

## **2. Änderung**

### **des städtebaulichen Vertrages 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, Marion van Gog  
jeweils einzelvertretungsberechtigt  
Hans-Heinrich-Franck-Straße 5,  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
- im folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgende 2. Änderungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag vom 24. Februar 2016 in der Fassung der 1. Änderung vom 18. März 2018 geschlossen:

#### **Vorbemerkungen**

Mit dem Bebauungsplan W15 „Gewerbegebiet – Gewächshausanlage 1.-3. Bauabschnitt“ wurde ein umfangreiches Ausgleichskonzept mit einer Vielzahl an naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschlossen.

Mit fortschreitender Umsetzung des Gesamtvorhabens musste festgestellt werden, dass einige der Maßnahmen nicht wie ursprünglich vorgesehen umgesetzt werden konnten, weil sich Flächen oder Teilmaßnahmen als ungeeignet herausgestellt haben oder mangels Verfügbarkeit nicht an den geplanten Standorten realisiert werden konnten.

Durch den Vorhabenträger wurden daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der Unteren Forstbehörde Maßnahmen verlagert, in der Ausführung geändert oder durch andere Maßnahmen ersetzt.

Da diese Änderungen nicht dem Städtebaulichen Vertrag entsprechen, ist eine Anpassung der vertraglichen Regelungen erforderlich. Grundlage bildet der Antrag des Vorhabenträgers vom 03. August 2021 in Verbindung mit der Evaluierung zum Stand der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Büros für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt vom 02. Juli 2021.

#### **I. Inhaltliche Änderungen**

Der Städtebauliche Vertrag vom 24. Februar 2016 i.d.F. der 1. Änderung vom 18. März 2018 wird unter Weitergeltung im Übrigen wie folgt geändert:

1. § 7 Abs. 1 Nr. 1 a) – Maßnahme M1  
Die Anpflanzung und Entwicklung der Röhrichtflächen wird verlagert von der Maßnahme fläche M1 in die Versickerungsanlagen der Maßnahme fläche M5.
2. § 7 Abs. 1 Nr. 1 b) – Maßnahme M2  
Die Anpflanzung und Entwicklung der Röhrichtflächen wird verlagert von der Maßnahme fläche M2 in die Maßnahme fläche P2 (Graben nördlich Tomatengewächshaus im GE1).

3. § 7 Abs. 1 Nr. 1c) – Maßnahme M3  
Die Maßnahme­fläche M3 ist wegen der Anpassung an die Standortbedingungen differenziert zu betrachten und wird in 4 Teilflächen unterteilt.  
Im südlich der Fernwärmetrasse gelegenen Teil der Maßnahme­fläche (Teilfläche M3.1.) wird nach der vollständigen Entsiegelung anstelle von Waldumbau eine Ersatzaufforstung mit Linden-Mischwald durchgeführt. Gepflanzt werden 4.400 Stück Winterlinden im Pflanzverband 2m x 1m mit gruppenweiser Beimischung von Traubeneiche und Hainbuche (insgesamt 2.250 Stück) im Pflanzverband 2m x 0,5 m.  
Auf den Teilflächen M3.2 und M3.4 erfolgt eine Aufforstung mit Winterlinden mit gruppenweiser Pflanzung von Sträuchern und einzelweiser Beimischung von Bäumen 2. Ordnung im Pflanzverband 2m x 1m. Pflanzenstückzahl gesamt 1.300.  
Auf der Teilfläche M3.3 erfolgt eine gruppenweise Pflanzung von insgesamt 1.350 heimischen und standortgerechten Sträuchern als Waldsaum.
4. § 7 Abs. 1 Nr. 1d) – Maßnahme M4  
Wegen der geänderten Entwässerungsplanung wird die Maßnahme­fläche M4 um ca. 3.400 m<sup>2</sup> nach Norden erweitert. Wegen der deutlich größeren Dimensionierung der Speicher- und Sickerbecken entfällt die Bepflanzung der verbleibenden Flächen mit Gehölzen. Die Böschungsflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.
5. § 7 Abs. 1 Nr. 1e) – Maßnahme M5  
Die Anpflanzungsfläche wird zugunsten von mehr Offenland reduziert (Optimierung Artenschutz). Statt flächiger Gebüsche erfolgt die Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke im nördlichen Teil der Maßnahme­fläche sowie Anpflanzung von Strauchgruppen im Bereich der Sickerbecken. Zusätzlich wird im südlichen Bereich ein Stubbenwall angelegt.  
In den Sickerbecken erfolgt eine Anpflanzung und Entwicklung von 1.500 m<sup>2</sup> Röhricht (Verlagerung von Maßnahme M1).
6. § 7 Abs. 1 Nr. 1g) – Maßnahme M7  
Da eine Anpflanzung wegen des erforderlichen Gebäudezugang und der Aufstellfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst in Notfallsituationen nicht möglich ist, werden die anzupflanzenden Gehölzgruppen nach Norden auf die Maßnahme­fläche GOP 1.2 A<sub>CEF</sub> 2/2 verlagert.
7. § 7 Abs. 1 Nr. 1i) – Maßnahme P1  
Da infolge der Geländemodellierung (Niveau-Sprünge) die Böschungen sehr steil ausgeführt wurden, kann anstelle der Gehölzanpflanzungen eine flächige Begrünung mit Gras- und Staudenfluren erfolgen.
8. § 7 Abs. 1 Nr. 2d) – Maßnahme A<sub>CEF</sub>1  
Die Gehölzanpflanzung (Hecke) wird zugunsten der Habitatflächen für die Zauneidechsen um ca. 50m reduziert. Aufgrund der erneuten Umsetzung von Zauneidechsen in 2016 wird die Anzahl der Ausstattungselemente der Habitatfläche um 5 offene Sandflächen und um 10 weitere Totholzhaufen jeweils in der lt. GOP vorgegebenen Qualität erhöht.
9. § 7 Abs. 1 Nr. 2 e) – Maßnahme A<sub>CEF</sub>2/1 und A<sub>CEF</sub> 2/2  
Wegen der geänderten Entwässerungsplanung wird die Maßnahme­fläche A<sub>CEF</sub>2/1 zugunsten der Maßnahme M4 um ca. 3.400 m<sup>2</sup> verringert.  
Innerhalb der Fläche erfolgt die Anlegung eines zweireihigen Stubbenwalls als Strukturanreicherung, der zur Sicherstellung der vollen Funktionsfähigkeit als Artenschutzmaßnahme durch eine Heckenpflanzung (3-reihig) ergänzt wird. Diese Heckenpflanzung entlang der Westseite der Wurzelstubben ersetzt die auf der östlichen Seite der Grünlandfläche festgesetzte Strauchhecke.

Aufgrund nötiger Sicherheitsabstände zu den Leitungen werden abschnittsweise die Breiten der Pflanzstreifen im erforderlichen Umfang verringert. Dafür erfolgt im Bereich des Offenlandes eine Anpflanzung von 6 Strauchgruppen zu je 10 Gehölzen.

10. § 7 Abs. 1 Nr. 3a – Maßnahme GOP 4.1 Fröbelstraße

Aufgrund der punktuell stark variierenden Standortbedingungen können im Rahmen der Nachpflanzungen anstelle einer geschlossenen Gehölzfläche die Pflanzungen auch als Gehölzinseln in Gruppen erfolgen.

11. § 7 Abs. 1 Nr. 3b – Maßnahme GOP 4.1 Maxim-Gorki-Straße

Aufgrund der Überplanung der Fläche durch den Bebauungsplan N14 „Sondergebiet für sportliche und kirchliche Zwecke“ (Konficamp) gilt die Maßnahme als erfüllt. Die weitere Umsetzung der Pflegemaßnahmen entfällt.

12. § 7 Abs. 1 Nr. 3d – Maßnahme GOP 4.3 Maxim-Gorki-Straße

Aufgrund der Überplanung der Fläche durch den Bebauungsplan N14 „Sondergebiet für sportliche und kirchliche Zwecke“ (Konficamp) gilt die Maßnahme als erfüllt. Die weitere Umsetzung der Pflegemaßnahmen entfällt.

13. § 7 Abs. 1 Nr. 4c – Maßnahme GOP 2.8 Aufforstung Acker nordöstlich von Euper

Aufgrund der Feststellung der Unteren Forstbehörde, dass auf dieser Fläche bereits eine andere Ausgleichsleistung liegt und der derzeitige Zustand als Brache höherwertiger eingeschätzt wird als eine Aufforstung, entfällt die Maßnahme wird durch die neue Maßnahmen 2.13 ersetzt.

14. § 7 Abs. 1 Nr. 4.1e – Maßnahme GOP 3.1 Waldumbau westl. Braunsdorfer Straße

Die Maßnahme entfällt und wird ersetzt durch die neue Maßnahme 2.12.

15. § 7 Abs. 1 Nr. 4.1f – Maßnahme GOP 3.2 Waldumbau nordwestl. Braunsdorfer Straße

Die Maßnahme entfällt und wird ersetzt durch die neue Maßnahme 2.12.

16. Als Ersatz für die entfallenden Maßnahmen GOP 3.1 und GOP 3.2 ist nachfolgende neue Maßnahme 2.12 umzusetzen:

**Gemarkung Apollensdorf, Flur 1, Flurstück 8 (tlw.)**

Aufforstung einer Teilfläche von ca. 1,57 ha gem. Erstaufforstungsgenehmigung der Unteren Forstbehörde vom 24. November 2020 (Az: 67.32.6.5.2-20-004)

- Anpflanzung und Entwicklung eines Waldes mit standortgerechten einheimischen Baumarten (70% Kiefer und 30% Traubeneiche)
- an den Rändern zu den Nachbarflurstücken Anlegung von stufigen Waldrändern mit Bäumen 2. Ordnung (Vogelbeere) und Sträuchern (Weißdorn, Schlehe, Hundsrose)
- ganzjähriger Schutz vor Wildverbiss durch den bestehenden Zaun, Abbau und Entfernung des Zaunes nach Kultursicherung
- bis zur Sicherung des neu begründeten Waldbestandes, mindestens jedoch 5 Jahre nach Kulturbegründung Pflege und bei Erfordernis Nachbesserung der Pflanzungen

Maßgeblich für den genauen Inhalt, Umfang und Ausführung der Maßnahme sind die fachlichen Vorgaben der Unteren Forstbehörde, wie sie sich aus der o.g. Genehmigung ergeben.

17. Als Ersatz für die entfallende Maßnahmen GOP 2.8 ist die nachfolgende neue Maßnahme 2.13 umzusetzen:

**Gemarkung Bülzig, Flur 2, Flurstücke 290 (tlw.), 291, 304**

Aufforstung einer Teilfläche von ca. 5,0135 ha gem. Erstaufforstungsgenehmigung der Unteren Forstbehörde vom 11. März 2020 (Az: 67.32.6.5.2-19-004)

- Anpflanzung und Entwicklung eines Waldes mit standortgerechten einheimischen Baumarten (70% Kiefer und 30% Traubeneiche)

- an den Rändern zu den Nachbarflurstücken Anlegung von stufigen Waldrändern mit Bäumen 2. Ordnung (Vogelbeere) und Sträuchern (Weißdorn, Schlehe, Hundsrose)
- ganzjähriger Schutz vor Wildverbiss durch den bestehenden Zaun, Abbau und Entfernung des Zaunes nach Kultursicherung
- bis zur Sicherung des neu begründeten Waldbestandes, mindestens jedoch 5 Jahre nach Kulturbegründung Pflege und bei Erfordernis Nachbesserung der Pflanzungen

Maßgeblich für den genauen Inhalt, Umfang und Ausführung der Maßnahme sind die fachlichen Vorgaben der Unteren Forstbehörde, wie sie sich aus der o.g. Genehmigung ergeben.

## II. Inkrafttreten

Diese Änderungsvereinbarung tritt mit ihrer Unterzeichnung in Kraft. Im Übrigen gilt der städtebauliche Vertrag in der bisherigen Fassung fort.

Lutherstadt Wittenberg, den .....

.....  
für die Stadt

.....  
für den Vorhabenträger