

Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191
für das Vorhaben „Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße“**

Die Stadt Halle

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Dr. Bernd Wiegand,
dieser wiederum vertreten durch
den Beigeordneten
Herrn René Rebenstorf
(nachfolgend "Stadt" genannt)

und

die Kröllwitzer Papierfabrik GbR

vertreten durch die Prof. Schuh Securities GmbH, - vertreten durch Herrn Temba Schuh

bestehend aus den Gesellschaftern

- 1) **Prof. Schuh Securities GmbH**, - vertreten durch Herrn Temba Schuh
- 2) **WEG Obere Papiermühlenstraße**, vertreten durch Prof. Schuh Securities GmbH, -
vertreten durch Herrn Temba Schuh
- 3) **Parkhaus Hansering GmbH & Co KG**, vertreten durch TS Verwaltungs-GmbH, vertreten
durch Herrn Temba Schuh
- 4) **CK Vermögensverwaltung KG**, vertreten durch Frau Anne Kleuters

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Gelände der ehemaligen Papiermühle in Halle an der Saale unter Einbeziehung noch vorhandener Baulichkeiten zu einem Wohnquartier fortzuentwickeln. Die Wiederherstellung und Umnutzung vorhandener Gebäude konnten auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 BauGB als begünstigte Vorhaben genehmigt werden. Für ein bis auf die Grundmauern geräumtes Grundstück, das nun mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude bebaut werden soll, muss jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit zu gewährleisten. Dementsprechend haben die Eigentümer des Geländes der ehemaligen Papiermühle als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage; die Bereitschaft ergibt sich aus bereits aus für das Vorhabengebiet beantragten bzw. genehmigten und in Umsetzung befindlichen Bauanträgen. Die tatsächliche und rechtliche Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers folgt aus der Eigentümerposition der GbR und aus deren im Grundbuch festgehaltenen Grundvermögen.

Der Bebauungsplan soll das gesamte, als Wohngebiet vorgesehene Quartier der ehemaligen Papiermühle umfassen. Der Großteil der im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäude ist bereits bestandskräftig genehmigt und vorhanden. Aktueller Genehmigungsbedarf besteht nur noch für das bis auf die Grundmauern geräumte Grundstück, das nun mit einem Wohngebäude bebaut werden soll. Daher bezieht sich dieser Durchführungsvertrag nur auf das neu zu errichtende Gebäude „Haus 5“ im Teilgebiet WA 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „Kröllwitz, Wohnbebauung untere Papiermühlenstraße“ einschließlich der in direktem Zusammenhang mit der Errichtung des Hauses 5 notwendigen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Häuser 1 bis 4 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße“ sind bereits errichtet. Insoweit besteht kein Anlass für eine weitere Durchführungsverpflichtung (siehe OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 30.08.2001 – 1 C 11768/00: Auch ein bereits verwirklichtes Vorhaben kann Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein).

Rechtsgrundlage dieser Vorgehensweise ist § 12 Absatz 3a BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB weist folgende Besonderheiten auf¹: Wenn in einem solchen Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Baugebiets im Sinne der BauNVO eine bauliche oder sonstige Nutzung der betroffenen Flächen nur allgemein festgesetzt wird (hier: Allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an § 4 BauNVO) können die Einzelheiten der auf den einzelnen Flächen noch durchzuführenden Vorhaben auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans in einem zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt werden. Die im Plangebiet möglichen Vorhaben können auch zeitlich gestaffelt durchgeführt werden. Soweit das Vorhabengebiet bereits mit

¹ Vgl. § 12 Abs. 3a BauGB: ¹Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung **allgemein festgesetzt**, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. ²Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

bestandkräftig genehmigten Vorhaben bebaut ist, legitimiert der Bebauungsplan zusätzlich den Bestand und gestattet - im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans und nach Maßgabe künftiger Durchführungsverträge – Veränderungen und Ergänzungen der bestehenden Baulichkeiten.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger führt auf Grund der ihm gemäß § 12 BauGB obliegenden Pflichten das Vorhaben: „Errichtung des Hauses 5“ im Teilgebiet WA 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ sowie die nachfolgend genannten Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

§ 2

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in diesem Vertrag benannten Vorhabens „Errichtung des Hauses 5“ im Teilgebiet WA 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung untere Papiermühlenstraße*“ oder nach Anzeige der Stadt, dass eine Planreife i.S.d. § 33 BauGB vorliegt, vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für das Vorhaben „Errichtung des Hauses 5“ im Teilgebiet WA 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtsverbindlichkeit der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 Monaten, spätestens bis zum 31.12.2025, fertig stellen. Sofern der Bebauungsplan oder die Baugenehmigung durch Klage vor den Verwaltungsgerichten angegriffen werden, wird die Zeitdauer der Rechtshängigkeit den Terminen hinzugerechnet.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend den in den Anlage Nr. 2 dargestellten architektonischen und gestalterischen Grundzügen auszuführen. Abweichungen sind zulässig, wenn der Vorhabenträger hierfür zuvor die schriftliche Zustimmung der Stadt (FB Planen) eingeholt hat.

§ 3

Sicherung der Erschließung

- (1) Die in dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) als **Straßen und Wege** dargestellten Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ sind bereits gemäß **Erschließungsvertrag vom 27.11.2008** und **Baugenehmigung für die Wohnbebauung Haus 3 - Az. 1477-212** vom 14.03.2016, zuletzt ergänzt durch **Baugenehmigung vom 31.05.2017** für das Haus 4 – AZ 00494-2017, fertiggestellt oder aber gegenwärtig in Herstellung. Die Parteien sind sich darüber einig, dass damit die Erschließung durch Straßen und Wege gesichert ist.
- (2) Zusammen mit den Baugenehmigungen für die Gebäude Haus 2 und Haus 3 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ - Aktenzeichen 01860-2015 und 01477-2012 ist die Entsorgung des Gebietes von Schmutzwasser mithilfe einer Bio-Kleinkläranlage mit Einleitung des geklärten Wassers in die Saale geplant und unter der Registriernummer K 576 I 3177 I 4611 I 2013 genehmigt. Zwecks Sicherung der Erschließung auch für das Haus 5 wurde die Genehmigung auf Antrag des Vorhabenträgers mit Bescheid vom 18.07.2018 im Hinblick auf die Kapazität der Anlage geändert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kleinkläranlage mit einer Kapazität von 13,5 m³/d gemäß Bescheid vom 18.07.2018, Registriernummer K 576 I 3177 I 4611 I 2013, 1. Änderung auszuführen, so dass das Vorhaben „Haus Nr. 5“ an diese Anlage angeschlossen werden kann. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Abwasserbeseitigung damit gesichert ist.
- (3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Versorgung des Vorhabens mit **Trinkwasser und Energie** bereits über vorhandene Leitungen gesichert ist.
- (4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Versorgung mit **Löschwasser** ist über vorhandene Löschwasserentnahmestellen gesichert ist.
- (5) Der Vorhabenträger wird alle für sein Vorhaben notwendigen Genehmigungen und Zustimmungen vor Baubeginn einholen. Der Vorhabenträger wird seine Auftragnehmer für die Baudurchführung verpflichten, Anträge über die Baumassen- und Erdstofftransportführungen im angrenzenden Straßennetz bei der Stadt bestätigen zu lassen und demgemäß alle sich daraus ergebenden Maßnahmen durchzusetzen.

§ 4

Altlasten und Bodenschutz

- (1) Der Vorhabenträger hat die Altlastensituation im Bereich des Vorhabens „Haus 5 im Teilgebiet WA 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 *Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ durch Altlastenuntersuchung hinreichend geprüft. Die Altlastengutachten wurden der Stadt bereits zur Verfügung gestellt und sind ihr daher bekannt. Sollten trotzdem Altlasten bei der Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen auftreten, ist die Stadt davon unverzüglich in

Kenntnis zu setzen. Für den Vorhabenträger besteht die Pflicht zur Altlastensanierung. Er trägt die Kosten der Begutachtung, Sanierung und Beseitigung der Altlasten selbst.

- (2) **Mutterboden**, der bei der Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Bereich des Vorhabens „Haus 5“ im Teilgebiet WA 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 *Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ ausgehoben wird und nicht kontaminiert ist, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Erschließungsgebietes sowie die Verbringung von kontaminierten Böden bedürfen der Zustimmung der Stadt.

§ 5

Ausgleichsmaßnahmen, Schutz vorhandener Vegetation, Begrünung, Waldausgleich

- (1) Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Vorhaben „Errichtung des Hauses 5“ im Teilgebiet WA 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 *„Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße“* werden alle mit diesem Vorhaben verbundenen Eingriffe vollständig durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie den erforderlichen Waldausgleich ausgeglichen. Der Waldausgleich ist erforderlich, weil das Baugrundstück im Bereich des Vorhabens „Errichtung des Hauses 5“ im Teilgebiet WA 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans *„Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße“* teilweise mit Ruderal-Wald bestockt ist.
- (2) Der Vorhabenträger hat am 12.12.2018 bei der Unteren Forstbehörde einen Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 WaldG LSA gestellt. Der Antrag wurde mit Bescheid vom 21.01.2019 bewilligt. Der Genehmigungsbescheid enthält als Nebenbestimmungen sämtliche zum Waldausgleich erforderlichen Maßnahmen mit Durchführungsfristen. Damit sind auch die erforderlichen Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich gesichert. Der Genehmigungsbescheid ist diesem Vertrag als Anlage 3 beigelegt.
- (3) Mit der Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen beauftragt der Vorhabenträger leistungsfähige Firmen, welche die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Eine Übertragung von Erschließungs- oder Grünanlagen, die vom Vorhabenträger hergestellt werden, in das Eigentum der Stadt ist nicht vereinbart.
- (4) Die Vorhabenträger haben die Anpflanzungs- und Entwicklungspflege für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für eine Dauer von insgesamt fünf Jahren zu gewährleisten. Im ersten Jahr erfolgt die Fertigstellungspflege nach DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten). Anschließend ist eine zweijährige Entwicklungspflege, gefolgt von einer ebenfalls zweijährigen Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) durchzuführen. Im fünften Jahr nach der Pflanzung ist eine Mitarbeiterin / ein Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde zu Kontrolle der Pflanzung einzuladen.

- (5) Der Schutz der Vegetationsbestände bei den Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18920 zu gewährleisten.

§ 6

Baudurchführung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass etwa noch notwendige Versorgungseinrichtungen für das Vorhaben „Errichtung des Hauses 5“ im Teilgebiet WA 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ (insbesondere Informations- und Telekommunikationskabel, Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- (2) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten für das Vorhaben „Errichtung des Hauses 5“ im Teilgebiet WA 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ an, übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (3) Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie – insbesondere an der **Unteren Papiermühlenstraße** verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (4) Der Zustand der Unteren Papiermühlenstraße ist vor Baubeginn zu dokumentieren. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Zustandsbeschreibung zu wiederholen. Soweit danach erforderlich, ist der Straßenoberbau gemäß dem vorhandenen historischen Charakter instandzusetzen.

§ 7

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle einer Veräußerung die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung lückenlos weiterzugeben.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 8

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige

Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 9

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“ (Planurkunde)

Anlage 2: Zugehöriger Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Grundrisse, Ansichten und Fassaden

Anlage 3: Bescheid vom 21.01.2019 über die Genehmigung der Waldumwandlung

§ 10

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei und der Vorhabenträger ebenfalls zwei Ausfertigungen.
- (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.

§ 11

Wirksamwerden. Kündigung

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße*“. Sollte vor diesem Zeitpunkt eine erste (Teil-)Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt werden, so wird der Vertrag mit seinem gesamten Inhalt wirksam mit dem Tag der Erteilung der Genehmigung oder der Zustimmung.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Vorhabenträger eine der in diesem Vertrag vereinbarten Durchführungsfristen nicht oder nicht vollständig einhält. Die Verlängerung der vereinbarten Durchführungsfristen kann auf schriftlichen Antrag des Vorhabenträgers vor Ablauf der betreffenden Fristen vereinbart werden.

- (3) Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191 „*Kröllwitz, Wohnbebauung untere Papiermühlenstraße*“, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig.

Halle, den

Für die Stadt

Für den Vorhabenträger

.....
René Rebenstorf
Beigeordneter

.....



Fachbereich Umwelt
Untere Forstbehörde3
Steffen Marx
Sachbearbeiter

Stadt Halle (Saale) - 06100 Halle (Saale)

Akz: 31.1.3.08

Hansering 15
06108 Halle (Saale)
Telefon: 0345 221-4173
Telefax: 0345 221-4667
eMail:

Prof. Schuh Securities GmbH
Anhalter Straße 17
06108 Halle (Saale)

Sprechzeiten:
Di. 9-12 Uhr und 13-18 Uhr
Do. 9-12 Uhr und 13-15 Uhr

Sie erreichen uns:
Straßenbahnlinien: 1, 2, 5, 6, 10
Station: Joliot-Curie-Platz

21.01.2019

Antrag auf Waldumwandlung für eine Teilfläche des Flurstückes 1/10 in der Flur 8 der Gemarkung Kröllwitz.

Sehr geehrte Damen und Herren,

I. auf der Grundlage Ihres Antrages vom 12.12.2018 ergeht folgende Entscheidung

Die beantragte Fläche in Halle-Kröllwitz, mit einer Gesamtfläche von 600 m², kann aus der Nutzungsart Wald in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

II. Nebenbestimmungen

1. Diese Genehmigung ist befristet bis zum 31.12.2019
2. Diese Genehmigung erfolgt unbeschadet Rechte Dritter.
3. Für den Verlust an Waldfläche ist im Stadtgebiet von Halle (Saale) ein Ersatz in leisten.
4. Der Ersatz erfolgt als Waldumbaumaßnahme auf einer Fläche von ca. 800 - 1000 m² im benachbarten ehemaligen Park der Papiermühle gemäß den vorliegenden Antragsunterlagen und den erfolgten Absprachen. Die Fläche des Waldumbaus wird im Westen durch die vorhandene Parkmauer, im Norden durch den vorhandenen Zaun zum Nachbarflurstück, im Osten durch die örtlich vorhandenen Stützmauer bzw. Felskante und im Süden durch den Parkweg begrenzt.
5. Die Waldumbaumaßnahme ist bis spätestens 31.03.2020 umzusetzen. Eine fachliche Begleitung hat durch die Abt. Grünflächenpflege der Stadt Halle (Saale) zu erfolgen.
6. Die Zustimmung der Unteren Forstbehörde zu der vorgelegten Pflanzartenliste wird erteilt. Die gesetzlichen Bestimmungen der Herkunftsempfehlungen für



IHRE BEHÖRDENNUMMER

forstliches Pflanzgut gemäß des Forstvermehrungsgutgesetzes (FOG) sind zu beachten.

7. Erhalten bleiben, nach Absprache mit und Forderung der Unteren Denkmalbehörde, einige ältere, planerisch gepflanzte Fliedersträucher direkt am südlichen Ende der Fläche, um an den vermutlich früheren Zustand der Parkanlage anzuschließen. Die sich durch Wurzelrhizome verbreiteten, schwachen Fliedertriebe in der Restfläche werden entfernt.
8. Die Pflegezeit der Pflanzfläche durch den Antragsteller wird, gemäß den Absprachen bei der Ortsbegehung vom 23.11.2018 auf mindestens 5 Jahre nach der Pflanzung festgelegt. Die notwendige Pflege erfolgt in Abstimmung/Zustimmung mit der Abt. Grünflächenpflege der Stadt Halle (Saale).
Die Pflegehäufigkeit ist der Notwendigkeit anzupassen, es sind jedoch mindestens 3 Pflegegänge je Jahr einzuplanen.
Die Abnahme der Maßnahme erfolgt nach erfolgreicher Umsetzung durch die Untere Forstbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde und der Abt. Grünflächen der Stadt Halle (Saale).
9. Mindestens einmal jährlich, in der Zeit Juni bis August, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Forstbehörde und dem Vertreter des Flächeneigentümers, der Abt. Grünflächenpflege, eine Begehung / Kontrolle der Fläche einzuplanen.
Die Übergabe der Fläche an die Stadt Halle (Saale) erfolgt erst mit einem etablierten Pflanzbestand und einer vorherigen Abschlusspflege. Der Waldcharakter der Fläche soll erhalten bleiben.

III. Begründung:

1. Die Untere Forstbehörde der Stadt Halle ist gemäß § 8 des Landeswaldgesetz (LWaldG) Sachsen-Anhalt für Verfahren der Waldumwandlung sachlich und örtlich zuständig. Rechtsgrundlage für die Genehmigungen sind § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 LWaldG.
2. Die umzuwandelnde, sehr kleinräumige Waldfläche ist durch Sukzession inmitten des alten Industriekomplexes der Papiermühle entstanden und befindet sich zumindest teilweise direkt auf ehemaligen Kellergebäuden der ehemaligen Papiermühle. Damit sind der dauerhaften Entwicklung und Funktionalität der Waldfläche enge Grenzen gesetzt. Allerdings erfüllt auch diese Fläche einige Funktionen im Naturhaushalt.
3. Um die verloren gegangenen Funktionen auszugleichen, wird die Waldumwandlung mit Auflagen (Nebenbestimmungen) verbunden.
4. Rechtsgrundlage zur Erteilung der Auflage zur Durchführung der Waldumbaumaßnahme ist § 8 Abs. 2 LWaldG m. § 36 VwVfG i. V. m. § 1 VwVfG LSA. Die Nebenbestimmungen sollen sicherstellen, dass der gemäß § 8 LWaldG zu erbringende Ausgleich für die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung gewährleistet ist. Als Ausgleich wird vom Gesetzgeber ein flächenhafter Ersatz der umgewandelten Fläche bevorzugt. Allerdings gestattet der Gesetzgeber auch andere Ausgleichsmaßnahmen.
Um den Ausgleich möglichst ortsnahe umsetzen zu können, wird im benachbarten Papiermühlenpark auf einer Teilfläche eine Waldumbaumaßnahme realisiert. Diese Teilfläche hat sich durch langjährige Aufgabe der Pflege zu einer Waldfläche entwickelt. Allerdings befinden sich auf der Fläche nur vereinzelt standortgerechte Baumarten (etwa 3-5 Eichen im Alter von ca. 30 – 50 Jahren). Die Fläche wird durch Neophyten (Robinien und

Flieder) dominiert. Der Waldumbau soll diese weitestgehend gemäß der abgestimmten Pflanzliste ersetzen.

Gemäß des Pflege- und Entwicklungsplanes aus dem Jahr 1996 der Fläche ist der damals vorhandene Flächenzustand zu erhalten. Diesem Zweck dienen der Erhalt der nach Aussagen der Denkmalbehörde absichtsvoll gepflanzten Fliedersträucher, aber auch die Beseitigung der durch Rhizome verbreiteten Ausläufer und die Beseitigung der anderen Neophyten. Allerdings soll auch ein dauerhaft wenig pflegebedürftiger, naturnaher Bereich entstehen.

5. Die Pflegezeit der Pflanzfläche durch den Antragsteller wird, gemäß den Absprachen bei der Ortsbegehung vom 23.11.2018 auf mindestens 5 Jahre festgelegt. Die Pflege erfolgt in Abstimmung / Zustimmung mit der Abt. Grünflächen der Stadt Halle (Saale). Die Übergabe an die Stadt erfolgt erst mit einem etablierten Pflanzbestand und einer vorherigen Abschlusspflege. Der Waldcharakter der Fläche soll erhalten bleiben.

IV. Kostenentscheidung:

Für die Entscheidung sind Kosten zu erheben, die der Antragsteller zu tragen hat. Die Kostenentscheidung für das Verwaltungsverfahren beruhen auf §§ 1,3,5 und 14 VwKostG LSA und der Allgemeinen Gebührenordnung (AllGO) des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2012 (dort Tarifstelle 162 Punkt 2.1).

Über die Höhe der Kostenfestsetzung ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

Bitte geben Sie bei der Einzahlung das Buchungszeichen

_____ an.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats bei der Oberen Forstbehörde des Landes Sachsen-Anhalt, (Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 409) Widerspruch eingelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Steffen Johannemann
Abteilungsleiter

Rechtsquellenverzeichnis:

- LWaldG** Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt - LWaldG) vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA 2016, 77)
- VwKostG** Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 letzte berücksichtigte Änderung: § 9 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2010 (GVBl. LSA S. 340)
- VwVfG** Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) geändert worden ist
- FoVG** Forstvermehrungsgutgesetz vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- ALLGO LSA** Allgemeine Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt (AllGO LSA) vom 10. Oktober 2012, letzte berücksichtigte Änderung: Anlage geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2018 (GVBl. LSA S. 58)