

Ausschuss für Planungsangelegenheiten am 10.03.2009

Anlage zu Top 6.2

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101.1
Sportzentrum Böllberger Weg –Satzungsbeschluss**

Vorlage-Nr. IV/2008/07092

Durchführungsvertrag

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1
für das Vorhaben „Sportzentrum Böllberger Weg“

Die Stadt Halle
vertreten durch die Oberbürgermeisterin, Frau Dagmar Szabados,
diese wiederum vertreten durch
den Beigeordneten für Planen und Bauen
Herrn Dr. Thomas Pohlack
(nachfolgend "Stadt" genannt)

und

Herr Holm Lischewski,
Zum Schwinderplan 12,
04366 Leipzig
(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf einem ehemaligen gewerblich genutzten und derzeit brachliegenden Grundstück am Böllberger Weg/Äußere Warneckstraße die Errichtung einer Mehrfachsporthalle mit Gastronomiebetrieb und weiteren artverwandten Freizeitnutzungen. Vorgesehen ist die Errichtung einer Tennishalle ergänzt durch Anlagen für Kegeln, Badminton, Squash, Beach- und Volleyball, Fußball und Klettern. Die Sportanlagen werden durch eine Gaststätte mit sommerlicher Außengastronomie und Pensionsbetrieb ergänzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Investitionsvorhabens einschließlich der internen und externen Erschließung und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Regelungen dieses Vertrages.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger führt auf Grund der ihm gemäß § 12 BauGB obliegenden Pflichten das Vorhaben "Sportzentrum Böllberger Weg" (Anlage 4) sowie die nachfolgend genannten Erschließungs-, Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 101.1 (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

§ 2 Planungs- und Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger lässt auf seine Kosten durch ein mit der Stadt abgestimmtes Planungsbüro die Verfahrensschritte nach §§ 2a bis 4a BauGB durchführen.
Auf die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt im Bauleitplanverfahren wird verwiesen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 5 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder nach Anzeige der Stadt, dass eine Planreife i. S. d. § 33 BauGB vorliegt, vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für das Vorhaben „Sportzentrum Böllberger Weg“ einzureichen. Er wird spätestens 9 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es bis spätestens 31.12.2011 fertig stellen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend den in den Anlagen dargestellten gestalterischen Grundzügen auszuführen. Die detaillierte Gestaltung einschließlich Fassadengestaltung, Farbgebung, Materialwahl, Werbekonzept ist vor der Bauantragsstellung mit der Stadt (Stadtplanungsamt) abzustimmen und bedarf deren Zustimmung.
- (5) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt.
Wird das Vorhaben nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 durchgeführt, kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

§ 3 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Das Vorhabengebiet wird durch den Böllberger Weg erschlossen. Zur verkehrssicheren Erreichbarkeit durch Fußgänger errichtet der Vorhabenträger einen signalisierten Fußgängerüberweg über den Böllberger Weg in Höhe des Haupteingangs zum Sportzentrum. Die innere Erschließung des Vorhabens erfolgt über Zufahrten und private Erschließungsanlagen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem beigefügten Plan (Anlage 3) dargestellten Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des B-Planes bis spätestens zu einer Nutzungsaufnahme im Vorhabengebiet fertig zu stellen.
- (2) Die exakte Ausgestaltung der Arbeiten an und auf öffentlichen Verkehrsanlagen (Zufahrten, Fußgängerüberweg) ergibt sich aus der von der Stadt (Straßen- und Tiefbauamt) genehmigten detaillierten Ausführungsplanung, welche der Vorhabenträger schnellstmöglich im Nachgang zur Entwurfsplanung zur Genehmigung vorlegen wird. Mit der Herstellung der Zufahrten und des Überganges sowie der Herstellung der inneren Erschließung darf erst nach Anzeige an die Stadt gemäß § 7 Abs. 2 des Vertrages begonnen werden. Die Erschließungsanlagen müssen im Rahmen der in § 2 Abs. 3 genannten Endfrist zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (3) Weitere zur Erschließung erforderliche Maßnahmen hat der Vorhabenträger selbständig bei den zuständigen Versorgungsunternehmen abzuklären, und deren Realisierung sicherzustellen. Die Stadt weist ausdrücklich darauf hin, dass ein entsprechender Nachweis eine Voraussetzung für die Genehmigung von Bauanträgen für Hochbauten ist.
- (4) Der Vorhabenträger hat notwendige bau- und wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet seine Auftragnehmer, für die Baudurchführung Anträge über die Baumassen- und Erdstofftransportführungen im angrenzenden Straßennetz bei der Stadt bestätigen zu lassen und demgemäß alle sich daraus ergebenden Maßnahmen durchzusetzen.
- (6) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet 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. Der Schutz der Vegetationsbestände bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18920 einzuhalten.
- (7) Im Planverfahren wurden Altlastenflächen festgestellt. Der Vorhabenträger hat durch Altlastenuntersuchungen die Altlastensituation im Vorhabengebiet zu prüfen. Sollten 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.

§ 4
Vorbehaltsflächen für öffentliche Erschließung
Geh- und Fahrrechte

- (1) Bei der Durchführung des Vorhabens berücksichtigen die Parteien geplante Ausbaumaßnahmen am Böllberger Weg und an der Straße Weingärten. Für die betroffenen Grundstücksteilflächen schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen gesonderten Grundstücksübertragungsvertrag.
- (2) Der Vorhabenträger wird die Vorbehaltsfläche Weingärten (Anlage 1) so herstellen und von Bebauung freihalten, dass eine spätere Fertigstellung und Übernahme als öffentliche Straße bei Ausbau des Böllberger Weges durch die Stadt nicht behindert wird.
- (3) Der Vorhabenträger bestellt zu Gunsten der Stadt Geh- und Fahrrechte auf der in Anlage 1 mit Geh- und Fahrrechten gekennzeichneten Fläche.

§ 5
**Ausgleichsmaßnahmen/
Freiflächengestaltung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die in Anlage 6 dargestellten grünordnerischen Maßnahmen einschließlich Wegebau innerhalb der Fristen von § 2 Abs. 3, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.

§ 6
Schutzmaßnahmen für Fledermäuse

- (1) Im Geltungsbereich wurde ein Winterquartier von Fledermäusen festgestellt. Gemäß §§ 42, 62 BNatSchG besteht ein Eingriffsverbot und ausnahmsweise im Rahmen einer Befreiung die Verpflichtung Maßnahmen zu treffen, die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern. Vorliegend trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan ergänzt durch den Durchführungsvertrag Festsetzungen und Regelungen zum Schutz der Art vor Beeinträchtigungen durch das Vorhaben und zur Kontrolle der Wirksamkeit dieser Festsetzungen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Maßnahmen und der Kontrollen entsprechend den Regelungen in Anlage 5.

§ 7
Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungs- und Grünanlagen beauftragt der Vorhabenträger leistungsfähige Ingenieurbüros, die die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und den Ingenieurbüros andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.

- (2) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden mit der Auflage in Auftrag gegeben, die das Ingenieurbüro/ den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu einer Vorabstimmung mit dem Stadtvermessungsamt verpflichtet.

§ 8 **Baudurchführung**

- (1) Der Baubeginn für die Erschließungs- und Freianlagen ist der Stadt drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung einvernehmlich festgestellter Mängel zu verlangen.
Zum Baubeginn hat der Vorhabenträger zu einer Bauanlaufberatung - Teilnehmer: Vorhabenträger, Bauauftragnehmer, Stadt - einzuladen.
- (2) Die Begrünung der dafür vorgesehenen Flächen gemäß den textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss entsprechend der DIN 18915 Bodenarbeiten und der DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten erfolgen. Für die Ausführung der grünordnerischen Maßnahmen ist eine Fertigstellungspflege von einem Jahr vereinbart.

§ 9 **Abnahme**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlage schriftlich an. Er setzt gemeinsam mit der Stadt und dem Baubetrieb als Auftragnehmer einen Schlußabnahmetermin innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt, dem Vorhabenträger und dem Auftragnehmer gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.
- (3) Für die Abnahme einzelner, in den Planunterlagen festgelegter und mit der Stadt abgestimmter Bauabschnitte gelten Absätze 2 und 3 entsprechend. Zwischenabnahmen - Straßenplanum, Deckenaufbau u. a. m. - sind der Stadt anzubieten.

§ 10 **Schlussvermessung, Bestandspläne etc.**

- (1) Der Vorhabenträger hat frühstmöglich, zumindest 14 Tage vor dem Endabnahmetermin folgende Unterlagen der Stadt (Stadtvermessungsamt) hereinzureichen:
- a) die Bestätigung, dass die Schlussvermessung durchgeführt wurde und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.

- b) einen Bestandsplan nach DIN 2425 über die Entwässerungseinrichtungen, Straßenbeleuchtung, vorgehaltene Hüllrohre, Lichtzeichenanlagen (jeweils soweit vorhanden), Lampen, Maste sowie der neu erstellten Verkehrsanlage mit ihren Begrenzungen, Böschungen, Flächen des ruhenden Verkehrs und des verkehrsbeleitenden Grüns.
- (2) Die Bestandspläne sind von fachkundigen Personen nach den anerkannten Regeln der Vermessung zu erarbeiten.
Die erdverlegten Leitungen sind im offenen Graben einzumessen. Die Lage und Höhe der Leitungen und der Bauwerke sind auf amtliche Vermessungspunkte zu beziehen.
- (3) Die Bestandspläne (Maßstab 1:500) werden der Stadt digitalisiert im DXF-Format gemäß der Zeichenvorschrift und dem Ebenenkonzept des Stadtvermessungsamtes zusätzlich eines Plots übergeben.
- (4) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

§ 11

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung lückenlos weiterzugeben.
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.

§ 12

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 13

Kostentragung

- (1) Eine Beteiligung der Stadt an den gesamten vertragsgegenständlichen Leistungen, insbesondere am Erschließungsaufwand, entfällt. Der Vorhabenträger trägt 100% der Kosten für die Planung und Realisierung der Maßnahmen.

§ 14
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1

Anlage 2: Vorhaben und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Anlage 3: Lageplan der durch den Vorhabenträger herzustellenden öffentlichen Verkehrsanlagen

Anlage 4: Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Bau- und Materialbeschreibung

Anlage 5: Maßnahmeplan Fledermausquartier

Anlage 6: Freiflächengestaltungsplan

§ 15
Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 4-fach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten 2 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.

Halle, den

Leipzig, den 12.2.2005

Für die Stadt

Vorhabenträger

.....
Dr. Thomas Pohlack
Bürgermeister

Holm Lischewski
Holm Lischewski

Anlage 4

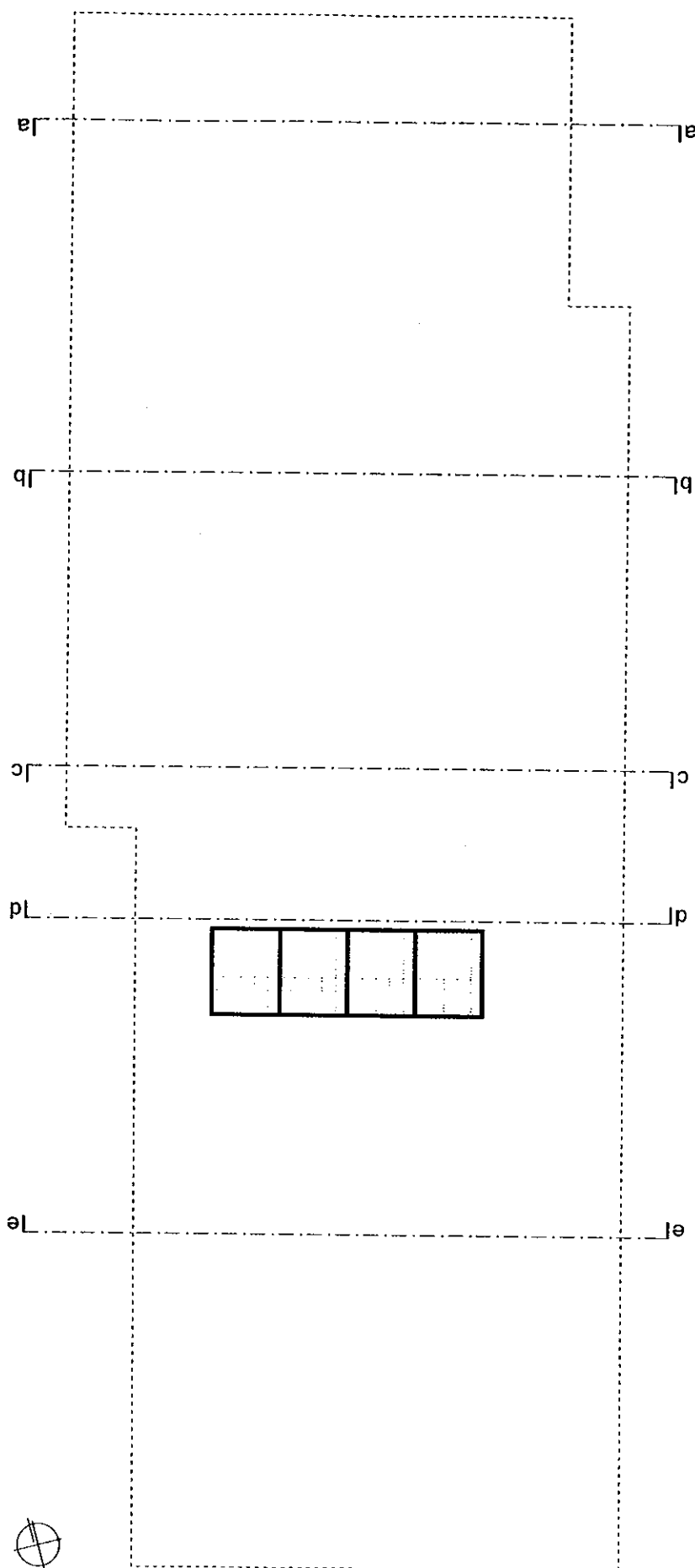
zum

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 101.1

Bestehend aus:

- Grundrisse (5 Blatt)
- Ansichten (1 Blatt)
- Schnitte (1 Blatt)
- Perspektiven (3 Blatt)
- Baubeschreibung (1 Blatt)
- Materialbeschreibung (1 Blatt)

EBENE SQUASH • HÖHENNIVEAU -3,80 M



SCHILLING
ARCHITECT

Goldschmidtstraße 15
04102 Leipzig
Tel.: 0341 - 21 24 999
Fax: 0341 - 21 24 997

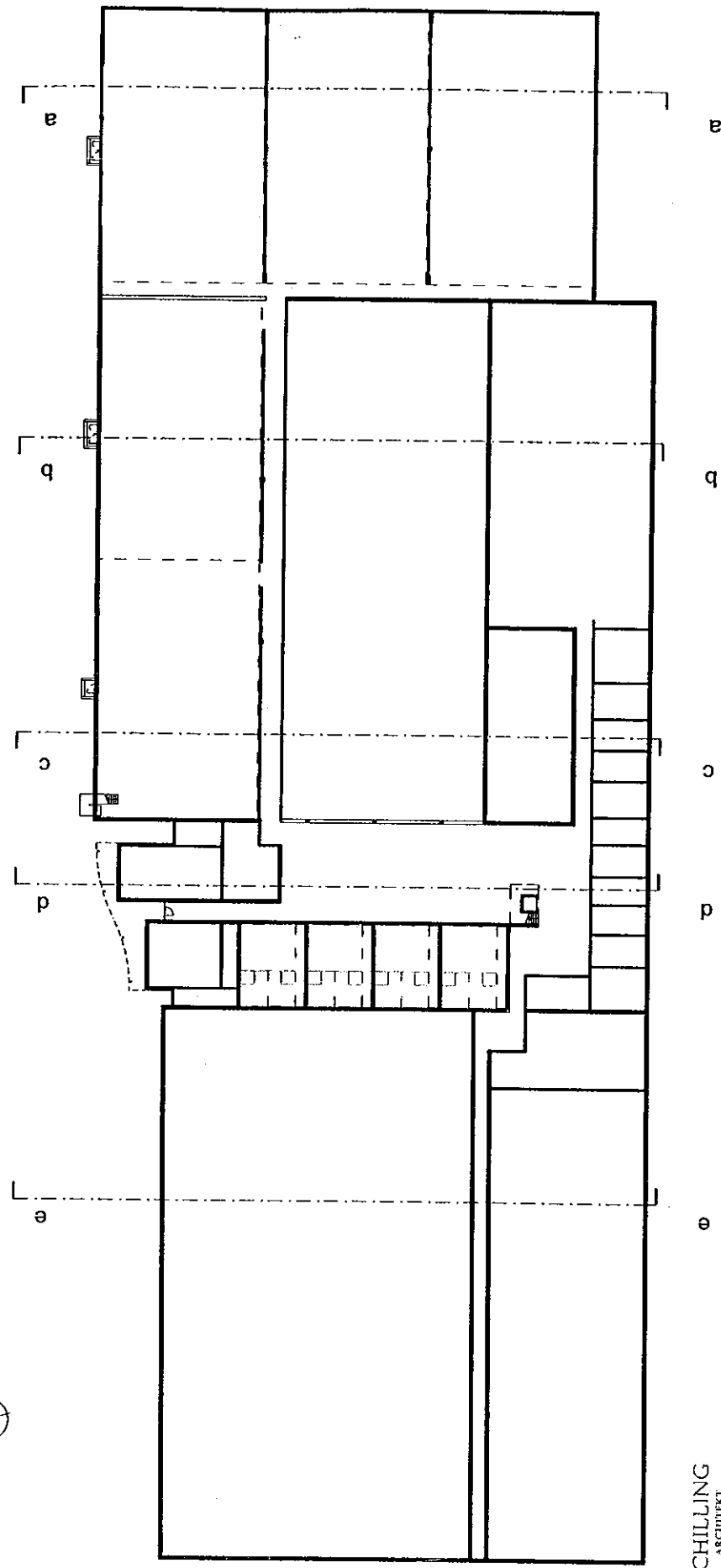
STAND 16.04.08

SPORTPARADIES AM BÖLLBERGER WEG, HALLE/ SAALE • FASSADENENTWURF
BAUHERR: Holm Lischewski • Holzhäuser Str. 81, 04299 Leipzig, Tel./Fax 0341/861762-3/-4

GRUNDRISS - 2. UG

MAßSTAB: 1:500

EBENE HALLEN • HÖHENNIVEAU ±0,00 M



SCHILLING
ARCHITEKT

Goldschmidstraße 15
04103 Leipzig
Tel.: 0341 - 21 24 999
Fax: 0341 - 21 24 997

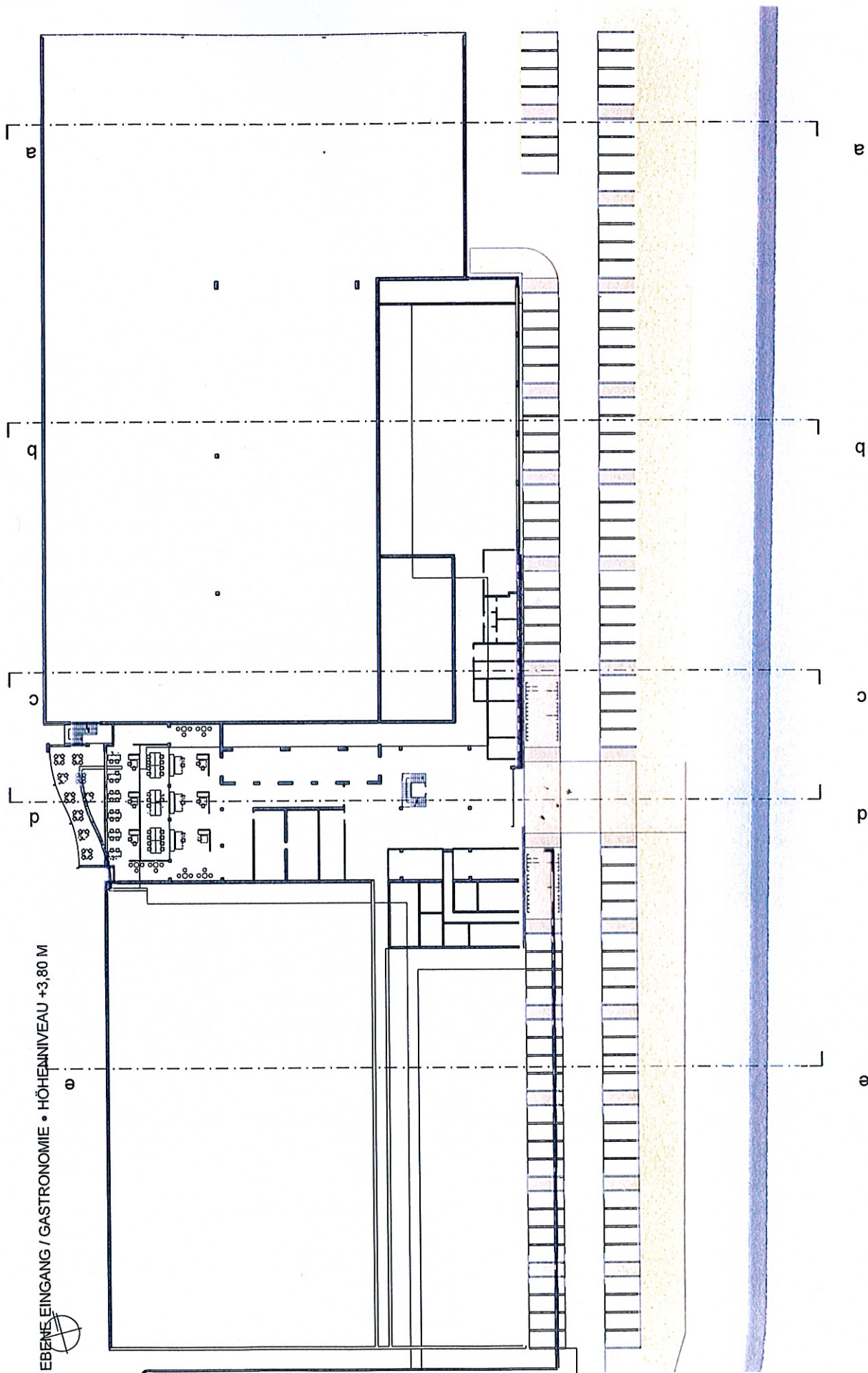
STAND 16.04.08

SPORTPARADIES AM BÖLLBERGER WEG, HALLE/ SAALE • FASSADENENTWURF
BAUHERR: Holm Lischewski • Holzhäuser Str. 81, 04299 Leipzig, Tel./Fax 0341/861762-3/-4

GRUNDRISS - 1. UG

MAßSTAB: 1:500

li



EBENE: EINGANG / GASTRONOMIE • HÖHENNIVEAU +3,80 M

SCHILLING
ARCHITECTS

Goldschmidtstraße 16
04103 Leipzig
Tel.: 0341 - 21 24 999
Fax: 0341 - 21 24 997

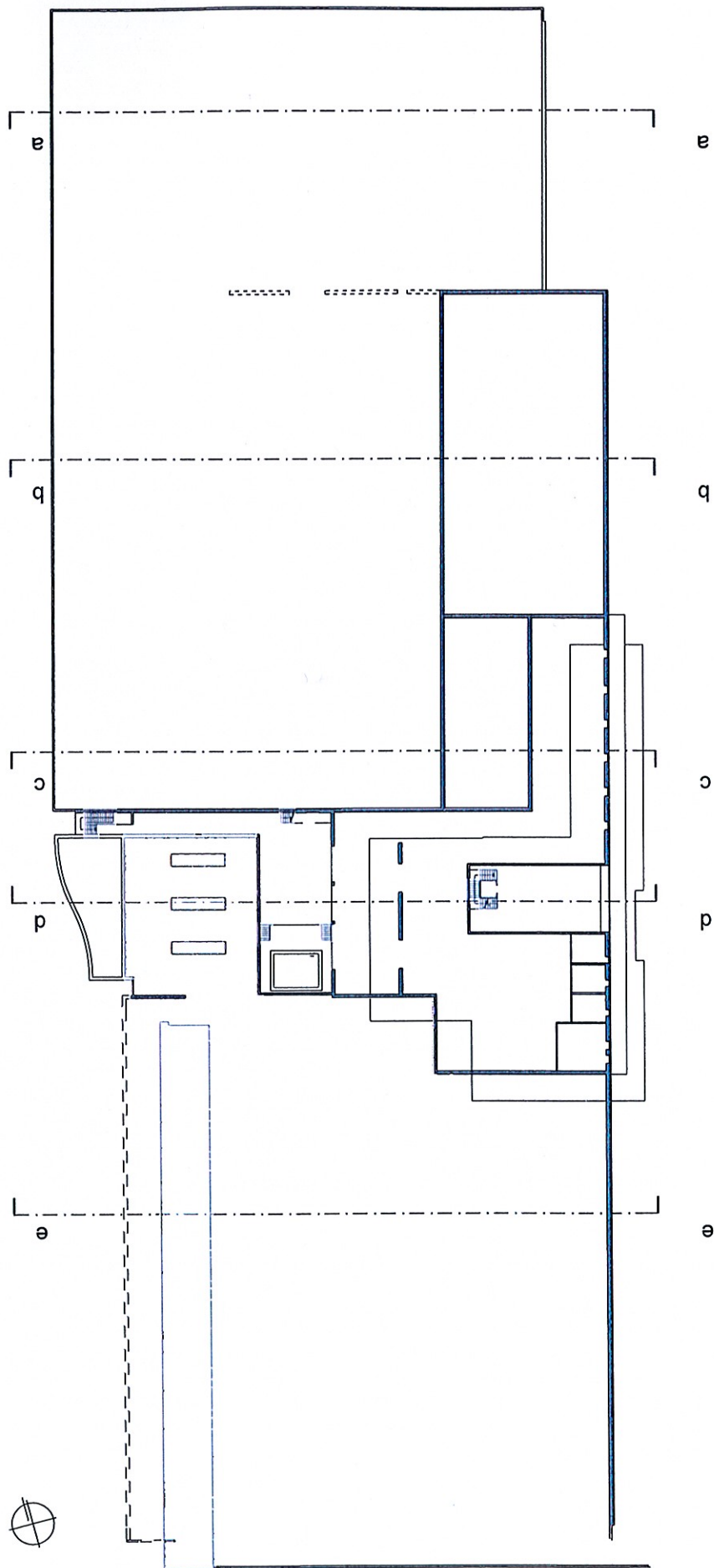
STAND 16.04.08

SPORTPARADIES AM BÖLLBERGER WEG, HALLE/ SAALE • FASSADENENTWURF
BAUHERR: Holm Lischewski • Holzhäuser Str. 81, 04299 Leipzig, Tel./Fax 0341/861762-3/-4

GRUNDRISS 0. EG

MAßSTAB: 1:500

EBENE SAUNA / FITNESS • HÖHENNIVEAU +7,60 M



SCHILLING
ARCHITECTEN

Goldschneidstraße 16
04103 Leipzig
Tel.: 0341 - 21 24 994
Fax: 0341 - 21 24 997

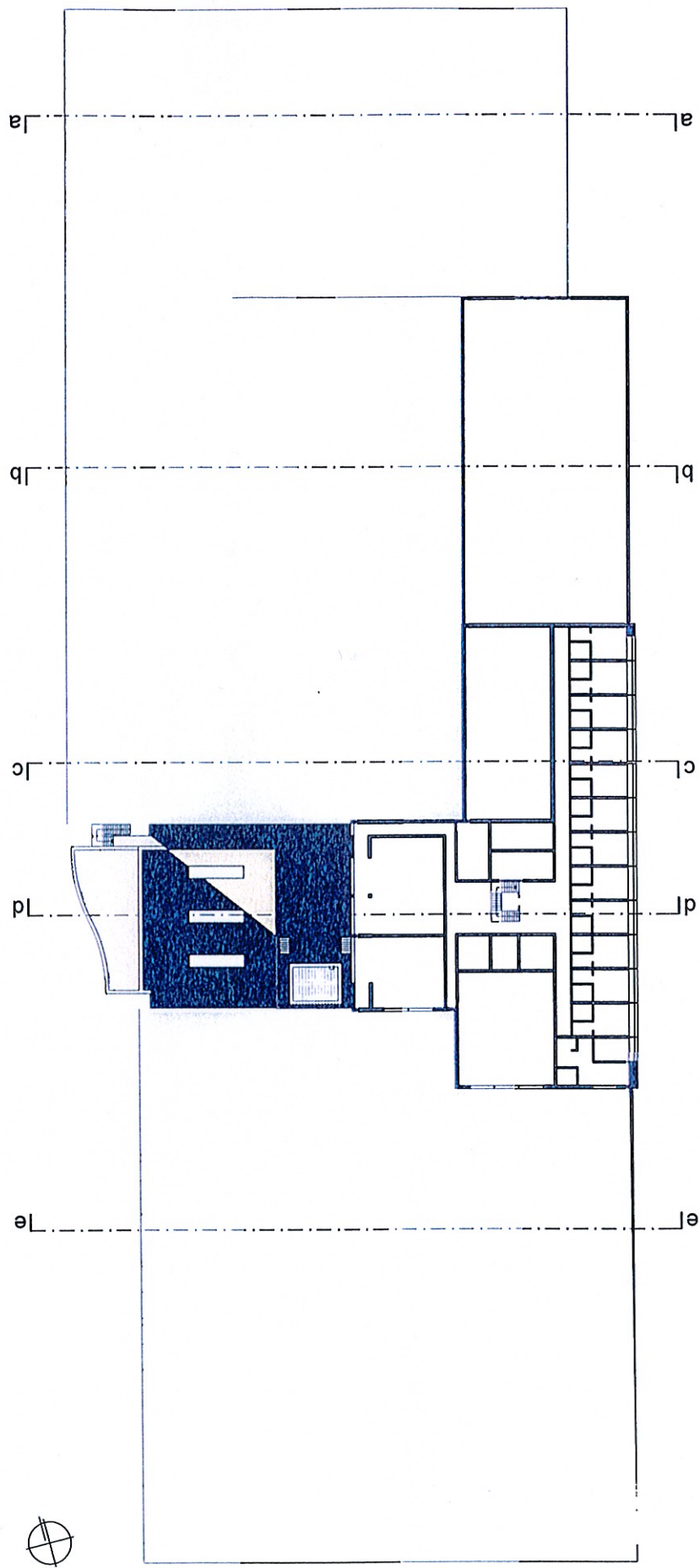
STAND 16.04.08

SPORTPARADIES AM BÖLLBERGER WEG, HALLE/ SAALE • FASSADENENTWURF
BAUHERR: Holm Lischewski • Holzhauser Str. 81, 04299 Leipzig, Tel./Fax 0341/861762-3/-4

GRUNDRISS 1. OG

MAßSTAB: 1:500

EBENE HOTEL / GÄSTE • HÖHENNIVEAU +11,40 M



SCHILLING
ARCHITECTS

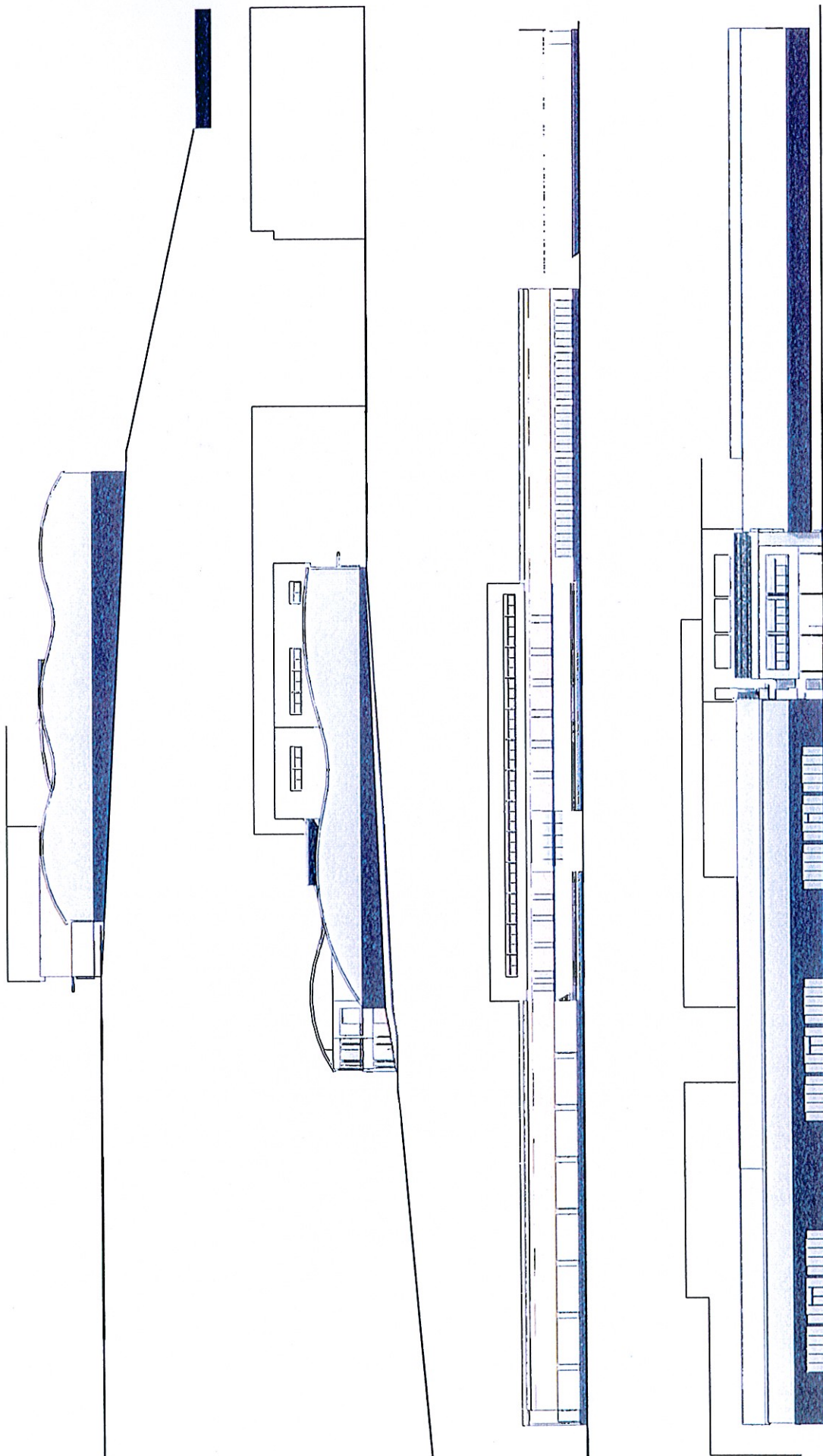
Goldschmidtstraße 16
10317 Berlin
Tel: (030) 21 24 999
Fax: (030) 21 24 997

STAND 16.04.08

SPORTPARADIES AM BÖLLBERGER WEG, HALLE/ SAALE • FASSADENENTWURF
BAUHERR: Holm Lischewski • Holzhäuser Str. 81, 04299 Leipzig, Tel./Fax 0341/861762-3/-4

GRUNDRISS 2. OG

MAßSTAB: 1:500



SCHILLING
ARCHITEKT

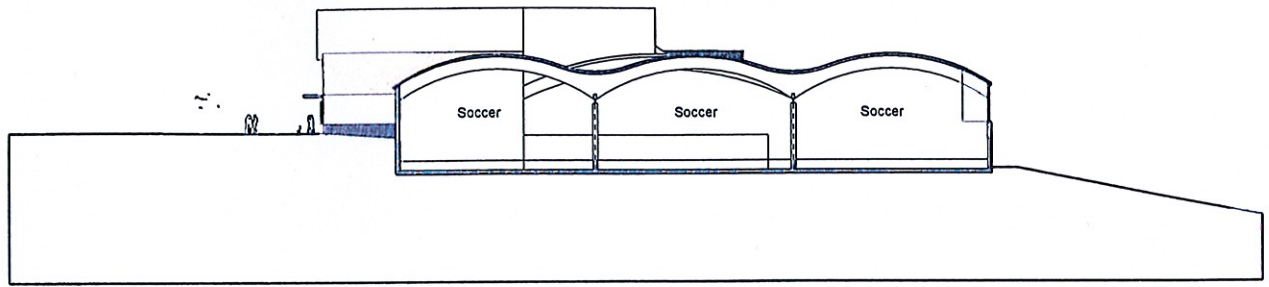
Goldschmidtstraße 10
04103 Leipzig
Tel.: 0341 - 21 24 499
Fax: 0341 - 21 24 497

STAND 16.04.08

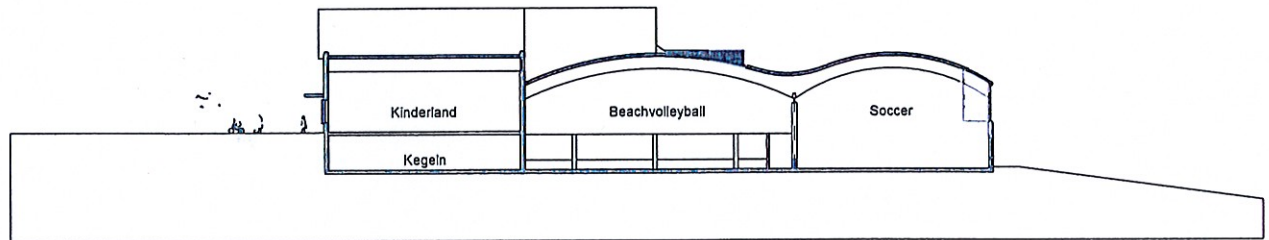
SPORTPARADIES AM BÖLLBERGER WEG, HALLE/SAALE • FASSADENENTWURF
BAUHERR: Holm Lischewski • Holzhäuser Str. 81, 04299 Leipzig, Tel./Fax 0341/861762-3/-4

ANSICHTEN

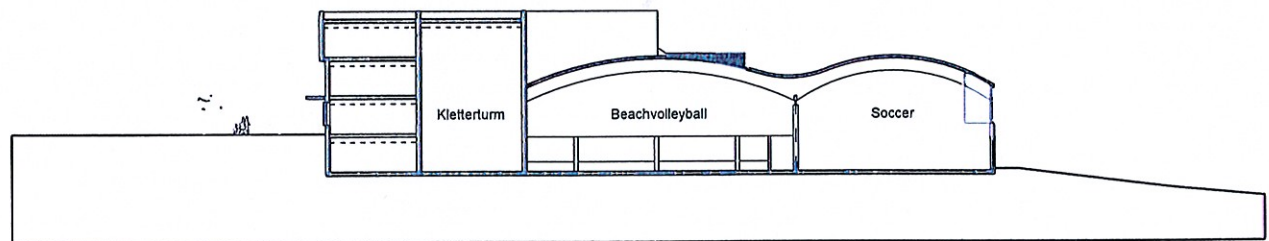
MAßSTAB: 1:500



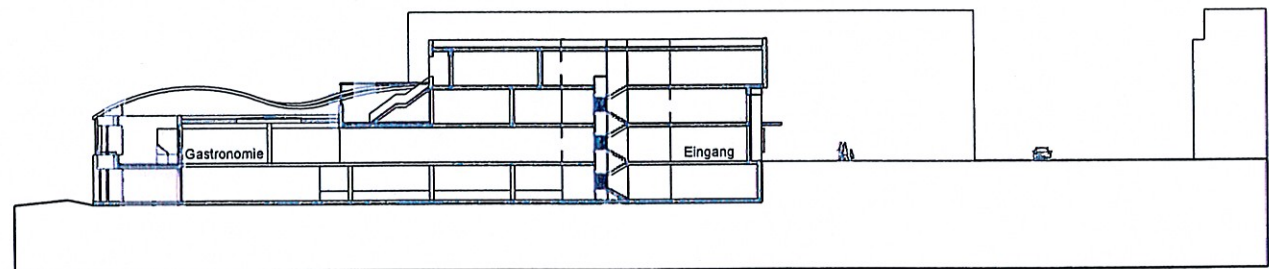
a - a SCHNITT HALLE SOCCER



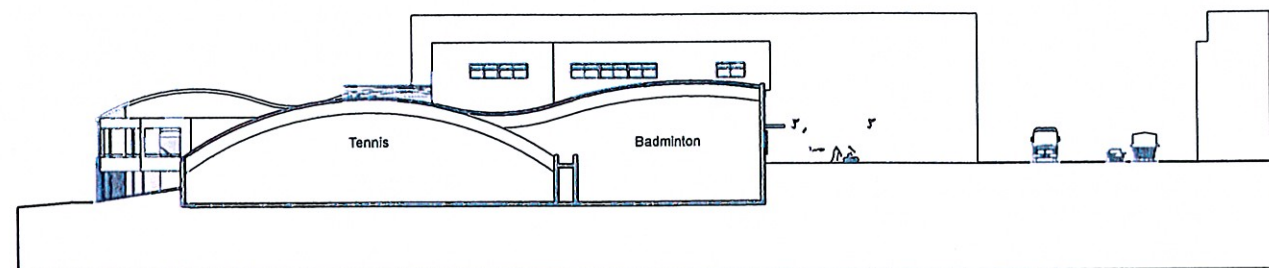
b - b SCHNITT HALLE SOCCER - BEACHVOLLEYBALL - KINDERLAND



c - c SCHNITT HALLE SOCCER - BEACHVOLLEYBALL - KLETTERN



d - d SCHNITT EINGANG - GASTRONOMIE



e - e SCHNITT HALLE TENNIS - BADMINTON

SCHILLING
ARCHITEKT

Goldschmidtstraße 16
04103 Leipzig
Tel.: 0341 - 21 24 999
Fax: 0341 - 21 24 997

STAND 16.04.08

SPORTPARADIES AM BÖLLBERGER WEG, HALLE/ SAALE • FASSADENENTWURF
BAUHERR: Holm Lischewski • Holzhäuser Str. 81, 04299 Leipzig, Tel./Fax 0341/861762-3/-4

SCHNITTE

MAßSTAB: 1:500

h.

FASSADE ZUM BÖLLBERGER WEG VON NORD



FASSADE ZUM BÖLLBERGER WEG VON SÜD



SCHILLING
ARCHITEKT

Goldschmidtstraße 16
04103 Leipzig
Tel.: 0341 - 21 24 999
Fax: 0341 - 21 24 997

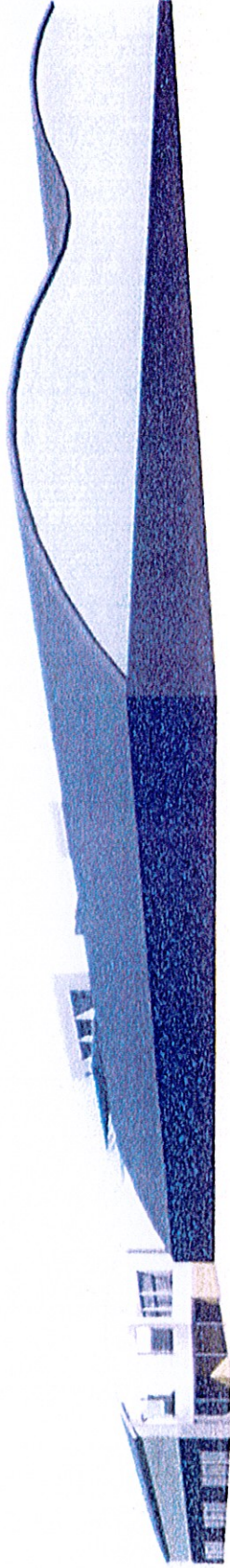
STAND 16.04.08

SPORTPARADIES AM BÖLLBERGER WEG, HALLE/ SAALE • FASSADENENTWURF
BAUHERR: Holm Lischewski • Holzhäuser Str. 81, 04299 Leipzig, Tel./Fax 0341/861762-3/-4

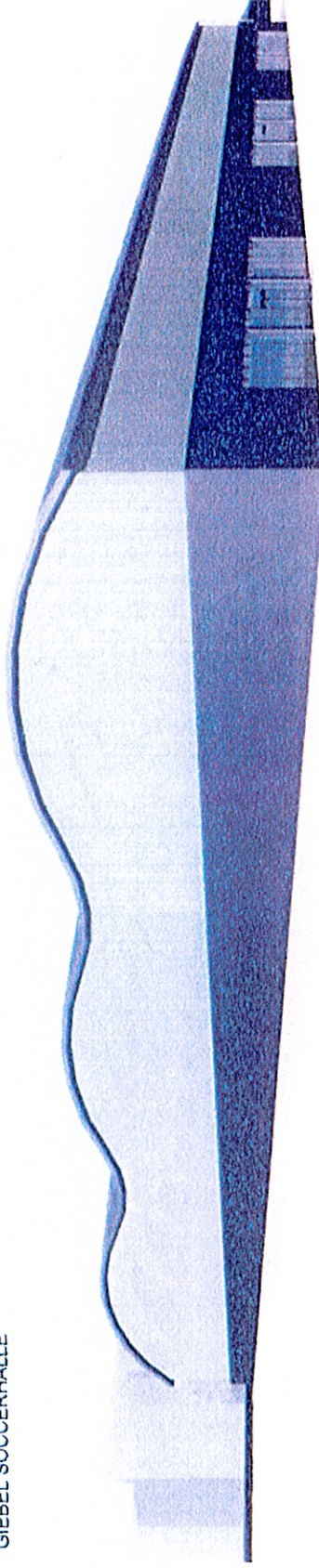
PERSPEKTIVEN

12

GIEBEL TENNISHALLE UND FASSADE ZUR SAALE



GIEBEL SOCCERHALLE



SCHILLING
ARCHITEKT

Goldschmidstraße 16
04103 Leipzig
Tel.: 0341 - 21 24 999
Fax: 0341 - 21 24 997

STAND 16.04.08

SPORTPARADIES AM BÖLLBERGER WEG, HALLE/ SAALE • FASSADENENTWURF
BAUHERR: Holm Lischewski • Holzhäuser Str. 81, 04299 Leipzig, Tel./Fax 0341/861762-3/-4

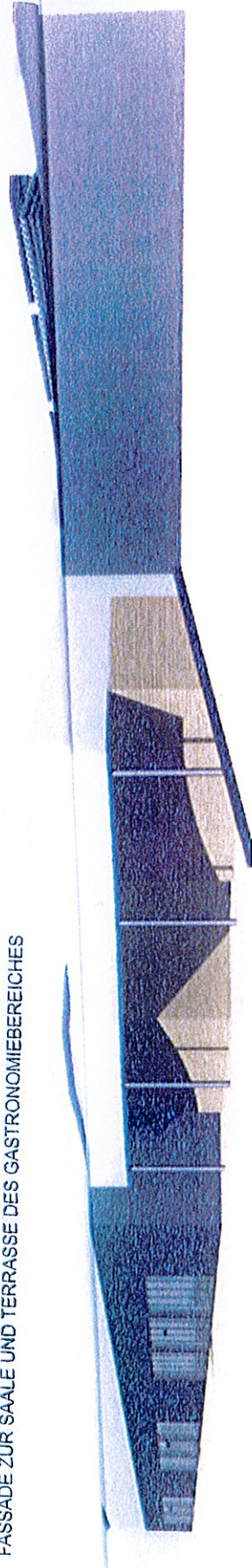
PERSPEKTIVEN

FASSADENAUSCHNITT EINGANGSBEREICH

SPORTPARADIES



FASSADE ZUR SAALE UND TERRASSE DES GASTRONOMIEBEREICHES



SCHILLING
ARCHITEKT

Goldschmidstraße 16
04103 Leipzig
Tel.: 0341 - 21 24 999
Fax: 0341 - 21 24 997

SPORTPARADIES AM BÖLLBERGER WEG, HALLE/ SAALE • FASSADENENTWURF
BAUHERR: Holm Lischewski • Holzhäuser Str. 81, 04299 Leipzig, Tel./Fax 0341/861762-3/-4

PERSPEKTIVEN

STAND 16.04.08

Sportparadies Böllberger Weg, Halle (Saale)

Architekt: Olaf Schilling, Leipzig, mit Joachim Winkler, Gera

Bauherr: Holm Lischewski, Leipzig

Auf der einer Industriebrache, eingerahmt von Böllberger Weg, Warneckstraße, Saalegebiet, Weingärten und Töpferort mit einer Fläche von rund 2,4 ha soll ein Sportzentrum errichtet werden.

Die Konstruktion der Hallen und des dominanten Mitteltraktes beschränkt sich auf ein Grundrepertoire an Bauelementen und -formen.

Das Tragwerk der Baukörper bestehen aus Stahlbeton, teilweise auch aus Mauerwerk, mit Wärmedämmung und Mineralputz und mineralischem Anstrich.
In der Außenansicht werden mit Holzverschalungen zusätzliche flächige Akzente gesetzt.

Die Hallen sind mit weitspannenden Holzleim- Binderkonstruktionen stützenfrei überspannt. Die Dachdeckung besteht aus Stahltrapezblech und Warmdach mit Dachbahnen. Auf den Flachdächern der Westseite sind großflächige extensiv begrünte Dachflächen vorgesehen. Die Fenster bestehen aus Alu- bzw. Kunststoff-Konstruktionen mit Isolierverglasung.

Große Fassadenöffnungen bringen zum einen genügend Licht in die Hallen und rahmen insbesondere auf der Westseite die Ausblicke in die Landschaft zur Saale hin.
Der notwendige Sonnen- und Blendschutz wird durch die entsprechende Ausstattung der Gläser realisiert.

Die Material- und Farbauswahl ist auf dem nachfolgenden Blatt „Fassadenentwurf, Materialien“ im Einzelnen angegeben.

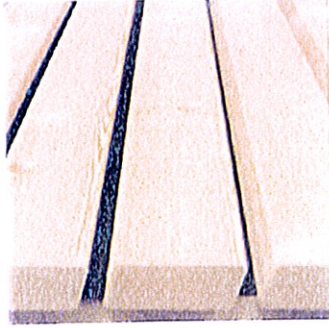
FARBEN / STRUKTUREN



Dachbelag
EVALASTIC - V-DACHBAHN, hellgrau



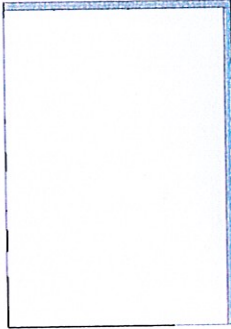
Glas Profil,
je nach Erfordernis ggf.
mit innenliegender
transluzenter Wärmedämmung



Holzverschalung Lärche
Ansichtsbreite ca. 10 cm,
Profil Parallelogramm



Farbe Ultramarianblau RAL 5002



Glas Klarglas
(mit Rahmenfarbe Schiefergrau)



Verputz Schiefergrau RAL 7015



Verputz Grauweis RAL 9002

SCHILLING
ARCHITEKT

Goldschmidtstraße 16
04103 Leipzig
Tel.: 0341 - 21 24 999
Fax: 0341 - 21 24 997

SPORTPARADIES AM BÖLLBERGER WEG, HALLE/ SAALE • FASSADENENTWURF
BAUHERR: Holm Lischewski • Holzhäuser Str. 81, 04299 Leipzig, Tel./Fax 0341/861762-3/-4

MATERIALIEN

STAND 16.04.08

Anlage 5

zum

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 101.1

- Bestehend aus:
- Naturschutzrechtliche Befreiung (7 Blatt)
 - 1. Änderung und Ergänzung zu dem
Gestattungsvertrag vom 11.09.2007 (3 Blatt)
 - Übersichtsplan Fledermauskundliche
Untersuchung(1 Blatt)



SACHSEN-ANHALT

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat Naturschutz,
Landschaftspflege

Landesverwaltungsamt - Postfach 200288 - 06003 Halle (Saale)

Herrn
Holm Lischewski
Zum Schwindenplan 12

04318 Leipzig

Naturschutzrechtliche Befreiung
Besetzung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tiere durch Abriss von baulichen Anlagen im ehemaligen Plasterwerk am Böllberger Weg 184 - 185 in der Stadt Halle

Sehr geehrter Herr Lischewski,

auf Antrag des von Ihnen bevollmächtigten Büros für Naturschutz und ökologisches Bauen erlasse ich folgenden

Beschcheid

I.

1. Ihnen wird die Befreiung erteilt, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten am Standort des ehemaligen Plasterwerkes am Böllberger Weg 184 - 185 in der Stadt Halle zu beseitigen, insbesondere von:

- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
- Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)

2. Die Befreiung gilt auch für die mit den Arbeiten beauftragten Personen.

II. Nebenbestimmungen:

1. Die Befreiung ist befristet bis zum 30.09.2009.

2. Die Befreiung ist mit folgenden Auflagen verbunden:

2.1 Die mit dem Abriss verbundenen Verluste von Fortpflanzungs- und Ru-

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom:
Halle vom 23.01.2007,
16.12.2007
Mein Zeichen/Meine Nachricht
vom:
407.3.1/123.07: 22451/3 HAL
Bearbeitet von:
Herr Jurgel

Frank.Jurgel@lwa.sachsen-
anhalt.de

Tel.: (0345) 814-2804
Fax: (0345) 814-2118

Halle, 2008-01-10

Dienstaggebäude;
Dessauer Straße 70
06113 Halle (Saale)

Hauptstadt:
Ernst-Kemler-Straße 2
06112 Halle (Saale)
Postfach 200288
06003 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 814-0
Fax: (0345) 814-1444
poststelle
@lwa.sachsen-anhalt.de
www.landesverwaltungsamt.
sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Dessau
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BLZ 810 000 00
Konto 810 018 00

habitäten für den Hausrotschwanz und für die unter Ziff. 1.1 aufgeführten Fledermäuse sind zu ersetzen bzw. deren Funktionen sind durch geeignete Maßnahmen zu erhalten. Dafür sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

2.1.1 Artenschutzmaßnahme für den Hausrotschwanz:

Die Installation und dauerhafte Erhaltung von mindestens 2 geeigneten Nisthilfen an Gebäuden auf dem Gelände des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg, die nicht vom Abriss betroffen sein werden bis spätestens 29.02.2008.

Anmerkung: Gemäß Protokoll zu Fledermauskundlichen Untersuchungen vom 16.12.2007 (hansen, BGro für Naturschutz & Ökologisches Bauen) wurde diese Maßnahme auf dem Versiegelungsgebiet des Tennis-Clubs Halle-Böllberg 63 e. V. bereits realisiert.

2.1.2 Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse:

2.1.2.1 Die saaleseitigen Kellergewölbe (4 Abschnitte) sind gemäß der Darstellung in den Lageplanausschnitten in der Anlage zu diesem Bescheid mit einer Gesamtinnenfläche von mind. 450 m² zu erhalten, fledermausgerecht auszubauen und dauerhaft als Überwinterungsquartier für Fledermäuse zu sichern (zugleich entsprechend den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg). Im Einzelnen wie folgt:

- a) Keller 1: mind. 19 m Länge
- Keller 2: mind. 19 m Länge
- Keller 3: mind. 13 m Länge
- Keller 4: mind. 14 m Länge

Die Lage und Nummerierung der Keller ergibt sich aus den Lageplänen der Anlage zu diesem Bescheid, wobei der Lageplanausschnitt über die zukünftigen Fledermauskeller Bestandteil des Bescheides ist.

- b) Die zu erhaltenden Kellerbereiche sind gegen die nicht zu erhaltenden Kellerbereiche wirksam abzutrennen bzw. zu verschließen.
- c) Zwischen den Gewölbeabschnitten ist die bestehende Verbindung über den seitlichen Verbindungsgang möglichst zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind begehbare Verbindungen zwischen den Gewölbeabschnitten herzustellen.
- d) Der Einflug für Fledermäuse in das Kellersystem ist saaleseitig über Keller 1 herzustellen. Der Einflugbereich ist mittels einer begehbaren, mind. 1,8 m hohen und wirksam verschließbaren Stahltür zu sichern, in die im oberen Viertel ein Einflugschlitz für Fledermäuse (20 cm hoch/50 cm lang) einzuarbeiten ist. Als Begehungsalternative ist die Nutzung des neben dem Keller 1 gelegenen Treppenaufganges möglich, sofern nach dem Abriss des darüber befindlichen Gebäudeteils ein sicher verschließbarer Zugang zu den Fledermauskellern installiert wird. Für diesen Fall kann auf die im vorherigen Satz 1 geforderte Begehbarkelt saaleseitig über eine Tür zu Keller 1 verzichtet werden, jedoch ist der Einflug für Fledermäuse über diesen Bereich zu gewährleisten (z. B. über ein fest im Mauerwerk verankertes stabiles und geeignetes Stahlgitter).
- e) In die Keller sind verteilt mindestens 50 Fledermausspaltquartiere in 4 unterschiedlichen Geometrien einzubauen. Dabei sind artspezifische Anforderungen zu berücksichtigen.
- f) Sämtliche senkrecht nach oben führende Schächte in den Kellern sind zu erhalten und oberirdisch sicher zu verschließen und mit mindestens 80 cm Erdschicht abzudecken. Bereits vorhandene Spalten und offene Fugen in den Wänden und Decken sind ebenfalls zu erhalten, sofern sie die Statik des Gewölbes nicht beeinträchtigen.

Seite 2/3

neststätten für den Hausrotschwanz und für die unter Ziff. 1.1 aufgeführten Fledermäuse sind zu ersetzen bzw. deren Funktionen sind durch geeignete Maßnahmen zu erhalten. Dafür sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

2.1.1 Artenschutzmaßnahme für den Hausrotschwanz:

Die Installation und dauerhafte Erhaltung von mindestens 2 geeigneten Nisthilfen an Gebäuden auf dem Gelände des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg, die nicht vom Abriss betroffen sein werden bis spätestens 29.02.2008.

Anmerkung: Gemäß Protokoll zu fledermauskundlichen Untersuchungen vom 16.12.2007 (Jensen, Büro für Naturschutz & Ökologisches Bauen) wurde diese Maßnahme auf dem Vereinsgelände des Tennis-Clubs Halle-Böllberg 53 e. V. bereits realisiert.

2.1.2 Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse:

2.1.2.1 Die saaleseitigen Kellergewölbe (4 Abschnitte) sind gemäß der Darstellung in den Lageplanausschnitten in der Anlage zu diesem Bescheid mit einer Gesamtoberfläche von mind. 450 m² zu erhalten, fledermausgerecht auszubauen und dauerhaft als Überwinterungsquartier für Fledermäuse zu sichern (zugleich entsprechend den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg). Im Einzelnen wie folgt:

- a) Keller 1: mind. 19 m Länge
- Keller 2: mind. 19 m Länge
- Keller 3: mind. 13 m Länge
- Keller 4: mind. 14 m Länge

Die Lage und Nummerierung der Keller ergibt sich aus den Lageplänen der Anlage zu diesem Bescheid, wobei der Lageplanausschnitt über die zukünftigen Fledermauskeller Bestandteil des Bescheides ist.

- b) Die zu erhaltenden Kellerbereiche sind gegen die nicht zu erhaltenden Kellerbereiche wirksam abzutrennen bzw. zu verschließen.
- c) Zwischen den Gewölbeabschnitten ist die bestehende Verbindung über den östlichen Verbindungsgang möglichst zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind begehbare Verbindungen zwischen den Gewölbeabschnitten herzustellen.
- d) Der Einflug für Fledermäuse in das Kellersystem ist saaleseitig über Keller 1 herzustellen. Der Einflugbereich ist mittels einer begehbaren, mind. 1,8 m hohen und wirksam verschließbaren Stahltür zu sichern, in die im oberen Viertel ein Einflugschlitz für Fledermäuse (20 cm hoch/50 cm lang) einzuarbeiten ist. Als Begehungsalternative ist die Nutzung des neben dem Keller 1 gelegenen Treppenaufganges möglich, sofern nach dem Abriss des darüber befindlichen Gebäudeteils ein sicher verschließbarer Zugang zu den Fledermauskellern installiert wird. Für diesen Fall kann auf die im vorherigen Satz 1 geforderte Begehbarkheit saaleseitig über eine Tür zu Keller 1 verzichtet werden, jedoch ist der Einflug für Fledermäuse über diesen Bereich zu gewährleisten (z. B. über ein fest im Mauerwerk verankertes stabiles und geeignetes Stahlgitter).
- e) In die Keller sind verteilt mindestens 60 Fledermausspaltquartiere in 4 unterschiedlichen Geometrien einzubauen. Dabei sind artspezifische Anforderungen zu berücksichtigen.
- f) Sämtliche senkrecht nach oben führende Schächte in den Kellern sind zu erhalten und oberirdisch sicher zu verschließen und mit mindestens 80 cm Erdschicht abzudecken. Bereits vorhandene Spalten und offene Fugen in den Wänden und Decken sind ebenfalls zu erhalten, sofern sie die Statik des Gewölbes nicht beeinträchtigen.

2.1.2.2 Der flodermangerechte Ausbau der Kellergewölbe ist spätestens bis zum 31.08.2008 fertig-zustellen.

2.1.2.3 Die bestimmungsgemäße Funktion als Überwinterungsquartier ist über einen Zeitraum bis zum 31.12.2014 im Rahmen eines Monitorings nach international anerkannten fachlichen Standards durch ein geeignetes Büro zu untersuchen und zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist der Oberen Naturschutzbehörde bis spätestens 31.03.2014 zu übergeben. Sofern sich daraus ggf. fachliche Erfordernisse zur Optimierung der bestimmungsgemäßen Funktion der Flodermangukeller ergeben, ist die Obere Naturschutzbehörde berechnigt, geeignete Nachbesserungen auf Ihre Kosten, versehen mit einer angemessenen Befristung zur Umsetzung, anzuordnen.

2.1.2.4 Die Zugänglichkeit der Flodermangukeller ist den Mitarbeitern der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (UNB) und des Arbeitskreises Flodermäuse Sachsen-Anhalt e. V. für Kontrollzwecke im Rahmen der fachlichen Erfordernisse für den Flodermangschutz zu ermöglichen.

2.1.2.5 An den neu zu errichtenden Gebäuden der Sportanlage sind mindestens 5 geeignete Flodermangquartiere für Gebäude bewohnende Flodermangarten bis spätestens zur Fertigstellung der Gebäude zu installieren. Die konkreten Standorte dafür sind zuvor von der UNB oder einer von dieser zu bestimmenden sachverständigen Person einzuschätzen und mit ihnen abzustimmen. Bauart und Bauweise hat nach deren Vorgaben zu erfolgen. Dabei sind die ortsspezifischen Anforderungen zu berücksichtigen.

2.1.2.6 Sämtliche unter 2.1.2.1 und 2.1.2.5 festgelegten Maßnahmen sind unter naturschutzfachlicher Anleitung im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung durch ein fachlich geeignetes Büro (z. B. durch das von ihnen mit der Erarbeitung der flodermangkundlichen Untersuchungen und Bewertungen beauftragte Büro) durchzuführen und durch die UNB nach Fertigstellung abzunehmen. Die Abnahme ist bis spätestens 4 Wochen nach der Fertigstellung anzuzeigen.

2.2 Die nicht gemäß 2.1.2.1 zu erhaltenen Gebäude bzw. Keller dürfen nur innerhalb nachfolgend aufgeführter Zeiten abgerissen werden. Der Abriss ist der UNB mindestens 1 Woche vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Der Abriss ist zudem von einem geeigneten Büro im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung artenschutzfachlich zu begleiten.

2.2.1 Oberirdische Gebäude:

Ab sofort bis zum 30.04.2008 und vom 01.09.2008 bis zum 28.02.2009.
Sollte der Abriss in der Zeit vom 01.09.2008 bis zum 30.09.2008 begonnen werden, ist vor Beginn des Abrisses von der ökologischen Baubetreuung zu prüfen, ob sich an bzw. in dem betroffenen Gebäude Vermehrungsgestätten von Vögeln mit Eltern oder nicht flüggen Jungvögeln befinden. Sollte dies der Fall sein, sind die Abbrucharbeiten bis zum Zeitpunkt nach dem Ausfliegen der Jungvögel bzw. des Selbständigseins der Jungtiere nicht zulässig.
In Gebäuden, bei denen abzusehen ist, dass sie zwischen dem 15.03.2008 und dem 30.04.2008 abgerissen werden, ist durch die ökologische Baubetreuung in der Zeit vom 15.03.2008 bis zum Beginn des Abrisses durch regelmäßige Kontrollen dem Ansiedeln von Vögeln durch frühzeitiges Entfernen angefangener Nester oder durch andere geeignete Präventivmaßnahmen (z. B. rechtzeitige Beseitigung von Nistmöglichkeiten) möglichst weitgehend entgegenzuwirken.

► Der Abriss des Gebäudes über den zu erhaltenen Kellergewölben ist so durchzuführen, dass die gemäß Ziffer 2.1.2.1 dieses Bescheides zu erhaltenen darunter befindlichen Kellergewölbe nicht geschädigt werden. Sollten dennoch Schaden entstehen, sind diese im Rahmen des festgesetzten flodermanggerechten Ausbaues zu beheben.

2.2.2 Keller:

Nur in der Zeit vom 01.05.2008 bis zum 30.09.2008.

5

1

6

3. Eine nachträgliche Aufnahme, Änderung sowie Ergänzung von Auflagen behalte ich mir vor.
4. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen vorstehende Nebenbestimmungen oder naturschutzrechtliche Bestimmungen behalte ich mir den Widerruf der Befreiung vor.
5. Dieser Bescheid ersetzt nicht andere nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Genehmigungen oder Anzeigen. Er ist auch keine Rechtsgrundlage für Eingriffe in privaten Rechten Dritter.

III. Kostenentscheidung:

Die Kosten für die Erstellung des Bescheides haben Sie zu tragen. Die Höhe der Kosten ergibt sich aus dem Ihnen gesondert zugehenden Kostenfestsetzungsbescheid.

Begründung:

I.

Mit dem vom Büro für Naturschutz und ökologisches Bauen in Ihrem Auftrag gestellten Antrag vom 23.01.2007 begehren Sie eine naturschutzrechtliche Befreiung zur Beseitigung von Niststätten besonders geschützter Tiere an o. g. Objekt. Als Begründung führen Sie an, dass dies im Rahmen von Abrissarbeiten nicht mehr benötigter ehemaliger Industriebauwerke erforderlich sei.

II.

Ihr Antrag hat unter Maßgabe der beigefügten Nebenbestimmungen Erfolg.

Ich bin gemäß § 62 BNatSchG¹⁾ i. V. m. Ziff. 1.5.a des Bundesgesetzes des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (Zuständigkeiten im Bereich des Artenschutzes) vom 17. Mai 2006 (MBL LSA S. 444) für die Entscheidung über die Befreiung von den Verböten des § 42 BNatSchG zuständig.

Der Bescheid beruht auf § 42 Abs. 1 Ziffn. 1 und 3 BNatSchG und § 62 BNatSchG.

Gemäß § 42 Absatz 1 Ziff. 2 BNatSchG ist es u. a. verboten, wildlebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt danach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert. Darüber hinaus ist es nach Ziff. 3 dieser Vorschrift verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 10 Abs. 2 Ziff. 9 und 10 b) bb) BNatSchG i. V. m. Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG²⁾ (Vogelschutzrichtlinie) zu den besonders geschützten Tieren. Alle heimischen Fledermausarten gehören nach § 10 Abs. 2 Ziff. 10 b) aa) BNatSchG i. V. m. der Richtlinie 92/43/EWG³⁾ (FFH-Richtlinie) zu den besonders geschützten Tieren und nach § 10 Abs. 2 Ziff. 11 b) BNatSchG i. V. m. der FFH-Richtlinie sogar zu den streng geschützten Tieren.

Dauerhaft genutzte Lebensstätten von besonders geschützten Tieren verlieren den gesetzlichen Schutzstatus auch dann nicht, wenn sie zeitweilig (z. B. im Winterhalbjahr oder im Sommerhalbjahr) nicht genutzt, aber üblicherweise im Folgejahr oder regelmäßig in den Wintermonaten (Überwinterungsquartiere) wieder besiedelt werden. Dies trifft z. B. auf Schwalbennester, Storchenhörste aber auch auf Hohlräume in oder an Gebäuden oder Gebäudeteilen zu, die regelmäßig als Fortpflan-

5

6
A
h

Seite 5/5

zungs- oder Ruhestätten z. B. von Turmfalken, Dohlen, Mauerelegern, Hausrotschwanz oder Fledermäusen genutzt werden.

Die Besetzung solcher Lebensstätten stellt nach § 42 Abs. 1 BNatSchG eine verbotene Handlung dar, die nur im Ausnahmefall und nach Erteilung einer Genehmigung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG möglich ist.

§ 43 Abs. 8 BNatSchG ist in diesem Fall nicht relevant und wird deshalb hier nicht weiter betrachtet.

Von den Verboten des § 42 BNatSchG kann gemäß § 62 BNatSchG eine Befreiung erteilt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann danach mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Die Befreiung konnte in Ihrem Fall gemäß § 62 BNatSchG gewährt werden, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Die Durchsetzung der Vorschrift und damit das Belassen des gegenwärtigen Zustandes der Gebäude würde eine vom Gesetzgeber unzumutbare Belastung darstellen.

Die Vorschriften der EU-rechtlichen Bestimmungen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie stehen dem Vorhaben nicht entgegen, da bei der Entscheidung über den genehmigten Umfang und die genehmigte Art und Weise die hierfür relevanten Art. 12, 13 und 16 der FFH-Richtlinie und Art 5 bis 7 und 9 der Vogelschutzrichtlinie beachtet wurden.

Ich habe das mir eingeräumte Ermessen unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäß ausgeübt.

Die unter Ziff. II dieses Bescheides verfügten Nebenbestimmungen sind gemäß § 62 BNatSchG zulässig.

Die erlassenen Nebenbestimmungen werden wie folgt begründet:

Die Befreiung des Bescheides (Nebenbestimmung 1) und die Auflage 2.1.2.2 wurden so gewählt, dass zum Einen für organisatorisch, planerisch oder betrieblich bedingte Abläufe bzw. Verzögerungen ein ausreichender Spielraum besteht und zum Anderen die Maßnahme vor Beginn der Überwinterungszeit der Fledermäuse im Jahr 2009 abgeschlossen ist.

Grundsätzlich besitzt die Erhaltung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wild lebenden Tieren besondere geschützter Arten obere Priorität. Für verlorengehende Lebensstätten ist die Schaffung von Ersatz oder funktionserhaltenden Maßnahmen von elementarer Bedeutung für die Erhaltung überlebensfähiger Populationen. Dies trifft beispielsweise im besonderen Maße auf Arten wie Mauerelegler, Rauch- und Mehlschwalbe, deren Fortpflanzungsstätten sich nahezu ausschließlich an bzw. in Gebäuden befinden, aber auch auf Arten wie Turmfalke, Hausperling, Hausrotschwanz oder bestimmte Fledermausarten zu. Einige Fledermausarten bevorzugen zudem geeignete Keller als Überwinterungsquartiere, sofern sie den eigentlichen Ansprüchen genügen, in denen sie sich dann oft in beachtlicher Zahl meist jährlich eintreffen.

Daraus ergeben sich die Erfordernisse der Auflage 2.1 und deren Unterpunkte. Als fachliche Grundlage zur artenschutzfachlichen Bewertung des Vorhabens und insbesondere auch des Erhaltungs- und Ersatzbedarfes für die verlorengehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden im Wesentlichen die durch Sie in Auftrag gegebenen Gutachten des Büros für Naturschutz und ökologisches Bauen (Überprüfung auf Nest-, Brut- und Wohnstätten besonders und streng geschützter Tierarten) vom 04.01.2007 und 18.12.2007 zu Grunde gelegt. Die aufgezeigte Alternative in Auflage 2.1.2.1 d bietet den Vorteil der Minimierung gegenüber eventuellem Vandalismus.

Die Auflage 2.1.2.2 ist erforderlich, um den Quartierverlust möglichst zellnah zu ersetzen.

Die Auflage 2.1.2.3 ist erforderlich, um die bestimmungsgemäße Funktion des Überwinterungsquartiers für Fledermäuse zu gewährleisten.

Zur Gewährleistung einer dauerhaften Zugänglichkeit des Fledermauskellers im Rahmen wissenschaftlicher Erhebungen wurde die Auflage 2.1.2.5 aufgenommen.

Die Auflage 2.1.2.6 dient insbesondere dazu, die funktionserhaltenden Maßnahmen naturschutzfachlich nach den vorgenannten Bestimmungen umzusetzen und zu optimieren, um möglichst große Erfolgsaussichten auf deren Beendigung zu erreichen.

5

Li

6

Seite 6

Die Auflagen unter 2.2 (einschließlich 2.2.1 und 2.2.2) dienen dazu, Störungen bzw. Beeinträchtigungen der betroffenen Tiere durch das Vorhaben auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren, wobei der Zweck des Vorhabens erreichbar bleibt. Die vorherige schriftliche Anzeigepflicht des Abtrages bei der UNB dient dazu, der UNB die Möglichkeit zu geben, die ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.

Der Widerrufsvorbehalt, Nebenbestimmung 3, dient im Falle von Zuwiderhandlungen der Vermeidung nicht genehmigter bzw. vermeldbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Tiere.

Um auf das eventuelle Eintreten unvorhersehbarer Situationen zum Schutz der betroffenen besonders geschützten Tiere angemessen reagieren zu können, wurde die Nebenbestimmung 4 aufgenommen.

Nebenbestimmung 5 legt die Beschränkungen der Rechtswirkung dieses Bescheides fest.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 1, 4, 6 VwKostG (SA⁴⁾).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Halle, Thüringer Straße 16, 06112 Halle (Saale) schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jurgell

Anlage:

Übersichtsplan über die bestehenden und zu erhaltenden Kelleranlagen des ehemaligen Plastwerkes am Böllberger Weg 184 – 186 in Halle

Rechtsvorschriften:

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)

²⁾ Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung wild lebender Vogelarten vom 02. April 1979 (ABl. EG Nr. L 103 vom 26. April 1979 S. 1), zuletzt geändert durch die Akte über die Beitrittsbedingungen und die Anpassungen der Verträge - Beitritt der Tschechischen Republik, der Republik Estland, der Republik Zypern, der Republik Lettland, der Republik Litauen, der Republik Ungarn, der Republik Malta, der Republik Polen, der Republik Slowenien und der Slowakischen Republik (ABl. EU Nr. L 236, S. 33)

³⁾ Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 204/7 vom 22. Juli 1992), zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1832/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. September 2003 (ABl. EG Nr. L 284, S. 1)

⁴⁾ Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 27.06.1991 (GVBl. LSA S. 154), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Ausführung Reich- und gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften vom 22.12.2004 (GVBl. S. 358, 359)

Zwischen
mit der Adresse

Herrn Holm Lischewski
Zum Schwinderplan 12 in D- 04316 Leipzig

- nachstehend Nutzer genannt -

und der
mit dem Sitz

GUB Gesellschaft für Unternehmerberatung AG
Poststraße 35 in CH- 8700 Küsnacht

diese vertreten durch den zur Alleinvertretung berechtigten Verwaltungsrat
Werner Müller

- nachstehend Eigentümer genannt

wird folgende

1. Änderung und Ergänzung zu dem

Gestattungsvertrag vom 11.09.2007

vereinbart:

§ 1 des Vertrages erhält folgende Fassung:

(1) Für die Erfüllung der künftigen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1 der Stadt Halle (Saale), die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus Gründen des Artenschutzes erlassen werden sollen, sowie zur Umsetzung des naturschutzrechtlichen Befreiungsbescheides des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt an den Nutzer, der in derselben Artenschutzangelegenheit am 10.01.2008 ergangen ist, ist die Inanspruchnahme der im § 2 bezeichneten Flurstücksteile

- auf der Anlage durch rote Umrandung gekennzeichnet – notwendig.

(2) Es ist im beiderseitigen Interesse der Parteien, diese künftigen Festsetzungen und die Nebenbestimmungen der naturschutzrechtlichen Befreiung zu erfüllen, weil sie jeweils eine wesentliche Voraussetzung für die Baurechtsschaffung auf den überwiegenden, hier jedoch nicht vertragsgegenständlichen Teilen des in § 2 benannten Flurstückes bilden, welche der Nutzer vom Eigentümer zu erwerben beabsichtigt.

(3) Die Festsetzungen sehen zum Zwecke der baulichen Sicherung und Entwicklung als Fledermaushabitat im wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

a) Innerhalb der in der Anlage zu diesem Vertrag bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Keller unter fachlicher Anleitung und Überwachung auszubauen und baulich zu sichern. Insbesondere sind sie durch Wände gegen die nicht zur Erhaltung vorgesehenen Bereiche zu verschließen und es sind begehbare Verbindungen zwischen den Gewölbeabschnitten herzustellen. Die oberhalb der Keller aufstehenden Gebäude sind abzubauen.

b) Es sind von den vier Kellern gemäß der Nummerierung in der Anlage mindestens zu erhalten:

- Keller 1: 19 m Länge des Innenraumes
- Keller 2: 19 m Länge des Innenraumes
- Keller 3: 13 m Länge des Innenraumes
- Keller 4: 14 m Länge des Innenraumes

c) Der Einflugbereich in das Kellersystem ist mit einer verschließbaren und begehbaren Stahltür zu versehen. Diese ist mit einem Einflugschlitz mit lichten Öffnungsmaßen von 20 cm in der Höhe und 50 cm in der Breite im oberen Viertel der mindestens 1,80 m hohen Tür

h h

auszustatten. In den Kellern sind 50 Fledermausspaltenquartiere in 4 unterschiedlichen Geometrien unter fachlicher Anleitung einzubauen. Sämtliche senkrecht nach oben führenden Schächte sind zu erhalten und oberirdisch sicher mit Erdreich in mindestens 80 cm Überdeckungshöhe abzudecken. Abbrucharbeiten dürfen nicht während einer Frostperiode erfolgen.

d) Die Wirksamkeit der artenschutzgerechten Gestaltung der Kelleranlage wird nach Fertigstellung über 5 Jahre mit je zwei Winterkontrollen innerhalb längerer Frostperioden und einer Erfassung schwärmender Tiere jeweils im Spätsommer jeden Jahres überprüft. Hierfür wird der Eigentümer den jeweils mit der Prüfung befassten Mitarbeitern der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) und des Arbeitskreises Fledermäuse Sachsen-Anhalt e.V. den Zugang zu den vertragsgegenständlichen Bauwerken und Flächen gewähren.

Weitere Maßnahmen können insbesondere zur Baustelleneinrichtung und -sicherung sowie für Transportzwecke hinzu kommen. Ferner gehört das Einholen erforderlicher Genehmigungen und Zustimmungen zu den Maßnahmen.

§ 2

Der Eigentümer gestattet ohne dass er dafür Mieten oder Pachten erheben wird dem Nutzer, die folgenden Flurstücksteile mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen zeitweilig in Besitz zu nehmen sowie die unter § 1 bezeichneten Maßnahmen durchzuführen:

Gemarkung	Flur	Flurstücks- nummer	Inanspruchnahme	Vh. Nutzungsart
Halle	1	76/10	ca. 1.190 m ²	Geb.-/Freifläche; Grünfläche

§ 3

Die Lage der Flächen ist aus dem beigegeführten Lageplan ersichtlich. Der Lageplan ist Vertragsbestandteil.

§ 4

(1) Die Inbesitznahme durch den Nutzer endet vier Wochen nach Zugang der Fertigstellungsanzeige gem. § 11 beim Eigentümer, spätestens jedoch am ~~31.12.2008~~ 31.08.2009.

(2) Die Gestattung für die unter § 1 (3) Buchstabe d) näher bezeichneten Kontrollen endet am ~~31.12.2013~~ 2014.

§ 5

Die Verkehrssicherungspflicht geht für die Dauer der Inbesitznahme auf den Nutzer über.

§ 6

Der Eigentümer darf keine Handlungen vornehmen, die den vertragsgegenständlichen Maßnahmen widersprechen oder diese behindern.

§ 7

Der Nutzer übernimmt sämtliche Herstellungskosten für die Maßnahmen.

§ 8

Für Ansprüche Dritter jeglicher Art, die aus der Durchführung der vertragsgegenständlichen Maßnahmen entstehen haftet der Nutzer und stellt den Eigentümer von einer entsprechenden

Haftung frei. Ferner haftet der Nutzer für Baumängel, sofern und soweit sie durch seine Bau-
maßnahmen verursacht sind.

§ 9

Die Inbesitznahme der vertragsgegenständlichen Fläche durch den Nutzer beginnt am
01.12.2007.

§ 10

Der Eigentümer darf die Flächen nur an einen Dritten veräußern oder übertragen, wenn dieser in
diesen heutigen Gestattungsvertrag eintritt.

§ 11

(1) Der Nutzer verpflichtet sich, die mängelfreie Fertigstellung der Baumaßnahmen dem Eigen-
tümer durch eingeschriebenen Brief unter Beigabe eines förmlichen Abnahmeprotokolls anzu-
zeigen. Das Abnahmeprotokoll soll insbesondere die genauen Bezeichnungen der mit der Bau-
ausführung betrauten Unternehmer enthalten, ferner sollen Angaben zur Haftung und Gewähr-
leistung der Bauunternehmer enthalten sein.

(2) Der Nutzer verpflichtet sich, die Nachkontrollen im Sinne des § 1 (3) Buchstabe d) dem Ei-
gentümer jeweils mindestens vier Wochen im voraus schriftlich anzuzeigen.

§ 12

Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Eigentümer und Nutzer
erhalten je eine Ausfertigung.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen
dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, unwirksame Bestimmun-
gen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächs-
ten kommen.

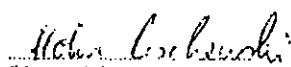
Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Leipzig, den 10.5.2008

- Nutzer -

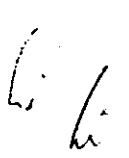
Küsnacht (Schweiz), den 6.5.08

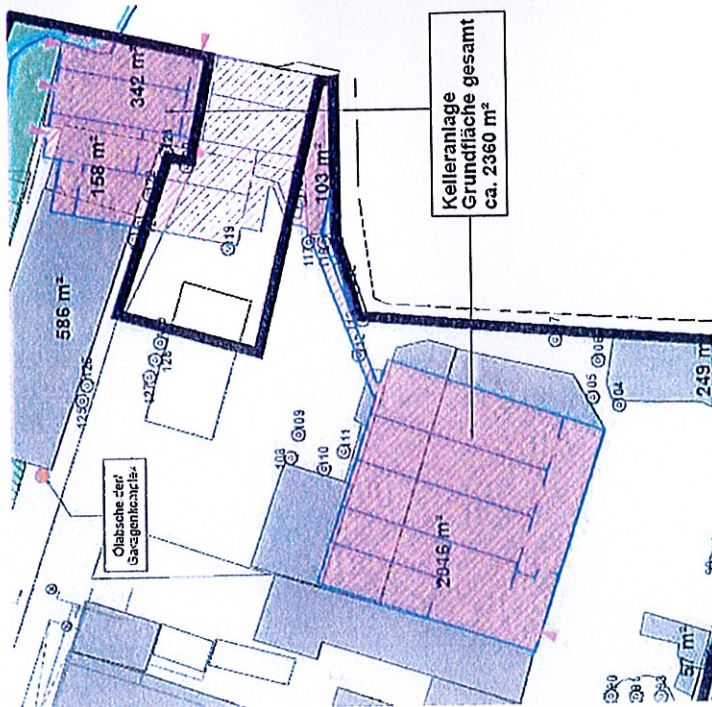
- Eigentümer -


(Unterschrift)

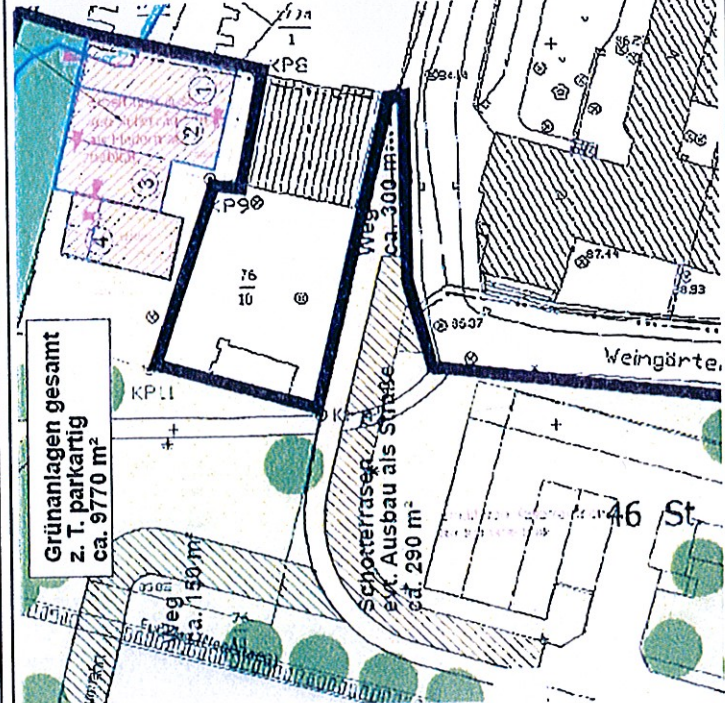

(Unterschrift(en))

Ausfertigung von insgesamt



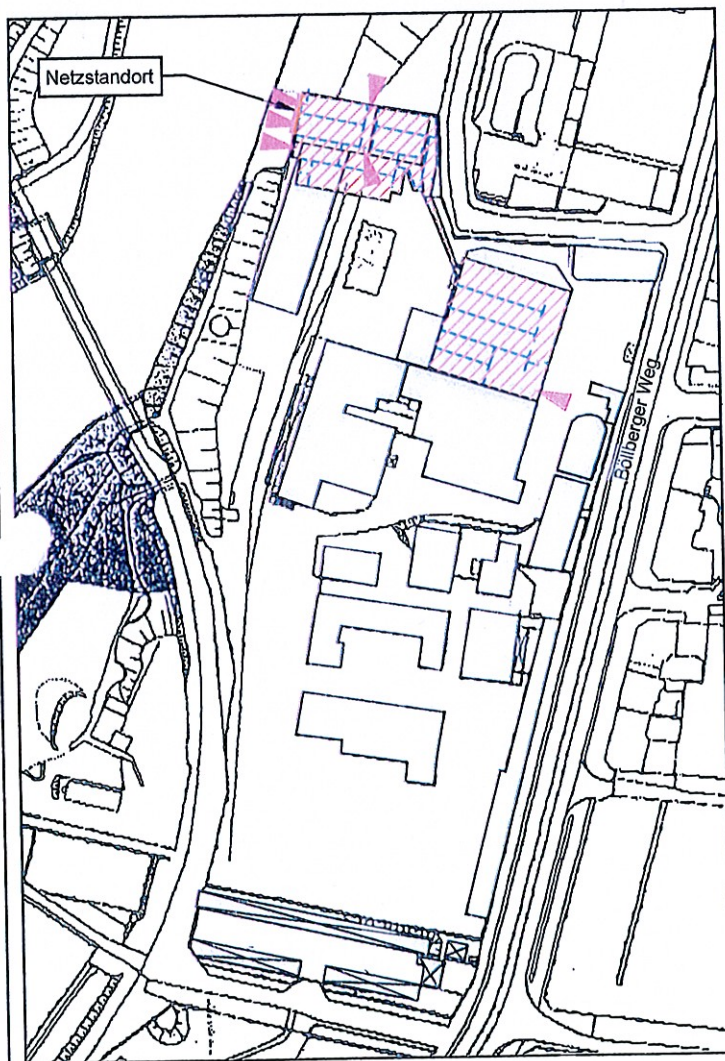


Lageplanausschnitt: Kelleranlage Ist-Zustand (ohne Maßstab), siehe Umweltbericht - Bestandsplan, Biotopbewertung Ist-Zustand



Lageplanausschnitt: Zukünftiger Fledermauskeller in Lage und Ausdehnung - 4 Gewölbeabschnitte mit mind. 450 m² Gesamtfläche (ohne Maßstab); siehe Umweltbericht - Biotopbewertung Planung vergl. dazu Auszug aus Textlichen Festsetzungen des B-Plans im Textteil

- zu erhaltende Kellerbereiche mit Einflugöffnung und Nr. des Kellerabschnitts
- geplante Gebäude innerhalb des Bebauungsplans
- geplante bzw. bestehende Gebäude außerhalb des Bebauungsplans



Lageplan Industriebrache der ehemaligen Plastfabrik, gesamt Ist-Zustand (ohne Maßstab)

- vorhandene Gebäude
- bestehende Kelleranlagen mit Einflugöffnung

Bauherr:

Holm Lischewski
Holzhäuser Straße 81
04299 Leipzig

Projekt:

Fledermauskundliche Untersuchung
an den Kelleranlagen
des ehemaligen Plastwerkes
Böllberger Weg 184-185 in 06110 Halle
im Rahmen des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 101.1
Sportzentrum Böllberger Weg

Tafel 1

Elg. Dateien/Gutachten/
01 Halle Sportzentrum Protokoll
Fledermauskundliche Untersuchung 2007.08.21

21. Aug.
2007

Übersichtsplan

hensen

Büro für Naturschutz
& ökologisches Bauen

Dipl.-Ing. Friedhelm Hensen
Ospudenauer Str. 2 - Alte Kirchstraße
04115 Markvölsdorf - Zeitz
Tel. 0341 11 56 83 85
Fax 0341 11 56 83 86

email: hensen@hensen-geo.de
Internet: www.hensen-geo.de

