

KOMPENSATIONSVERTRAG

zwischen

der Stadt Neustadt a. Rbge., Nienburger Straße 31, 31535 Neustadt a. Rbge.,
vertreten durch den Bürgermeister Dominic Herbst, dienstansässig Nienburger Straße 31,
31535 Neustadt a. Rbge.

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Anstalt des öffentlichen Rechts -, vertreten durch den
Vorstand, dieser vertreten durch die Hauptstelle Facility Management Magdeburg, Otto-von-Gueri-
cke-Straße 4, 39104 Magdeburg

- nachfolgend „BlmA“ genannt -

Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 "Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt/Mecklenhorst, die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 14 Abs. 1 und 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefordert.

§ 1 Orte der Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen finden auf folgenden Flächen statt (Anlage 3):

1. Entwicklung einer artenreichen Mähwiese auf einer bisherigen Intensivwiese mit mäßigem Artenreichtum auf einer 1.200 m² großen Teilfläche der Flurstücke 75 und 77/2, Flur 29, Gemarkung Neustadt, die sich im Eigentum der BlmA befindet (Anlage 1),
2. Entwicklung einer Streuobstwiese über halbruderaler Gras- und Staudenflur auf einer bisherigen Siedlungsbrache mit halbruderaler Gras- und Staudenflur auf einer 4.100 m² großen Teilfläche des Flurstücks 27/7, Flur 29, Gemarkung Neustadt, die sich im Eigentum der BlmA befindet (Anlage 2).

§ 2 Art und Ziel der Kompensation

Kompensationsmaßnahme 1 (Artenreiche Mähwiese)

Die Maßnahme dient der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft mit dem Ziel der Entwicklung einer Artenreichen Mähwiese (Sonstiges Mesophiles Grünland) auf einer bisherigen Intensivwiese mit mäßigem Artenreichtum (Sonstiges feuchtes Extensivgrünland).

- Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf jeweils frühestens am 20.06. erfolgen, die zweite Mahd frühestens am 15.09. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.
- Bei der Mahd ist jeweils eine verbleibende Schnitthöhe von mind. 10 cm zu belassen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig.
- Die Mahd soll von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite erfolgen. Eine Nachmahd soll nicht erfolgen.
- Invasive Neophyten sind durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
- Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Das Grünland darf nicht umgebrochen werden. Schleppen, Striegeln und Walzen der Fläche sind nur im Einzelfall nach Abstimmung mit der Stadt zulässig.
- Vor jeder Mahd ist ggf. auf die Fläche gelangter Abfall abzusammeln und zu entsorgen.
- Die bestehenden Gehölzbestände auf der Fläche sind zu erhalten.
- Von den genannten Pflegemaßnahmen abweichende Nutzungen bzw. Befahrungen der Fläche sind untersagt.

Kompensationsmaßnahme 2 (Streuobstwiese über halbruderaler Gras- und Staudenflur)

Die Maßnahme dient der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft mit dem Ziel der Entwicklung einer Streuobstwiese über magerer, halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Streuobstbestand, HOM) auf einer bisherigen Siedlungsbrache (halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, UHM).

- Es sind 28 hochstämmige, an die Standortverhältnisse vor Ort angepasste Obstbäume gleichmäßig auf der Fläche verteilt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden sind jeweils 7 Apfel-, Birn-, Süßkirsch- und Pflaumenbäume. Pflanzqualität: Hochstämme, StU 12-14 cm, mind. 1,80 m hoher Kronenansatz. Es sind möglichst regionale, alte Sorten zu verwenden.
- Im unmittelbaren Bereich der Pflanzgruben ist sandiger Lehmboden ohne Aufdüngung einzubringen. Die Pflanzgruben sind anschließend in einer Schichtdicke von 30 cm mit milieugerechtem magerem, körnigem Substrat anzudecken, um die umgebenden halbruderalen Flächen nicht zu beeinträchtigen. Die Obstbaumpflanzung ist im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen. Die Verankerung der Bäume im Boden erfolgt mit je 2 Baumpfählen. Es ist ein Verbisschutz u.a. gegen Kaninchen anzubringen.
- Die halbruderaler Gras- und Staudenflur, die die Obstbäume umgibt, ist zu erhalten und jährlich 1- bis 2-mal zu mähen. Die erste Mahd erfolgt frühestens am 20.06., die zweite Mahd frühestens am 15.09. Das Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen.
- Die Obstbäume sind ihrem Habitus entsprechend dauerhaft fachgerecht zu beschneiden. So ist in den ersten ca. 8-10 Jahren jährlich ein Verjüngungsschnitt durchzuführen. Danach ist etwa alle 3-5 Jahre ein Überwachungsschnitt erforderlich. Mindestens einmal im Jahr ist zu kontrollieren, dass die Anbindung der Bäume nicht zu eng wird und am Stamm scheuert. Misteln an den Ästen der Bäume sind fachgerecht zu entfernen.
- Es ist für eine ausreichende Bewässerung der Bäume zu sorgen, insbesondere in den ersten Jahren nach der Pflanzung und in Trockenperioden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig.
- Invasive Neophyten sind in Abstimmung mit der Stadt durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.

- Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Das Grünland darf nicht umgebrochen werden. Schleppen, Striegeln und Walzen der Fläche sind nur im Einzelfall nach Abstimmung mit der Stadt zulässig.
- Vor jeder Mahd ist ggf. auf die Fläche gelangter Abfall abzusammeln und zu entsorgen.
- Von den genannten Pflegemaßnahmen abweichende Nutzungen bzw. Befahrungen der Fläche sind untersagt.
- Der Jagdpächter der Fläche ist über anstehende Mähmaßnahmen rechtzeitig zu informieren, so dass dieser die Fläche vorab nach Jungtieren absuchen und ggf. abgestimmte Maßnahmen gegen eine Schädigung von Wild ergreifen kann.

§ 3 Absicherung der Kompensationsmaßnahmen

- (1) Entsprechend den vertraglich vorgegebenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover im Grundbuch eine Reallast sowie ein Vorkaufsrecht im Verkaufsfall zugunsten der Stadt zum Restwert (nach durchgeführter Kompensation) einzutragen. Nach Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Rat sind ein Eintragungsantrag und die Eintragungsbekanntmachung der Reallast bei der Stadt vorzulegen.
- (2) Die Kosten der Maßnahmen einschl. aller Nebenkosten sowie Kosten für evtl. erforderliche Nachbesserungen werden von der BlmA getragen.
- (3) Die BlmA verpflichtet sich, die verpflichtenden Erklärungen dieses Vertrages bezüglich der o. g. Grundstücke an die jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Maßgabe, dass diese ihre Rechtsnachfolger entsprechend weiter verpflichten.
- (4) Die Stadt überprüft die sachgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Sind Defizite bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen bzw. bei der Entwicklung in Richtung der Kompensationsziele zu erkennen, behält sich die Stadt vor, Nachbesserungen einzufordern und gegebenenfalls durch Dritte durchführen zu lassen. Die BlmA hat in diesem Fall die Durchführung der notwendigen Maßnahmen, auch durch Dritte, auf ihren Grundstücken zu dulden.
- (5) Die BlmA führt einen fortlaufenden Nachweis über die Aufwendungen der Kompensationsmaßnahmen (Datum Mähdurchgänge und weiterer Maßnahmen) und legt diesen jeweils im November des Jahres der Stadt unaufgefordert vor.
- (6) Auf die Einzahlung einer zweckgebundenen Sicherheit bei der Stadt zur Absicherung der Durchführung der Maßnahmen wird in diesem Fall verzichtet, da es sich beim Vorhabenträger um eine bundesunmittelbare Anstalt des öffentlichen Rechts handelt.
- (7) Falls im Rahmen der Überprüfungen der Flächenentwicklung erkennbar ist, dass von den o. g. Vorgaben abweichende Pflegemaßnahmen für die Optimierung der naturschutzfachlichen Wertigkeit vorteilhafter sind, behält sich die Stadt vor, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Vorgaben zur Pflege anzupassen. Ein Änderungsvertrag ist dafür nicht erforderlich. Durch die Änderungen dürfen keine zusätzlichen Kosten für die BlmA entstehen.

§ 4 Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. dem Vertrag zugestimmt hat und planungsrechtliches Baurecht gemäß § 33 BauGB für das Plangebiet entstanden ist.

§ 5 Durchführung

Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist spätestens im Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beginnen.

§ 6 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nicht durchführbar sein, so verpflichten sich die Vertragsparteien, diese durch eine dieser Bestimmung dem Sinne nach möglichst nahekommende neue Bestimmung zu ersetzen. Das Gleiche gilt, wenn der Vertrag Lücken aufweisen sollte.

§ 7 Sonstiges

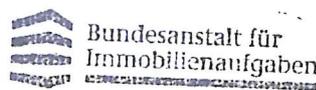
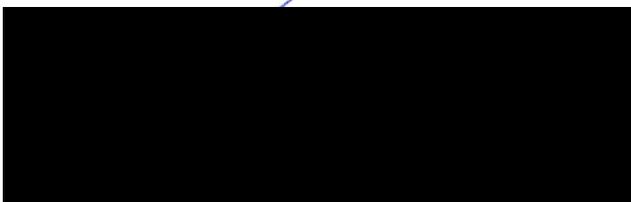
Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Vertragsausführung erfolgt vierfach. Die Stadt und die BImA erhalten jeweils zwei Ausfertigungen des Vertrages.

Neustadt a. Rbge, den 07. DEZ. 2021

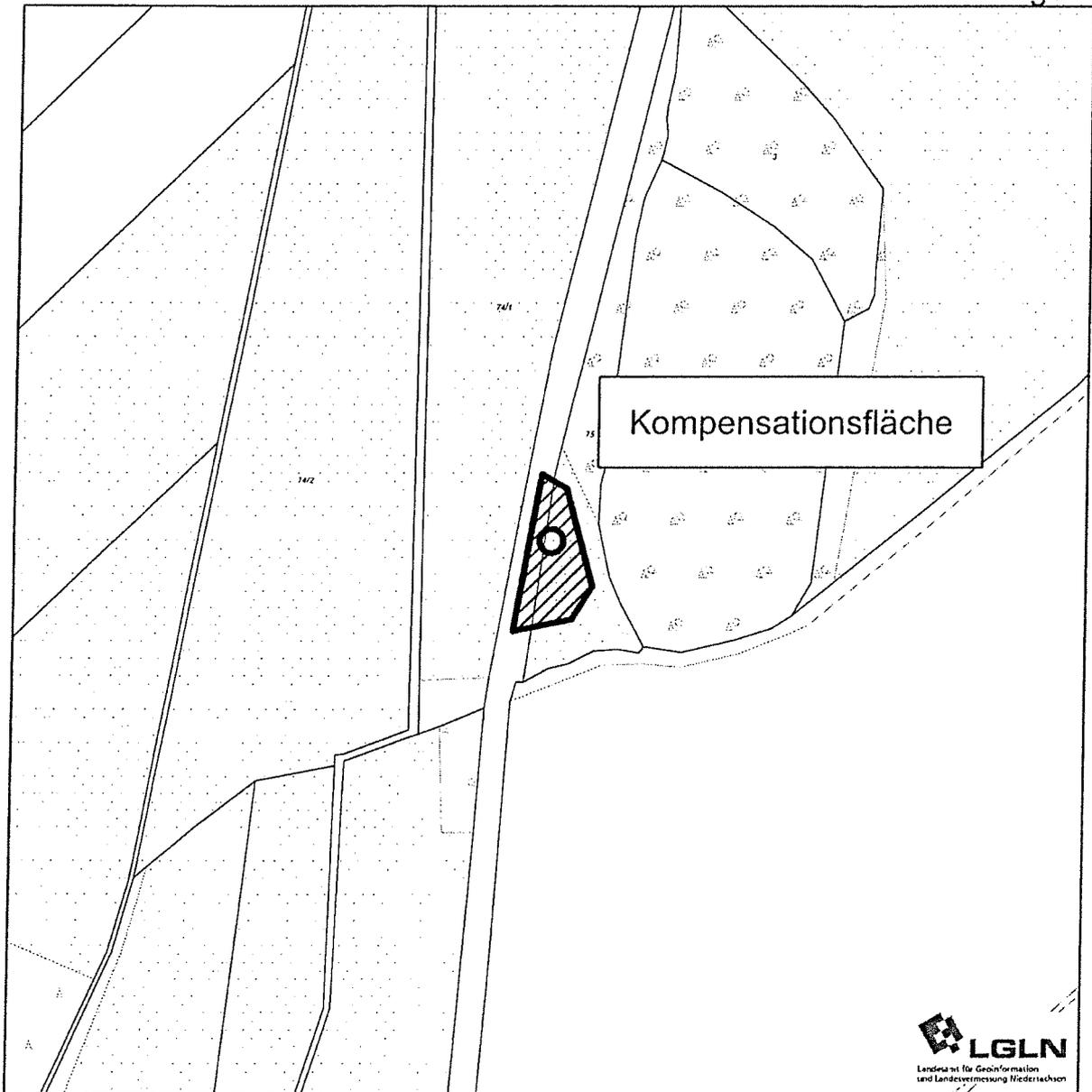
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
im Auftrag



Magdeburg, den 09. 12. 2021



Facility Management
Otto-von-Guericke-Str. 4
39104 Magdeburg



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

1

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 173 "Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof" – Stadtteil Kernstadt (Mecklenhorst)

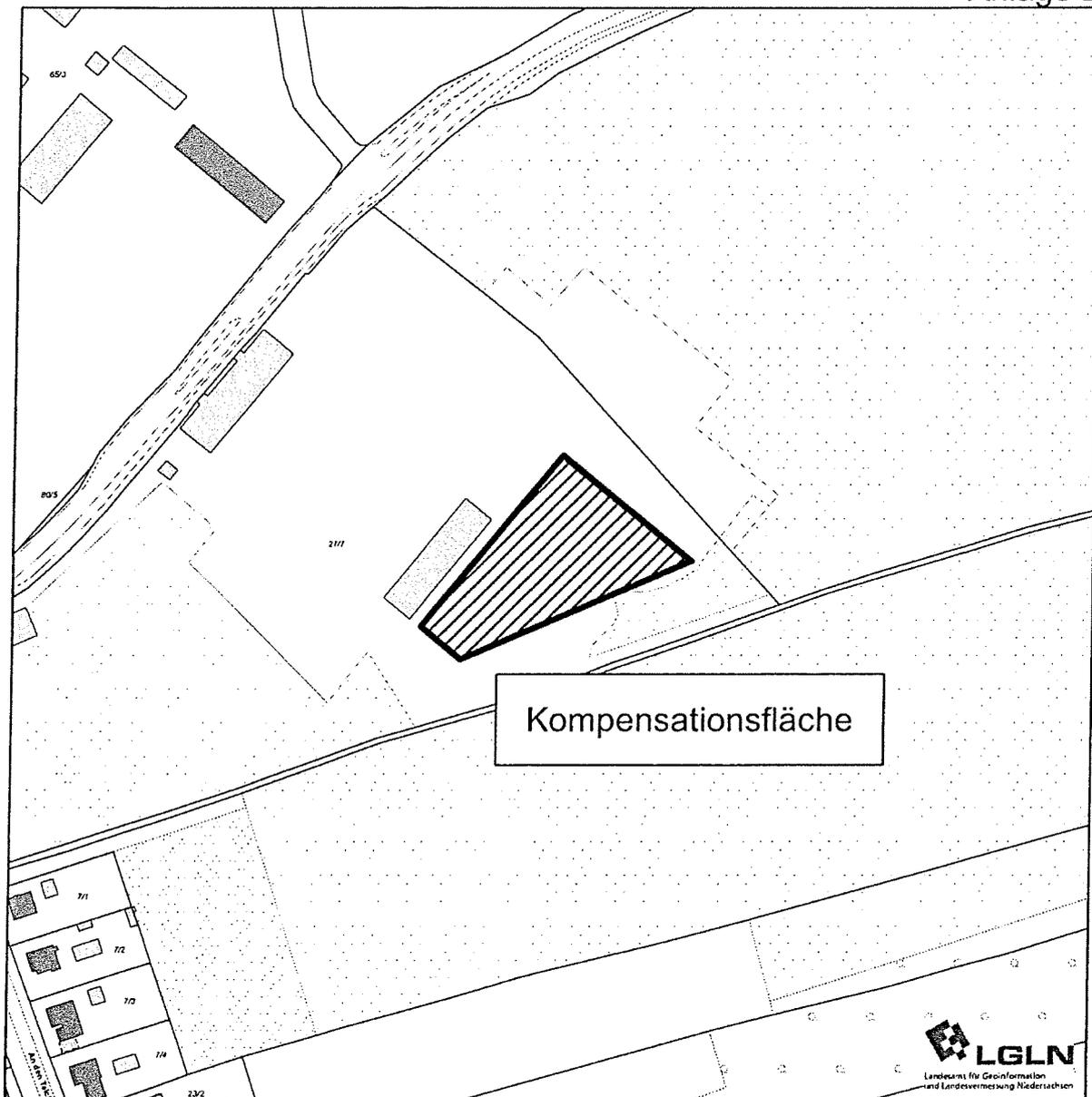
Kompensationsfläche: Gemarkung Neustadt, Flur 29, Flurstücke 75 und 77/2 (tw.),
Flächengröße 1.200 m²

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Artenreichen Mähwiese auf einer bisherigen Intensivwiese mit mäßigem Artenreichtum

Planung: S. Moritz
Computerkartographie: 09.11.2021 S. Koch



1:2.500



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

②

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 173 "Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof" – Stadtteil Kernstadt (Mecklenhorst)

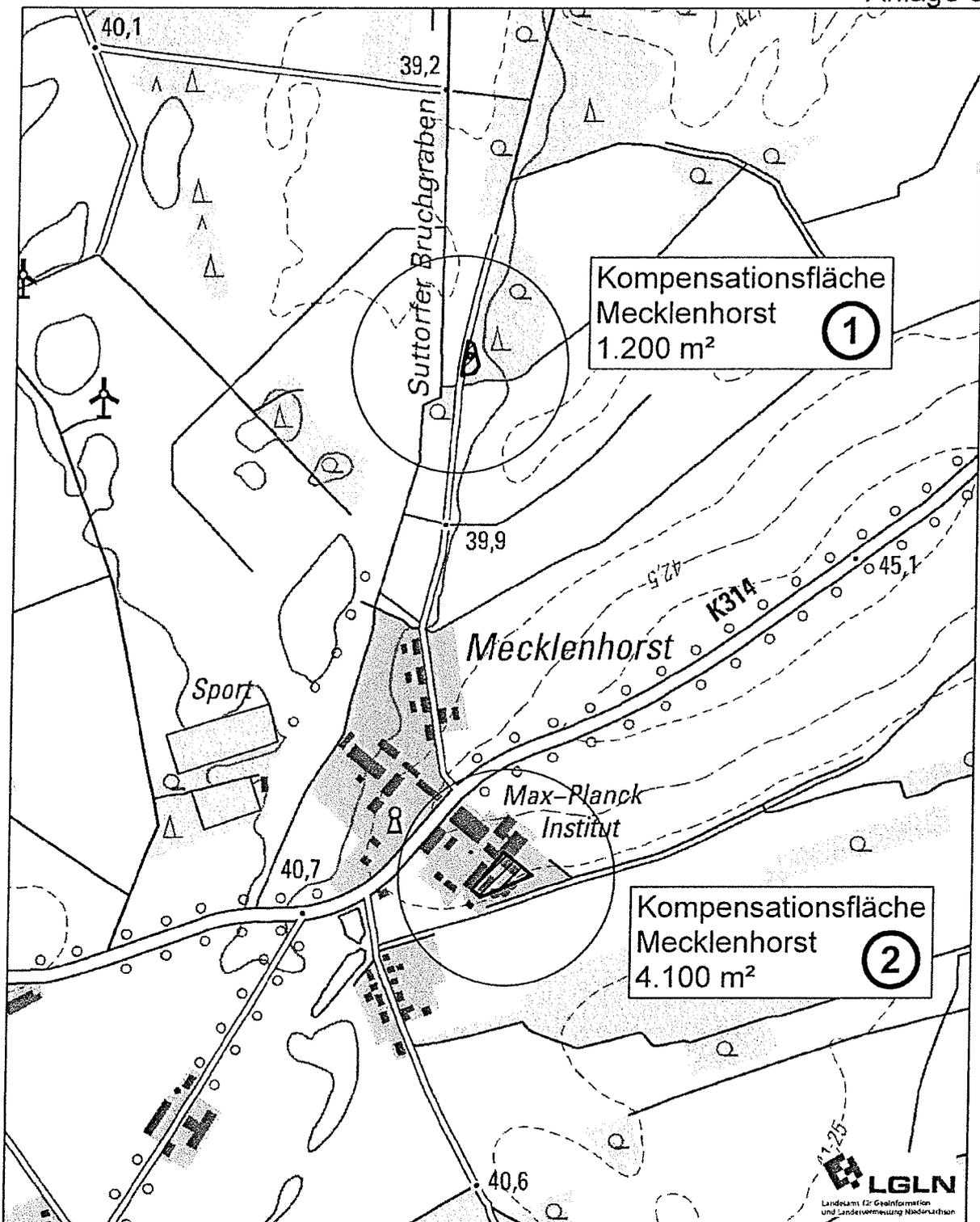
Kompensationsfläche: Gemarkung Neustadt, Flur 29, Flurstück 27/7 (tw.),
Flächengröße 4.100 m²

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Streuobstwiese über halbruderaler
Gras- und Staudenflur auf einer bisherigen Siedlungsbrache
mit halbruderaler Gras- und Staudenflur

Planung: S. Moritz
Computerkartographie: 09.11.2021 S. Koch



1:2.500



Lageplan der Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 173 "Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof" – Stadtteil Kernstadt (Mecklenhorst)



Planung: S. Moritz
Computerkartographie: 15.09.2021 S. Koch

1:10.000