkehrsfläche gebaut. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Feuerwehrezufahrt) festgesetzt. Die dient nicht dem allgemeinen motorisierten Verkehr, sondern ist ausschließlich als Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu nutzen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. herausnehmbare/abklappbare Poller) ist zu sichern, dass die Zweckbestimmung eingehalten wird. Die auf der Westseite entlang der Gewächshausanlage zu errichtende Wegefläche ist als Rad-/Gehweg an die Ringstraße anzubinden.

Die Anbindung des Rettungsweges an die öffentliche Braunsdorfer Straße ist bei der Lutherstadt Wittenberg als Straßenbaulastträger zu beantragen und ebenso wie die Anbindung des Geh-/Radweges an die Ringstraße mit der Stadt abzustimmen.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die auf dem Flurstück 74/1 errichtete Anbindung an die Braunsdorfer Straße, sowie die entlang der Westseite der Gewächshausanlage errichtete Wegeverbindung zur Ringstraße für die Allgemeinheit zur Nutzung für den Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung zu stellen.

Teil 3 – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen

§ 6 Art und Umfang der Eingriffe

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass
- die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zur Folge haben,
 - der vom Vorhabenträger zu erbringende Maßnahmenumfang der Kompensationsmaßnahmen den gesamten Umständen nach angemessen ist, insbesondere im Hinblick auf die Schwere der vom Vorhabenträger ausgehenden Beeinträchtigungen und im Hinblick auf die Durchführungspflicht des Vorhabenträgers im Verhältnis zu dem vom Vorhabenträger getätigten Investitionsvolumens insgesamt.
- (2) Art und Umfang der auf Grund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan im Einzelnen beschrieben.

§ 7 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende zum Ausgleich und Ersatz dienenden Maßnahmen und Artenschutzmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen:

1. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

a) Maßnahmeflächen M1 (textliche Festsetzung 4.1)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 1 gekennzeichneten Flächen ist ein Röhricht zu entwickeln. Dabei sind je Sickerbecken mindestens 500 m² als Initialbepflanzung anzulegen.

Artenauswahl entsprechend textlicher Festsetzung 4.1

Die Sickerbecken mit Röhrichtentwicklung sind dauerhaft naturnah zu gestalten, so dass sichergestellt ist, dass die dem Wald dienende Funktion als Gewässer von untergeordneter Bedeutung laut § 2 Abs. 2 WaldG LSA gewährleistet ist und es sich somit nicht um eine Waldumwandlung gemäß § 8 WaldG LSA handelt.

b) Maßnahmefläche M2 (textliche Festsetzung 4.2)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist ein Röhricht zu entwickeln. Dabei ist eine Initialbepflanzung auf 1.400 m² anzulegen.

Artenauswahl entsprechend textlicher Festsetzung 4.1.

c) Maßnahmeflächen M3 (textliche Festsetzung 4.3)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 3 sind ein Waldsaum und ein Laubholzmischwald zu entwickeln. Nördlich der Fernwärmetrasse ist entlang des künftigen Baufeldes eine vorübergehende Inanspruchnahme eines 5 m breiten

Arbeitsstreifens während der Baumaßnahme zulässig. Mit Beendigung der Geländeaufschüttung ist das Gehölz durch Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern wiederherzustellen. Die Fläche nördlich der Fernwärmeleitung ist als Waldsaum aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Der südlich der Fernwärmeleitung vorhandene Robinienforst ist durch Waldumbau zu einem Laubholzmischwald zu entwickeln. Gegebenenfalls vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind zurückzubauen. Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzraster entsprechend textlicher Festsetzung 4.5. Der Waldumbau hat so zu erfolgen, dass ständig ein geschlossener Gehölzstreifen als Sichtschutz nach Süden erhalten bleibt. Soweit es notwendig ist, entlang der herzustellenden Gewächshausfläche baubedingt einen Arbeitsstreifen in Anspruch zu nehmen, ist dieser anschließend wiederherzustellen.

d) Maßnahmefläche M4 (textliche Festsetzung 4.4)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 4 sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Die Fläche ist mit Ausnahme der Sickerbecken, die innerhalb der Fläche zulässig sind, der Sukzession zu überlassen. In Abstimmung mit dem Leitungsträger sind ergänzende Gehölzanpflanzungen als Gehölzinseln mit einer Mindestgröße von 200 m² je Insel zur Strukturierung der Fläche vorzunehmen. Insbesondere hinsichtlich der Wuchshöhe der Gehölze sind diese Vorgaben zu beachten. Insgesamt sollte der Gehölzanteil 30 % der Fläche nicht übersteigen. Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzraster entsprechend textlicher Festsetzung 4.4.

Ergänzende Anpflanzungen sind nach Abstimmung mit dem Leitungseigentümer möglich, sofern Gehölze verwendet werden, deren Wuchshöhe 3,0 m nicht überschreitet bzw. durch eine entsprechende Pflege die Vorgaben eingehalten werden.

e) Maßnahmeflächen M5 (textliche Festsetzung 4.5)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen M 5 sind vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen zurückzubauen. Der Gehölzbestand ist zu erhalten. Ergänzend sind 5 Baum-Strauch-Gebüsche von je 1.000 m² anzupflanzen. Innerhalb der Fläche sind zur Lebensraumoptimierung für Zauneidechsen 5 offene Sandflächen von je 2 m², 5 Lesesteinhaufen mit je 1 m³ grobschottrigem Material (Mindestkörnung 90/180) sowie 10 Totholzhaufen mit je 3 m³ Mindestvolumen anzulegen.

Die verbleibende Fläche ist der Sukzession zu überlassen und dauerhaft zu erhalten. Eine Versickerungsanlage ist innerhalb der Fläche zulässig, die naturnah auszubilden oder als Stauraumkanal unterirdisch herzustellen ist. Die Fläche der Versickerungsanlage ist auch bei Herstellung eines Stauraumkanals nicht mit Gehölzen zu bepflanzen.

Artenauswahl, Pflanzqualität, Pflanzraster und Baum-Strauch-Verhältnis entsprechend textlicher Festsetzung 4.5.

f) Maßnahmeflächen M6 (textliche Festsetzung 4.6)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen M 6 ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Auf den noch nicht bestockten Flächen sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Hinweise des Leitungseigentümers zu beachten. Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzraster entsprechend textlicher Festsetzung 4.13.

g) Maßnahmefläche M7 (textliche Festsetzung 4.7)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 7 ist eine

Offenlandflur zu entwickeln, die durch Gehölzgruppen zu gliedern ist. Es sind 3 Gehölzgruppen mit je 200 m² anzupflanzen. Offenland und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzraster entsprechend textlicher Festsetzung 4.13.

h) Maßnahmefläche M8 (textliche Festsetzung 4.8)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 8 sind heimische Gehölze in den Waldbestand als Unterpflanzung einzubringen sowie ergänzende Anpflanzungen heimischer, standortgerechter Laubgehölze vorzunehmen. Im Übergang zur Maßnahmefläche M 4 ist ein 5,0 m breiter Waldsaum aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Hinweise des Leitungseigentümers zu beachten (siehe Pkt. 4.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan).

Pflanzqualität und Pflanzraster entsprechend textlicher Festsetzung 4.8.

i) Maßnahmeflächen P1 (textliche Festsetzung 5.1)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen P1 sind Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wuchshöhe der Gehölze kann durch Pflegemaßnahmen in einer Höhe von 2,0 m über der angrenzenden Feuerwehrumfahrung begrenzt werden.

Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzraster entsprechend textlicher Festsetzung 5.1.

2. Artenschutzmaßnahmen

a) Maßnahme V_{ASB}1 – Umsiedlung von Zauneidechsen (textliche Festsetzung 4.9)

Rechtzeitig vor Baubeginn ist von den bau- und anlagenbedingt in Anspruch zu nehmenden Habitatflächen eine Umsiedlung möglichst aller jeweils lokal vorkommenden Zauneidechsen durchzuführen. Die Zauneidechsen sind auf die Maßnahmeflächen A_{CEF} 1 bzw. M 5 umzusiedeln.

Die Durchführung der Maßnahme ist durch die obere Naturschutzbehörde zu genehmigen (Befreiung von den Verboten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) und durch einen Fachgutachter durchzuführen bzw. zu begleiten.

In der Vegetationszeit vor Baubeginn sind innerhalb der geeigneten Habitatflächen vorzugsweise in den Monaten August bis September alle Zauneidechsen zu fangen und auf der Maßnahmefläche A_{CEF} 1 auszusetzen. Sollte im Rahmen des Monitorings für diese Fläche festgestellt werden, dass eine weitere Ansiedlung von Zauneidechsen auf dieser Fläche nicht mehr möglich ist, ist die Fläche M 5 für die Ansiedlung zu nutzen.

b) Maßnahme V_{ASB}2 – Baufeldfreimachung (textliche Festsetzung 4.10)

Eine Baufeldfreimachung hat nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zu erfolgen.

c) Maßnahme V_{ASB}3 – vogelfreundliche Gestaltung der Glasfassaden (textliche Festsetzung 4.11)

Alle Glasfassaden sind vogelfreundlich zu gestalten durch Verwendung von Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% oder Anbringen von Noppenfolie innen an der Glasfassade.

d) Maßnahme A_{CEF}1 – Lebensraumoptimierung für Zauneidechsen in der ehemaligen Bungalowsiedlung (textliche Festsetzung 4.12; GOP Maßnahme-Nr. 1.1 und 5.2)

Im Bereich der ehemaligen Bungalowsiedlung westlich der Wohnsiedlung Apollensdorf-Ringstraße sind zur Lebensraumoptimierung für Zauneidechsen jeweils mind. 5 offene Sandflächen von je 2 m², 5 Lesesteinhaufen mit je 1 m³ grobschottrigem Material (Mindestkörnung 90/180) sowie 10 Totholzhaufen mit je 3

m³ Mindestvolumen anzulegen. Im zentralen Bereich der Fläche sind offene Sandflächen und Einzelgehölze dauerhaft zu erhalten. Neophyten (Robinie, Eschenahorn) sind jährlich zu entfernen.

Im Süden und Osten der Fläche ist eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke dauerhaft zu entwickeln. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Bäume sind in der Mittelreihe mit einem Pflanzabstand untereinander von 15,0 m anzuordnen.

Artenauswahl und Pflanzqualität entsprechend textlicher Festsetzung 4.12, Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m.

e) Maßnahmen A_{CEF}2/1 und A_{CEF}2/2 – Entwicklung eines Ersatzlebensraumes für Neuntöter und Sperbergrasmücke (textliche Festsetzung 4.13; GOP Maßnahme-Nr. 1.2)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A_{CEF} 2/1 ist als Ersatzlebensraum für Neuntöter und Sperbergrasmücke Acker in Grünland umzuwandeln. Das Grünland ist extensiv durch eine zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Entlang der östlichen Grenze des Grünlandes ist eine mind. 5 m breite Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich des nördlich des Plangebietes verlaufenden Leitungskorridors sind als A_{CEF} 2/2 beidseitig der Trasse Strauchhecken unter Berücksichtigung der Sicherheitsbereiche der Leitungen und der Vorgaben der Leitungseigentümer in einer Pflanzbreite von mind. 3 m zu entwickeln.

Die Ersatzbiotope müssen vor der Baufeldberäumung möglichst ihre Funktionsfähigkeit erreicht haben.

Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzraster entsprechend textlicher Festsetzung 4.13.

3. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (ohne Ersatzaufforstungen und Waldumwandlungen)

a) Maßnahmefläche Fröbelstraße (textliche Festsetzung 4.14; GOP Maßnahme-Nr.4.1)

Auf dieser Fläche (Gemarkung Wittenberg, Flur 6, Flurstück 86/2) sind Gebäude und Versiegelungen vollständig zurückzubauen. Auf der Pflanzfläche ist der Robinienaufwuchs jährlich zu entfernen. Auf der Fläche ist ein Gehölzbestand aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 anzupflanzen. Je 3 m² ist ein Gehölz zu pflanzen.

Artenauswahl und Pflanzqualität entsprechend textlicher Festsetzung 4.12.

Diese Maßnahme wurde aus dem Bebauungsplan W14 übernommen und wurde bereits umgesetzt. Die Entwicklungspflege läuft. Die weitere Begleitung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der bestehenden gesonderten vertraglichen Vereinbarungen zum Bebauungsplan W14.

b) Maßnahmefläche Maxim-Gorki-Straße (nördlich Garagenkomplex) (textliche Festsetzung 4.15; GOP Maßnahme-Nr. 5.1)

Auf dieser Fläche (Gemarkung Wittenberg, Flur 17, Flurstück 85/3 tlw.) sind Offenlandflächen dauerhaft zu erhalten bzw. durch Entfernen nicht heimischer Sträucher wiederherzustellen. Die Fläche ist extensiv einmal jährlich zu pflegen oder zu beweiden. Der heimische Gehölzbestand im nördlichen Teilbereich ist zu erhalten und der Sukzession zu überlassen.

Diese Maßnahme wurde aus dem Bebauungsplan W14 übernommen und befindet sich in einer fortlaufenden Umsetzung. Die weitere Begleitung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der bestehenden gesonderten vertraglichen Vereinbarungen zum Bebauungsplan W14.

c) Maßnahmefläche Wiesigk (textliche Festsetzung 4.16; GOP Maßnahme-Nr. 4.2)
Auf dieser Fläche (Gemarkung Wittenberg, Flur 25, Flurstück 124/1 und 125) sind Gebäude und Versiegelungen vollständig zurückzubauen. Anschließend ist ein Offenland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sowie am südlichen und östlichen Rand eine Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Der Reihenabstand beträgt 1,50 m und der Pflanzabstand in der Reihe 2,0 m. Je 10 lfdm Hecke sind 2 Bäume zu pflanzen. Pflanzqualität entsprechend textlicher Festsetzung 4.16.
Diese Maßnahme wurde aus dem Bebauungsplan W14 übernommen und wurde im Wesentlichen bereits umgesetzt. Die Entwicklungspflege läuft. Die weitere Begleitung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der bestehenden gesonderten vertraglichen Vereinbarungen zum Bebauungsplan W14.

d) Maßnahmefläche Maxim-Gorki-Straße (Teilabriss Garagenkomplex) (textliche Festsetzung 4.17; GOP Maßnahme-Nr. 4.3)
Auf dieser Fläche (Gemarkung Wittenberg, Flur 17, Flurstück 85/3 (tlw.)) sind Gebäude und Versiegelungen vollständig zurückzubauen. Anschließend ist durch extensive Pflege eine naturnahe Wiese zu entwickeln. Für die Ansaat ist eine Landschaftsrasen-Saatgutmischung zu verwenden.
Diese Maßnahme wurde, mit Ausnahme der Pflege, auf Grundlage gesondert abgeschlossener Verträge im Vorgriff auf dieses Ausgleichskonzept bereits umgesetzt.
Die Fläche ist extensiv zu pflegen, um aufkommende Gehölze zurückzudrängen und ein Verbuschen der Fläche zu vermeiden.

e) Maßnahmefläche Apollensberg (textliche Festsetzung 4.18; GOP Maßnahme-Nr.6.0)
Auf dem Apollensberg ist auf den Flurstücken 222, 223, 225/2 und 225/4 der Flur 4 in der Gemarkung Apollensdorf das Offenland mit Halbtrockenrasencharakter durch Entfernen vorhandener Gehölze grundhaft wieder herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zum dauerhaften Erhalt 2-3 mal jährlich zu pflegen.
Die Maßnahmeflächen ergeben sich aus der als **Anlage 6** beigefügten Karte des Landschaftspflegeverbandes Wittenberg e.V. (orange gekennzeichnete Teilflächen C01-C17 außer Privatfläche C11). Im Einzelnen sind folgende Leistungen zu erbringen:

1. Erstellung einer detaillierten landschaftspflegerischen Ausführungsplanung durch einen qualifizierten Fachplaner rechtzeitig vor beabsichtigter Umsetzung der Maßnahmen

Die Planungen mit einer konkreten Maßnahmebeschreibung, Ausführungsplänen und Leistungspositionen für sowohl die Instandsetzungsmaßnahmen als auch für die folgende Entwicklungs- und daran folgende dauerhafte Pflege sind der Lutherstadt Wittenberg und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen. Die Genehmigungsfähigkeit ist herzustellen. Es ist zu beachten, dass sich durch die Detailplanung unter Umständen weiter reichende Genehmigungserfordernisse (insbesondere Ausnahmen bzw. Befreiungen von Regelungen des Arten- und Biotopschutzes) ergeben und diese ebenfalls durch den Investor zu erfüllen sind. Grundlage bildet die Planung zum Flächenschutz und zur Biotopentwicklung für den Maßnahmekomplex „Apollensberg“ des Landschaftspflegeverbandes Wittenberg e.V. aus dem Jahr 2015 und das Schutzwürdigkeitsgutachten für das geplante NSG „Apollensberg“ aus dem Jahr 1997 vom Büro Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH.

2. Grundinstandsetzung, einmalig in der Zeit von November bis Februar Entfernung der Gehölze und Anfang April Durchführung Mahd

Auf dem Apollensberg sind die Offenlandflächen mit Halbtrockenrasencharakter im Rahmen einer Grundinstandsetzung durch Beräumung von Unrat und Ablagerungen, Entfernung von Gehölzen und einer maschinellen Mahd einschließlich Beräumung des Mähgutes wiederherzustellen. Ein Teil der Strauchgehölze ist auf der Grundlage

der o.g. zu erstellenden landschaftspflegerischen Fachplanung als Lebensraum für den Segelfalter und weitere Begleitarten an den trockensten und heißesten Stellen der Hanglagen zu erhalten. Bei der Entfernung der Gehölze handelt es sich vorrangig um Schlehen, Hunds-Rose und Brombeere, die zum einen zusammenhängende Strauchgehölzgruppen (ca. 960 m²) gebildet haben sowie locker verteilt auf der Gesamtfläche aufgewachsen sind (ca. 1.700 m²). Eine größere Fläche mit Essigbaum (ca. 240 m²) ist vollständig zu entfernen. Vor Beseitigung letztgenannter Fläche ist eine Abstimmung mit der Koordinationsstelle Invasive Neophyten in Schutzgebieten Sachsen-Anhalts durch den Investor bzw. durch den von ihm beauftragten Fachplaner erforderlich, um größtmögliche Effizienz und Nachhaltigkeit bei der Beseitigung dieser Gehölzart zu gewährleisten.

3. Entfernung gegebenenfalls wieder ausgetriebener Gehölze dauerhaft nach Bedarf jeweils jährlich in der Zeit von November bis Februar. Auch zukünftig besteht die Gefahr, dass vom Rand der Offenlandstrukturen her Sträucher in die Flächen hinein wachsen oder sich vorhandene Gehölzgruppen innerhalb der Flächen zu stark ausbreiten. Die festgelegte Flächengröße der Halbtrockenrasen soll langfristig erhalten bleiben. Wird eine Beweidung der Flächen durchgeführt, so ist die Beistellung einiger Ziegen zu einer Schafherde von Vorteil, da diese intensiver und effektiver Gehölze verbeißen. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist die Entfernung der Gehölze maschinell durchzuführen.

4. Drei Jahre lang zweimalige Pflege pro Jahr Anfang Juli und ab Mitte September; Pflege durch vorzugsweise Mahd mit Beräumung, alternativ Beweidung durch Schafe unter Beistellung einiger Ziegen;

Über einen Zeitraum von 3 Jahren ist zweimal jährlich eine geeignete Pflege, vorzugsweise Mahd einschließlich Beräumung des Mähgutes, alternativ durch Beweidung zur Erreichung des Entwicklungsziels durchzuführen. Wieder aufkommende Gehölzsukzession nach der Grundinstandsetzung ist niederzuhalten.

5. Ab Viertem Jahr nach Grundinstandsetzung einmalige Pflege pro Jahr Anfang Juli oder ab Mitte September; Pflege durch Beweidung mit Schafen unter Beistellung einiger Ziegen oder Mahd mit Beräumung

Einer Beweidung im Hutebetrieb ist der Vorrang gegenüber einer Pflege durch Mahd einzuräumen, da durch Beweidung kleinräumig differenzierte und damit besonders wertvolle Biotopstrukturen deutlich besser erzielt werden. Bei Beweidung kommt es außerdem durch die Aktivität der Weidetiere („Abtreten“ von Böschungskanten, Wälzen etc.) zu gewollten kleinräumigen Bodenverletzungen und damit zur Schaffung von Rohbodenstellen innerhalb der Magerrasen, die wiederum wertvoller Kleinlebensraum für zahlreiche Insekten und Kerbtiere sind. Eine Gegenüberstellung der Kosten für eine Beweidung sowie Mahd ist der Lutherstadt Wittenberg und Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen, bevor eine Entscheidung über die Art der Pflege getroffen wird. Für die vollständige Umsetzung und Sicherung der Maßnahmen wird ein Zeitraum von 25 Jahren veranschlagt.

6. Erstellung eines Monitoringkonzeptes durch einen qualifizierten Fachplaner im Rahmen der landschaftspflegerischen Fachplanung, Durchführung von Kontrollen und Anpassung der Pflegemaßnahmen nach Bedarf

Nach der ersten Maßnahme zur Grundräumung der Fläche sind in einem Zeitraum von mindestens fünf Jahren folgende Untersuchungen durchzuführen:

- Untersuchungen zum Zustand der Biotopentwicklung und Verbuschung; wurden tatsächlich alle Gehölze entfernt; wie entwickelt sich das Austriebsverhalten; diese Gehölze sind erneut zu entfernen;
- die Teilfläche C14 (Essigbaumfläche) ist besonders zu untersuchen; diese Art verfügt über ein sehr starkes Austriebverhalten und gilt als invasiv;
- der Schwerpunkt bei diesem Biotoptyp liegt bei vegetationskundlichen Untersuchungen; inwieweit konnte sich das noch in Resten vorhandene Artenpotential ausbreiten;
- Untersuchungen zu wertgebenden Insektenarten;

- Untersuchungen zu weiteren Verbuschungstendenzen von den Randflächen her

Für diesen Biotoptyp ist ein langfristiges Monitoring erforderlich. Der weitere Turnus zur Durchführung der Kontrollen ist Bestandteil des Monitoringkonzeptes und gleichzeitig abhängig von der Entwicklung der Flächen und wird vorab nicht festgelegt.

4. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ersatzaufforstungen und Waldumbau als Ersatz für Waldumwandlungen

4.1. innerhalb des Stadtgebiets

- a) Gemarkung Schmilkendorf, Flur 3, Flurstück 118 (tlw.)
Entsiegelung Silo und Aufforstung Schmilkendorfer Kreuzung
(GOP Maßnahme-Nr. 2.1)
- b) Gemarkung Kropstädt, Flur 7, Flurstück 545
Entsiegelung und Aufforstung ehemalige Hoffläche Agrargenossenschaft Kropstädt
(GOP Maßnahme-Nr. 2.2)
- c) Gemarkung Euper, Flur 2, Flurstück 11 (tlw.)
Aufforstung von Acker nordöstlich von Euper
(GOP Maßnahme-Nr. 2.8)
- d) Gemarkung Griebo, Flur 6, Flurstück 70/1
Entsiegelung und Naturverjüngung Griebo (ehem. Kinderferienlager)
(GOP Maßnahme-Nr. 2.9)
- e) Gemarkung Apollensdorf, Flur 2, Flurstück 24/2 (tlw.)
Umbau Kiefernreinbestand westlich Braunsdorfer Straße/Friedhof
(GOP Maßnahme-Nr. 3.1)
- f) Gemarkung Apollensdorf, Flur 2, Flurstück 38
Umbau Kiefernreinbestand nordwestlich Braunsdorfer Straße
(GOP Maßnahme-Nr. 3.2)

4.2. außerhalb des Stadtgebietes

- a) Stadt Coswig, Gemarkung Möllensdorf, Flur 4, Flurstücke 28 (tlw.), 29/1 und 31 (tlw.)
Aufforstung „Die Zwölfe“
(GOP Maßnahme-Nr. 2.3)
- b) Stadt Zahna-Elster, Gemarkung Bülzig, Flur 2, Flurstücke 247 (tlw.), 248, 292 (tlw.) und 518
Aufforstung von Acker westlich Bülzig
(GOP Maßnahme-Nr. 2.4)
- c) Stadt Zahna-Elster, Gemarkung Bülzig, Flur 1, Flurstücke 112/1, 118, 119 und 122
Aufforstung von Acker nordöstlich von Bülzig („Ziegelstücke“)
(GOP Maßnahme-Nr. 2.5)
- d) Stadt Zahna-Elster, Gemarkung Bülzig, Flur 3, Flurstücke 211, 212 (tlw.) und 213 (tlw.)

Aufforstung von Acker südlich von Bülzig („Lange Wetterstücke“)
(GOP Maßnahme-Nr. 2.6)

e) Stadt Zahna-Elster, Gemarkung Bülzig, Flur 3, Flurstücke 318, 319, 320, 324 und 440

Aufforstung von Acker südlich von Zörnigall („Heideberge“)
(GOP Maßnahme-Nr. 2.7)

f) Stadt Zahna-Elster, Gemarkung Bülzig, Flur 3, Flurstücke 94 und 95
Entwicklung eines Gebüsches trocken-warmer Standort
(GOP Maßnahme-Nr. 2.10)

Die ausführliche Beschreibung der einzelnen vorgenannten Maßnahmen ist dem GOP zu entnehmen. Maßgeblich sind die dortigen Festsetzungen. Für die Maßnahmen westlich der Gewächshausanlagen gilt zusätzlich der Gestaltungsplan **Anlage 3** als verbindliche Vorgabe.

(2) Das Vorhaben wird in mehreren Bauabschnitten umgesetzt, wobei der Bauabschnitt GE dem bereits realisierten Bauabschnitt aus W14 entspricht und die Bauabschnitte SO1-SO3 den Erweiterungen mit jeweils einem Gewächshaus auf den so bezeichneten Sondergebietsflächen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind jeweils bezogen auf den einzelnen Bauabschnitt zu erbringen. Die Zuordnung der einzelnen Maßnahmen nach Abs. 1 auf die jeweiligen Bauabschnitte ergibt sich aus der als **Anlage 4** beigefügten Übersicht.

(3) Sollte eine der unter Abs. 1 beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, nicht durchführbar sein, hat der Vorhabenträger dies unverzüglich bei der Stadt anzuzeigen. Um den notwendigen Gesamtausgleich zu sichern, kann der Vorhabenträger in diesem Fall eine adäquate Ersatzmaßnahme erbringen. Diese Maßnahme ist vor ihrer Umsetzung mit der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung) abzustimmen. Die Abstimmung muss so rechtzeitig erfolgen, dass die Stadt in die Lage versetzt wird, die notwendigen Verfahrensschritte zur Anpassung des B-Plan/GOP vorzunehmen.

(4) Alle gem. Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und vom Vorhabenträger dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abständen zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortheimische Arten gemäß jeweiliger Festsetzung zu ersetzen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u.a.) fachgerecht zu schützen (textliche Festsetzung 5.2).

(5) Der Vorhabenträger legt für die unter Abs. 1 genannten Maßnahmen jeweils ein landschaftspflegerisches Konzept vor, das mit der Stadt abzustimmen ist. Dieses muss folgende Angaben enthalten:

- Pflanzschema/-raster (mit Angaben zur Anzahl einer Pflanzenart, Mindest-Pflanzqualität, Pflanzen/m², zum Reihenabstand sowie der Pflanzen innerhalb der Reihe, Verhältnis Baum- Strauchpflanzungen, Verhältnis zur Mischung der Arten untereinander)
- Pflanzliste (Artenauswahl unter Berücksichtigung der Pflanzliste der Unteren Naturschutzbehörde)
- Mindest-Pflanzqualität ist zu beachten:
bei Bäumen: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 10-16 cm Stammumfang (in der Staffelung 10-12 cm, 12-14 cm, 14-16 cm) in 1 m Höhe
bei Sträuchern: mind. die Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
bei Obstbäumen: Hochstämme mit mind. 8-10 cm Stammumfang

- Leistungen für Bepflanzung und Pflege, Maßnahmen zur ggf. erforderlichen Bodenvorbereitung, Pflanzenschutz, Düngung, Verankerung der Bäume, Sicherung der Baumscheibe, Verdunstungsschutz, Wässerung, vorbeugende Schädlingsbekämpfung, Herstellung sowie Rückbau von Einrichtungen gegen Wildverbiss, Beseitigung unerwünschten Aufwuchs usw.
- Kostenermittlung (Kosten der durchzuführenden Maßnahme einschließlich der Kosten für die Planung, der Flächenbereitstellung sowie Unterhaltung (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege + 20 Jahre Unterhaltungspflege, soweit dauerhafte Unterhaltungspflege Bestandteil der Maßnahme ist))

Die Konzepte für die dem Bauabschnitt SO-1 zugeordneten Maßnahmen sind zur Unterschriftsleistung unter diesen Vertrag vorzulegen. Die Konzepte für die Bauabschnitte SO-2 und SO-3 sind jeweils so rechtzeitig vor Bauantragstellung einzureichen, dass diese mit der Stadt abgestimmt und auf dieser Basis die jeweilige Teilbürgerschaft gem. § 10 bis zum Zeitpunkt der Bauantragstellung eingereicht werden kann.

(6) Alle Maßnahmen sind fachgerecht entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV DIN 18320 Landschaftsbauarbeiten), Fachnormen der Vegetationstechnik (DIN 18915 -18920), ZTV Baumpflege durch geeignete Fachfirmen auszuführen. Die Forstmaßnahmen sind nach den anerkannten Regeln der Technik und der guten forstlichen Praxis durchzuführen

(7) Für die Umsetzung der Maßnahmen gelten folgende Fristen:

- Die Maßnahmen nach Abs. 1 Nr. 1 c und h (Maßnahmeflächen M3 und M8) sind entsprechend dem Gestaltungsplan **Anlage 3** vor Baufeldberäumung des Bauabschnittes SO-2 fertigzustellen.
- Die übrigen Maßnahmen nach Abs. 1 Nr. 1 sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes (Inbetriebnahme des Gewächshauses) zu erbringen. Gleiches gilt für die Maßnahmen nach Abs. 1 Nr. 3, soweit diese nicht bereits erfüllt sind.
- Die Artenschutzmaßnahme nach Abs. 1 Nr. 2 lit. c) ist bauabschnittsbezogen jeweils bis zur Inbetriebnahme des Gewächshauses umzusetzen, die Maßnahmen nach Nr. 2 lit. d) sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauabschnittes zu erbringen, die Maßnahme nach Nr. 2 lit. e) vor Beginn der Baufeldberäumung.
- Die Ersatzaufforstungen und Waldumbaumaßnahmen nach Abs. 1 Nr. 4 sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes zu erbringen, soweit sich nicht aus den Genehmigungen der Forstbehörde etwas anderes ergibt.

(8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle für das Anwachsen und zum Erreichen der laut GOP benannten Entwicklungsziele erforderlichen Maßnahmen einschließlich Ersatzpflanzungen im Falle von Abgängen auf seine Kosten durchzuführen. Dabei unterwirft er sich den fachlichen Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der Unteren Forstbehörde beim Landkreis Wittenberg. Es werden folgende Pflegezeiten vereinbart:

- Fertigstellungspflege 1 Jahr
- Entwicklungspflege 4 Jahre

Soweit mit dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan W14 für die dort beschriebenen Maßnahmen abweichende Pflegezeiten vereinbart wurden, gelten diese.

(9) Die Maßnahmen nach Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 werden auf eigenem Gelände des Vorhabenträgers durchgeführt. Die Flächen für die Maßnahmen nach Abs. 1 Nr. 3 a, b, c (tlw.), d, e sowie Nr. 4.1 e und f stehen im Eigentum der Stadt und werden dem Vorhabenträger zum Zwecke der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich der übrigen, in privatem Eigentum stehenden Flächen hat der Vorhabenträger durch Vorlage von abgeschlossenen Nutzungsverträgen für den Bauabschnitt SO-1 zur Unterschriftsleistung, für die Bauabschnitte SO-2 und SO-3 vor

Bauantragstellung nachzuweisen, dass er die Verfügungsgewalt über die Fläche besitzt und die Durchführung und der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsmaßnahme gesichert ist.

(10) Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Stadt unmittelbar nach Herstellung der Maßnahmen, vor Ablauf der Fertigstellungspflege sowie vor Ablauf der vereinbarten Entwicklungspflege jeweils schriftlich anzuzeigen. Es sind Termine für die gemeinsamen Zwischenabnahmen und die Endabnahme mit der Lutherstadt Wittenberg zu vereinbaren. Bei den externen Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Vollzug der Ersatzpflanzungen zusätzlich der unteren Naturschutzbehörde sowie bei Forstmaßnahmen der unteren Forstbehörde anzuzeigen und diese zur Abnahme hinzuzuziehen.

§ 8 Monitoring

(1) Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme nach § 7 Abs. 1 Nr. 2c (Maßnahme V_{ASB3} – vogelfreundliche Gestaltung der Glasfassaden) ist für die ersten 5 Jahre durch ein jährliches Monitoring nachzuweisen. Dazu sind über einen Zeitraum von 5 Jahren durch einen Fachgutachter regelmäßig die Flächen um die Gewächshäuser nach Totfunden abzusuchen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und jährlich an die untere Naturschutzbehörde zu melden. Bei Totfunden sind in Abhängigkeit von der Art gegensteuernde Maßnahmen unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

(2) Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme nach § 7 Abs. 2 Nr. 2d (Maßnahme A_{CEF1} – Lebensraumoptimierung für Zauneidechsen in der ehemaligen Bungalowsiedlung) ist über eine Zeitspanne von 5 Jahren durch ein jährliches Monitoring nachzuweisen und zu dokumentieren. Dazu sind jährliche Begehungen im Frühjahr und Spätsommer durchzuführen.

Über den Zeitraum von 5 Jahren ist die Entwicklung der Population zu dokumentieren und die Ergebnisse jährlich der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben. Diese Kontrolle ist durch einen Fachgutachter durchzuführen.

Im Vorfeld der Umsetzung 2012 ist diese Lebensraumoptimierung gemäß der Festsetzung bereits erfolgt. Eine weitere Umsiedlung von Zauneidechsen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes W 15 löst ein erneutes Monitoring um 5 Jahre aus.

(3) Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme nach § 7 Abs. 2 Nr. 2e (Maßnahmen A_{CEF2/1} und A_{CEF2/2} – Entwicklung eines Ersatzlebensraumes für Neuntöter und Sperbergrasmücke) ist über eine Zeitspanne von 5 Jahren durch ein jährliches Monitoring nachzuweisen und zu dokumentieren. Das Monitoring ist von einem Fachgutachter auszuführen, der die Ergebnisse dokumentiert und jährlich der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis gibt.

(4) Den Bedenken des Landeszentrum Wald, die Reliktwaldflächen östlich der Energieleitungstrasse würden sich auch mit Ergänzungspflanzungen nach und nach auflösen, ist mit einem Monitoring über die folgenden 10 Jahre mit einer zweijährlichen Begutachtung durch einen Forstsachverständigen zu begegnen (Maßnahmen nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 c und h – Maßnahmeflächen M3 und M8).

(5) Das Monitoring hinsichtlich der Ersatzaufforstungen wird durch die untere Forstbehörde festgelegt.

§ 9 Ablösung von Folgelasten

(1) Nach Abschluss der Entwicklungspflege werden die im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke wieder von der Stadt übernommen. Die Stadt wird für die auf diesen Grundstücken umgesetzten Maßnahmen die dauerhafte Erhaltung und Pflege in dem im Bebauungsplan festgesetzten Umfang übernehmen.

(2) Die Kosten der dauerhaften Erhaltung und Pflege der auf den betroffenen Flächen umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind als Folgelasten im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB durch den Vorhabenträger zu übernehmen und durch Zahlung eines einmaligen Geldbetrages abzulösen. Die Höhe des Ablösebetrages ergibt sich aus den auf einen Zeitraum von 20 Jahren hochgerechneten Unterhaltungskosten gem. der zwischen den Vertragsparteien abgestimmten Kostenermittlung.

(3) Der Ablösebetrag ist 3 Monate vor Ablauf der Entwicklungspflege fällig und spätestens zu diesem Zeitpunkt auf ein von der Stadt vorgegebenes Konto zu zahlen. Soweit der Ablösebetrag nicht fristgerecht eingeht, ist der nicht gezahlte Betrag mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB ab Fälligkeitstermin zu verzinsen.

(4) Die Stadt verpflichtet sich, den Geldbetrag ausschließlich zweckgebunden zur Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden.

(5) Alternativ zu einer finanziellen Ablösung der Folgekosten prüfen die Vertragsparteien Möglichkeiten einer Ablösung in Form von Ökopunkten.

Teil 4 - Sicherheitsleistungen

§ 10 Bürgschaft

(1) Zur Sicherung der sich aus § 7 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 lit. d) und e), Nr. 3 lit. e) sowie Nr. 4 des vorliegenden Vertrages für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er auf der Grundlage einer von der Stadt geprüften Kostenermittlung Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Herstellungskosten (einschließlich erforderliche Pflege) durch Übergabe einer selbstschuldnerischen unbefristeten Bürgschaft eines der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Kreditinstituts.

(2) Die Erbringung der Sicherheitsleistung erfolgt abschnittsweise bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt.

Die Bürgschaft für den Bauabschnitt SO-1 ist mit Unterschriftsleistung vorzulegen. Die Bürgschaftssumme für die noch offenen Leistungen für diesen Bauabschnitt beläuft sich auf 284.614,62 €.

Die Bürgschaften für die Bauabschnitte SO-2 und SO-3 sind spätestens mit der jeweiligen Bauantragstellung vorzulegen. Die Bürgschaftssummen ergeben sich aus den zu diesem Zeitpunkt jeweils noch offenen Leistungen. Soweit die Bürgschaft zum Zeitpunkt der Bauantragstellung für den jeweiligen Bauabschnitt nicht vorliegt, behält sich die Stadt vor, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

(3) Die Bürgschaften können auf Antrag entsprechend dem Realisierungsstand reduziert und in Teilbeträgen freigegeben werden. Für die durchzuführenden Pflanzungen erfolgt die Freigabe erst nach Ablauf der Entwicklungspflege.

(4) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorklage gem. §§ 770, 771 BGB enthalten.

(5) Für den Fall der Nichterfüllung der sich aus dem vorliegenden Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen unterwirft sich der Vorhabenträger der sofortigen Vollstreckung nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz.

(6) Alternativ zur dauerhaften Sicherung der erforderlichen Unterhaltungspflege prüfen die Vertragsparteien Möglichkeiten einer Ablösung in Form von Ökopunkten.

§ 11 Dienstbarkeiten

(1) Zur Sicherung der sich aus § 5 Abs. 4 ergebenden Verpflichtung ist durch den Vorhabenträger die Eintragung einer Dienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten der Allgemeinheit zu bestellen.

(2) Für die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Flächen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Maßnahmen nach § 7 Abs. 1 Nr. 3 und 4), die nicht im Eigentum der Stadt stehen, ist zur Sicherung zugunsten der Lutherstadt Wittenberg eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an dem jeweils betroffenen Grundstück zu bestellen.

(3) Die Bestellung der Dienstbarkeiten ist zur Unterschriftsleistung unter diesen Vertrag nachzuweisen. Die Dienstbarkeiten für die Flächen der den Bauabschnitten SO-2 und SO-3 zugeordneten Maßnahmen können bis spätestens zu jeweiligen Bauantragstellung nachgereicht werden. Deren Löschung bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt als Planungsbehörde.

(4) Die Stadt übernimmt im Zusammenhang mit den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

(5) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Eigentümer im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

Teil 5 - Schlussbestimmungen

§ 12 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 13 Haftungsausschluss

(1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an.

(2) Die Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes tätigt oder die sich aus dem Vollzug dieses Vertrages ergeben ist ausgeschlossen.

§ 14 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Lutherstadt Wittenberg, den

.....
für die Stadt

.....
für den Vorhabenträger