

# KOMPENSATIONSVERTRAG

zwischen

der Stadt Neustadt a. Rbge., Nienburger Straße 31, 31535 Neustadt a. Rbge.,  
vertreten durch den Bürgermeister Uwe Sternbeck, 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-  
Guericke-Straße 4, 39104 Magdeburg.

– nachfolgend „**BlmA**“ genannt –

## Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 "Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt / Mecklenhorst, die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefordert.

## § 1

### Orte der Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen finden auf den nachfolgenden Flurstücken statt (vgl. Anlagen 2 bis 8):

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück(e)</b>
Mariensee	2	56, 66 und 95/9
Neustadt a. Rbge	11	86/2
Neustadt a. Rbge.	29	65/3, 67, 27/7, 18/2 und 26/2

## § 2

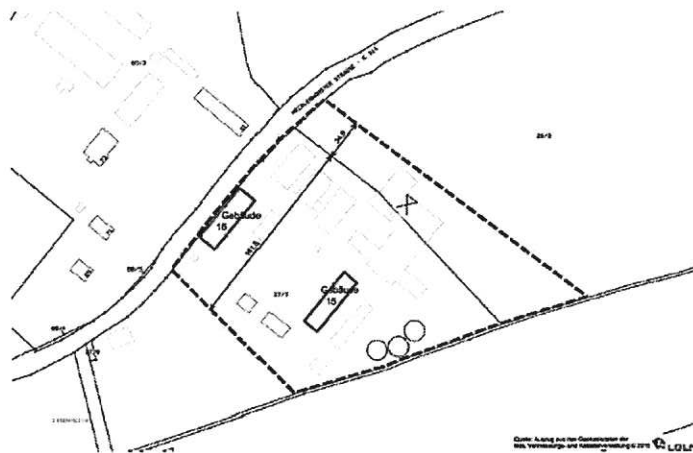
### Art und Ziel der Kompensation

#### a) CEF-Maßnahmen

1. Strukturanreicherung der Ackerflur zur Förderung der Feldlerche durch die Anlage von ca. 10.000 m<sup>2</sup> Brachflächen in der offenen Ackerflur.  
Zur näheren Beschreibung der Maßnahmen und deren Ziele vgl. Pkt. 5.6.2 und 5.7 im CEF-Maßnahmenplan (Anlage 1).
2. Anbringen von Nisthilfen für die Mehlschwalbe (12 St. Doppel-Betonschalen)  
Zur näheren Beschreibung der Maßnahmen und deren Ziele vgl. Pkt. 5.6.3 und 5.7 im CEF-Maßnahmenplan (Anlage 1).

3. Anbringen von Nisthilfen für den Haussperling (1 St. 3er-Nistkasten)  
Zur näheren Beschreibung der Maßnahmen und deren Ziele vgl. Pkt. 5.6.4 und 5.7 im CEF-Maßnahmenplan (Anlage 1).
4. Anbringen von 3 St. Fledermauskästen an Bäumen  
Zur näheren Beschreibung der Maßnahmen und deren Ziele vgl. Pkt. 5.6.5 im CEF-Maßnahmenplan (Anlage 1).
5. Anbringen von 12 St. Fledermauskästen am Gebäude  
Zur näheren Beschreibung der Maßnahmen und deren Ziele vgl. Pkt. 5.6.6 und 5.7 im CEF-Maßnahmenplan (Anlage 1).

## b) Kompensationsmaßnahme durch Gebäudeabriss und Flächenentsiegelung



Auf den Flurstücken 27/7 und 26/2 in der Flur 29 der Gemarkung Neustadt werden ca. 36.200 m<sup>2</sup> durch Abbruch von Gebäuden und Rückbau von Bodenversiegelungen im Bereich des „Alten Werkhofes“ und Renaturierungen durch extensive Begrünungen die Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan durchgeführt. Die dort für den Artenschutz wichtigen Backsteingebäude Nr. 15 (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling, Fledermäuse) und Nr. 16 (Weißstorch, Schleiereule, Fledermäuse) bleiben erhalten und ihr Habitatumfeld wird stark aufgewertet.

Der Rückbau und Abbruch muss so erfolgen, dass der Oberbau (Asphalt, Beton, Verbundstein) komplett abgetragen wird, bzw. dass die Fundamente der Gebäude bis in eine Tiefe von mind. 50 cm entfernt werden. Der verbleibende Oberboden sollte kiesig und schottrig sein, so dass eine magere Oberfläche entsteht. Eine Andeckung mit Oberboden aus der Umgebung sollte nicht oder nur mit geringer Auflage (max. 10 cm Stärke) erfolgen. Eine Zuwegung auf dem Gelände ist nicht notwendig, da die verbleibende begrünte und grobporige Oberfläche eine gute Wasserdurchlässigkeit und Tragfähigkeit aufweist, so dass im Bedarfsfall die ruderale Pflanzendecke befahren werden kann.

Die Begrünung der entsiegelten Fläche erfolgt über natürliche Sukzession. Zur Aushagerung und Pflege sind jeweils zwei Pflegeschnitte in der Grünbrache und ein Pflegeschnitt im bestehenden Scherrasen ab dem 20. Juni jeden Jahres durchzuführen.

## § 3

### Sicherung und Überwachung der Maßnahme

#### a) CEF-Maßnahmen

Mit einem Monitoring wird die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen für die von Vorhabenswirkungen betroffenen streng geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten überprüft. Es erstreckt sich auf die Arten Feldlerche, Mehlschwalbe, Haussperling und Fledermäuse. Eine erste Erfassung erfolgt im Frühjahr bis Sommer 2016 in den neu angelegten Brachestreifen der Feldlerche. Folgeerfassungen werden zudem 2017 durchgeführt. Erfasst werden die sechs Flächen bei Mecklenhorst und Mariensee.

Nach jedem Erfassungsjahr ist der Region Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. ein Bericht über die Ergebnisse des Monitorings vorzulegen. Sollte das Monitoring Hinweise auf Verschlechterung der lokalen Population ergeben, werden im Einvernehmen mit der Region Hannover weitere/andere populationsschützende Maßnahmen ergriffen.

Die Quartiere und anzubringenden Brutstätten für Fledermäuse, Mehlschwalben und Haussperling werden vom NABU-Neustadt kontrolliert und gewartet. Dieses ist bis Mitte 2017 durch den Auftrag des staatlichen Baumanagement Weser-Leine vom 26.02.2016 gesichert. Die Sicherung für die folgenden 28 Jahre hat die BlmA in geeigneter Art und Weise sicherzustellen.

Die CEF-Maßnahmen sind dann erfolgreich, wenn bei den beiden letzten Folgeerfassungen die gleichen Bestandsgrößen oder umfangreichere Bestände als bei der Ersterfassung (2014 im FLI- Mecklenhorst) festgestellt werden. Bezugsraum sind die Maßnahmenflächen in der Feldflur des FLI in Mariensee und Mecklenhorst.

Hinsichtlich der Vögel ist zu berücksichtigen, dass die Ziele der CEF-Maßnahmen durch Faktoren außerhalb des Vorhabens verfehlt werden könnten, insbesondere durch ungünstige Witterungseinflüsse (regenreiche Brutperiode, Kältewinter mit Schneelage, Unwetter). Jahre mit solchen ungünstigen Witterungseinflüssen bleiben bei der Erfolgskontrolle unberücksichtigt. Der jeweilige Kontrolldurchgang wird dann auf das Folgejahr mit Normalwitterung verschoben.

Bezüglich der CEF-Maßnahmen verpflichtet der Vorhabenträger für die nächsten 30 Jahre zu deren Sicherung und Fortentwicklung, ggf. auch Anpassung bei Misserfolgen. Das Monitoring und ggf. auch die Anpassung bei Misserfolgen erfolgt in den ersten 5 Jahren jährlich, danach im 11. und 26. Jahr nach Umsetzung der Maßnahmen.

#### b) Kompensationsmaßnahme

Für einen Zeitraum von 30 Jahren erfolgt die Sicherung, Fortentwicklung und Folgepflege für die Maßnahme „Rekultivierung im Alten Werkhof und Erhalt der Gebäude Nr. 15, 16 als Quartieräume für Gebäudebrüter und Fledermäuse.

Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten für die notwendigen CEF- und Kompensationsmaßnahmen und deren Monitoring, ggf. auch Anpassung bei Misserfolgen, für die Dauer der artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe.

## § 4

### Absicherung der Kompensationsmaßnahme

Die BlmA verpflichtet sich, die verpflichtenden Erklärungen dieses Vertrages bezüglich des o. g. Grundstückes an die jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Maßgabe, dass dieser seinen Rechtsnachfolger entsprechend weiter verpflichtet.

Die BlmA führt einen fortlaufenden Nachweis über die Aufwendungen der Kompensationsmaßnahme (Datum der Mahd bzw. des Flächenumbruchs, des Abtransportes von Mähgut, der Kontrolle der invasiven Arten und deren Entfernung) und legt diese jeweils im November des Jahres der Stadt unaufgefordert vor.

## § 5

### 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.

## § 6

### Durchführung

Die CEF-Maßnahmen (a) sind im Frühjahr 2016 umzusetzen; die Kompensationsmaßnahme (b) in spätestens 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

## § 7

### Sonstiges

Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

## § 8

### Anlagen

Die vorbezeichneten Anlagen 1 bis 8 sind Bestandteile dieses Vertrages.

Neustadt a. Rbge., den 22.06.2016

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

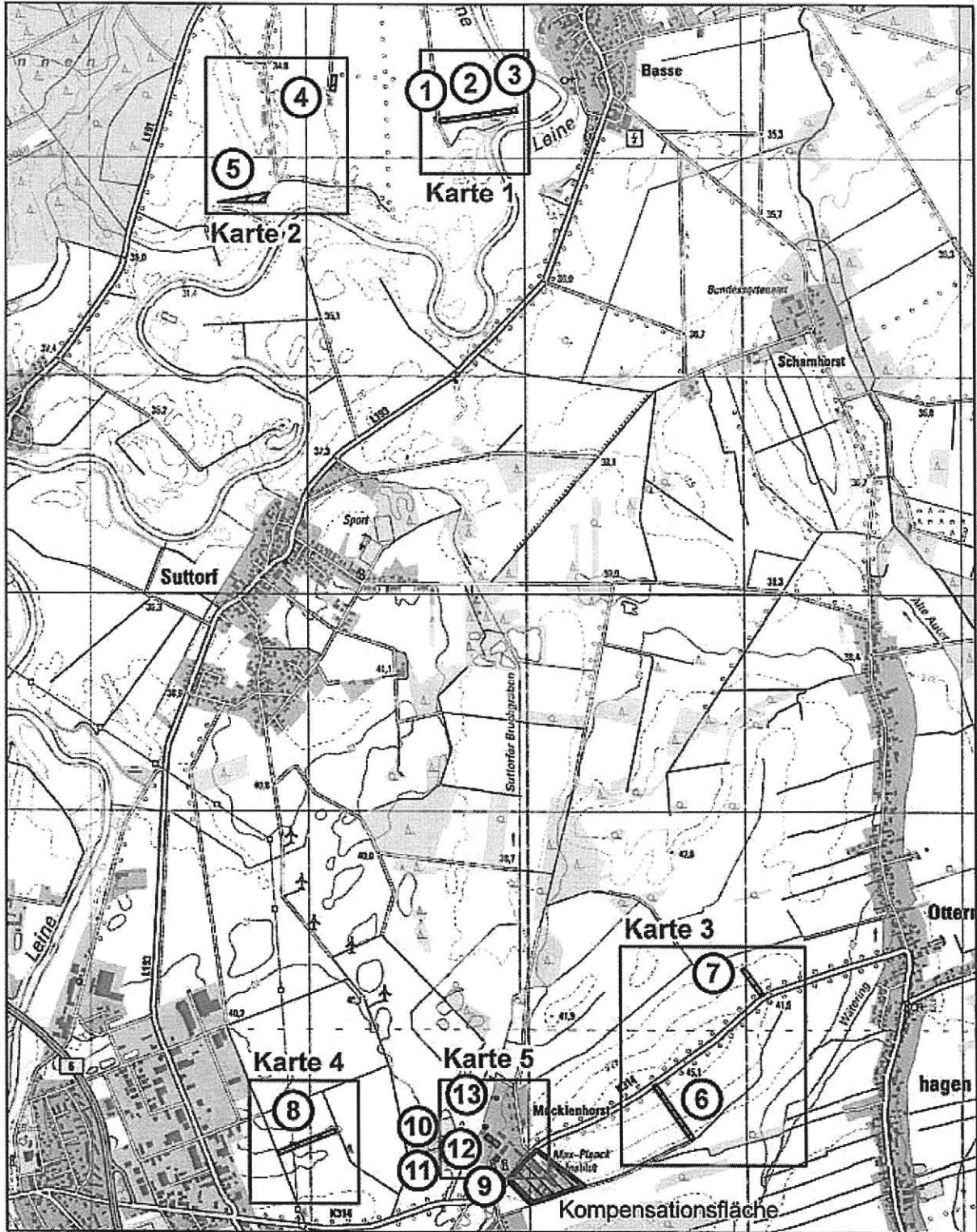
  
.....  
Annette Plein

Magdeburg, den 11. Juli 2016

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)

0.4.  
  
.....  
(Frey)

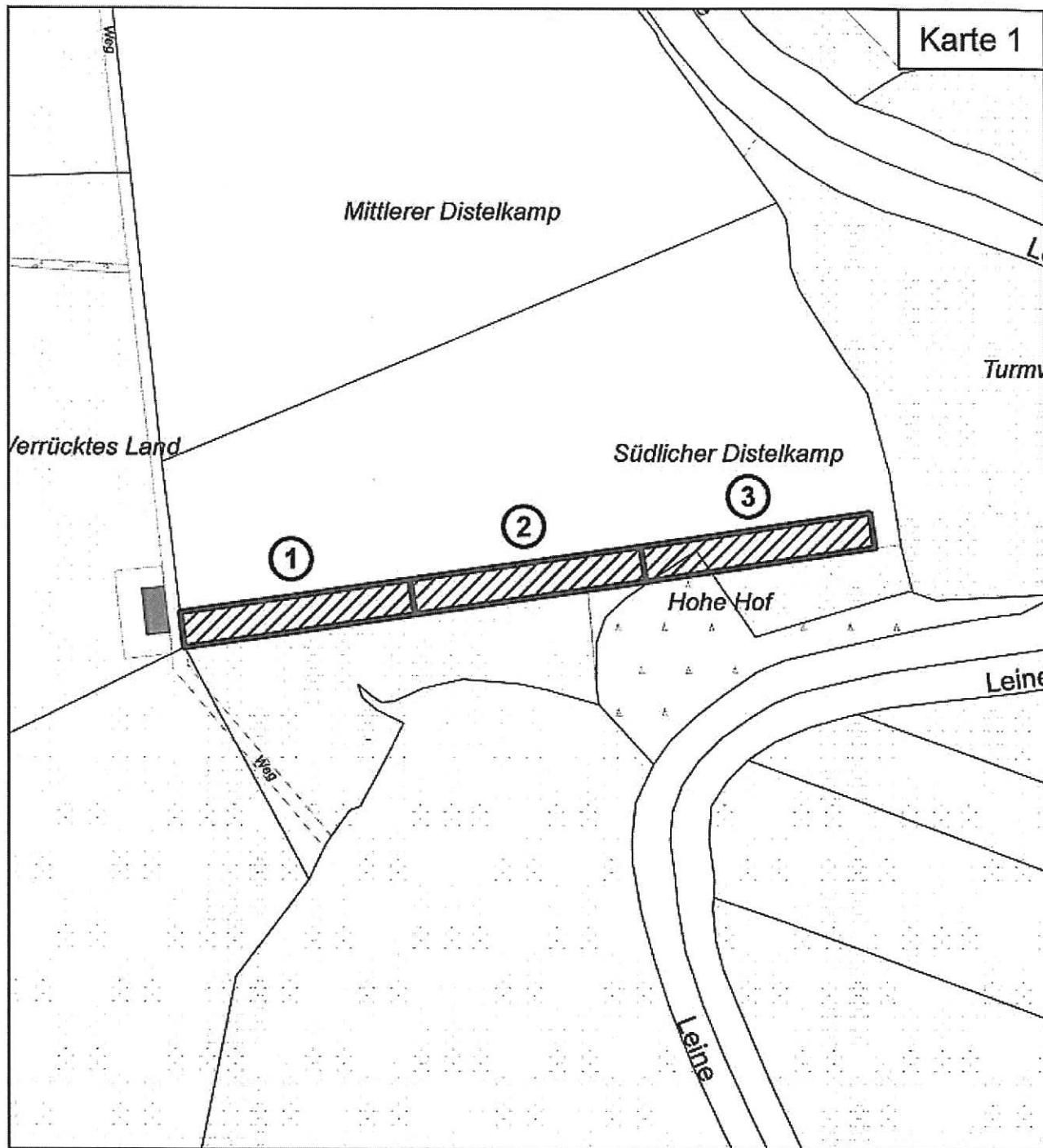




Lageplan der CEF-Maßnahmen und der Kompensationsfläche zum Bebauungsplan Nr. 164 "Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Mecklenhorst

Felderchenstreifen, Nr. 1 - 8 (= 25.790 m<sup>2</sup>)  
 Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden bzw. Bäumen, Nr. 9 - 13  
 (Fledermäuse, Mehlschwalben und Haussperlinge)

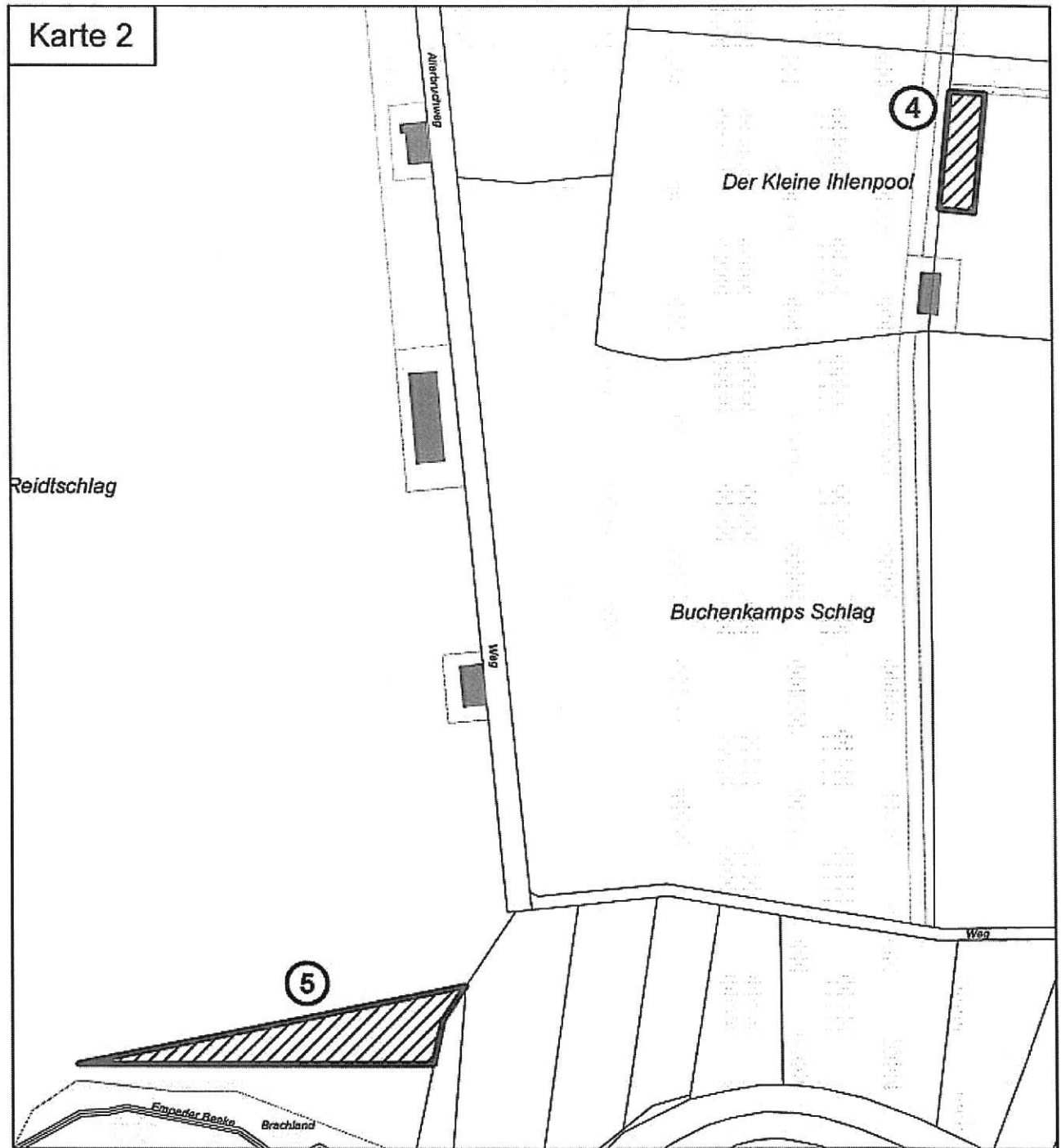




**CEF-Maßnahmen Nr. 1 - 3 zum Bebauungsplan Nr. 164  
"Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Mecklenhorst**

Anlagen ab Frühjahr 2016  
 CEF-Nr. 1 - 3 in Mariensee  
 Anlage Feldlerchenstreifen  
 für je ein Brutpaar  
 je 120 x 18 m = 2.160 m<sup>2</sup>  
 (bisher Acker - Fl. 2, Flst. 56 tlw.)



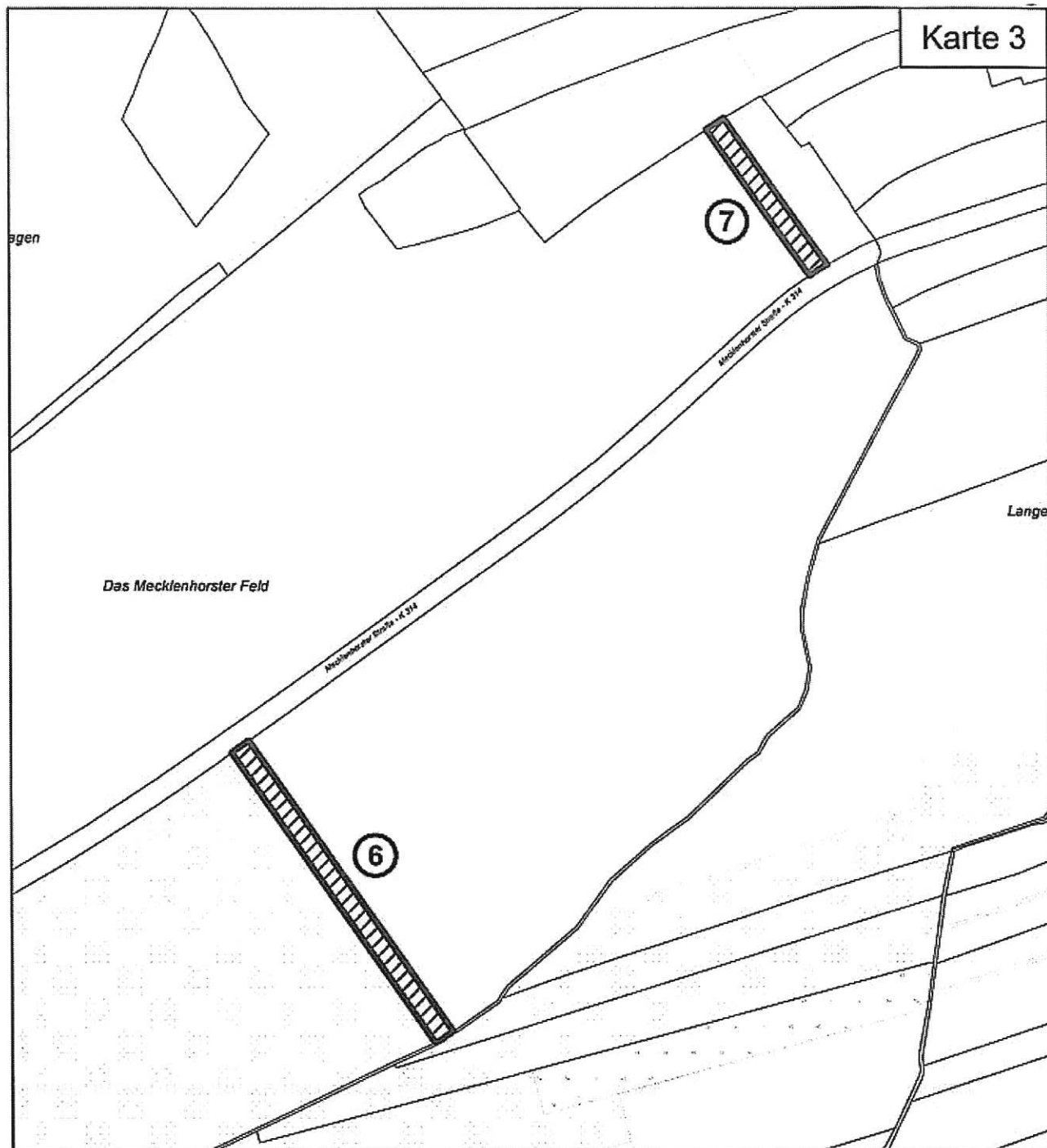


## CEF-Maßnahmen Nr. 4 + 5 zum Bebauungsplan Nr. 164 "Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Mecklenhorst

Wechselfläche nach 6 Jahren  
 CEF-Nr. 4 in Mariensee  
 Anlage Feldlerchenstreifen  
 für ein Brutpaar  
 70 x 21 m = 1.470 m<sup>2</sup>  
 (bisher Acker - Fl. 2, Flst. 66 tlw.)

Wechselfläche nach 6 Jahren  
 CEF-Nr. 5 in Mariensee  
 Anlage Feldlerchenstreifen  
 für zwei Brutpaare = 4.700 m<sup>2</sup>  
 (bisher Acker - Fl. 2, Flst. 95/9 tlw.)





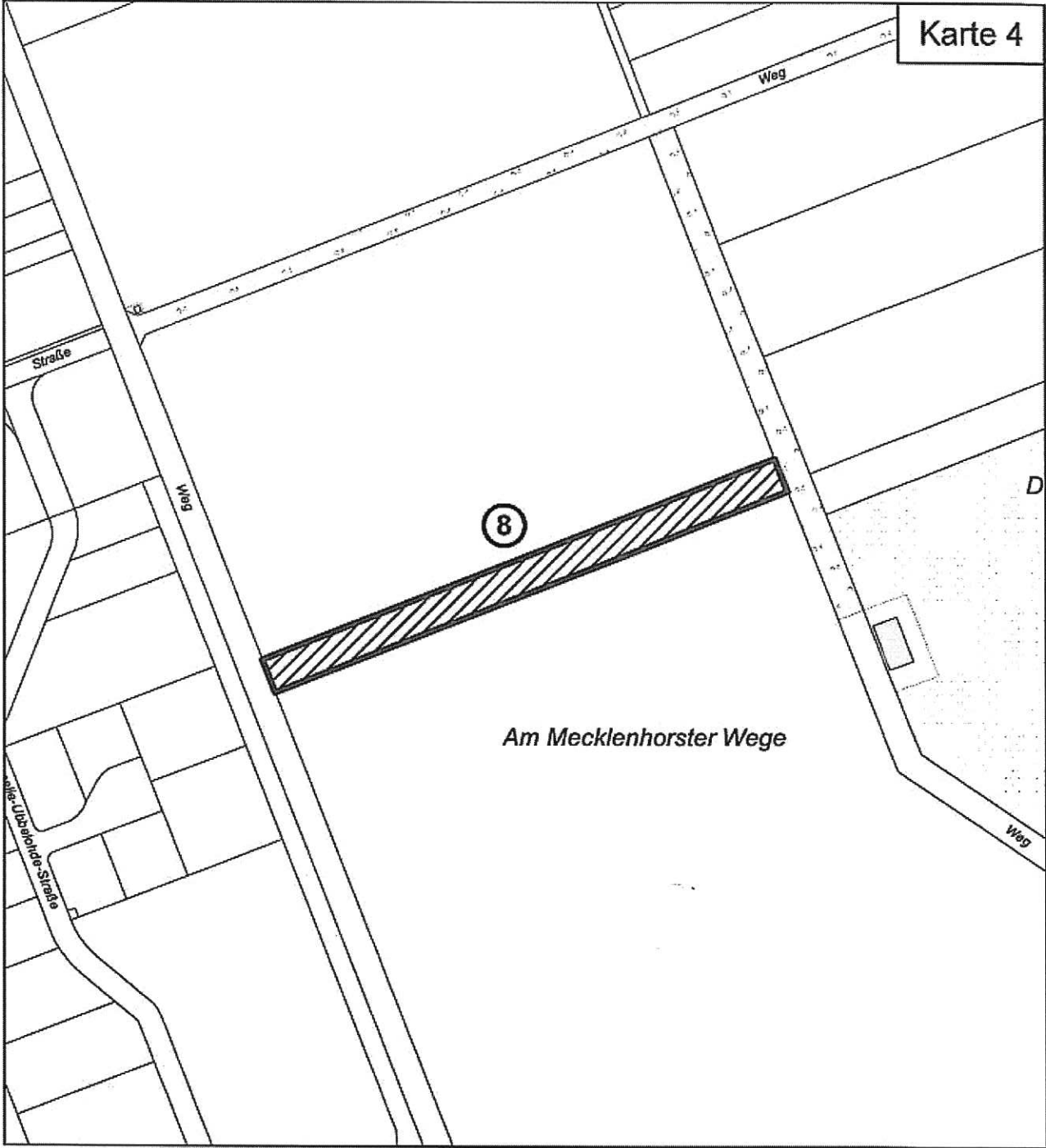
**CEF-Maßnahmen Nr. 6 + 7 zum Bebauungsplan Nr. 164  
"Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Mecklenhorst**

CEF-Nr. 6 in Mecklenhorst  
Anlage Feldlerchenstreifen  
für zwei Brutpaare  
300 x 18 m = 5.400 m<sup>2</sup>  
(bisher Acker - Fl. 29, Flst. 26/2 tlw.)

CEF-Nr. 7 in Mecklenhorst  
Anlage Feldlerchenstreifen  
für ein Brutpaare  
150 x 18 m = 2.700 m<sup>2</sup>  
(bisher Acker - Fl. 29, Flst. 18/2 tlw.)



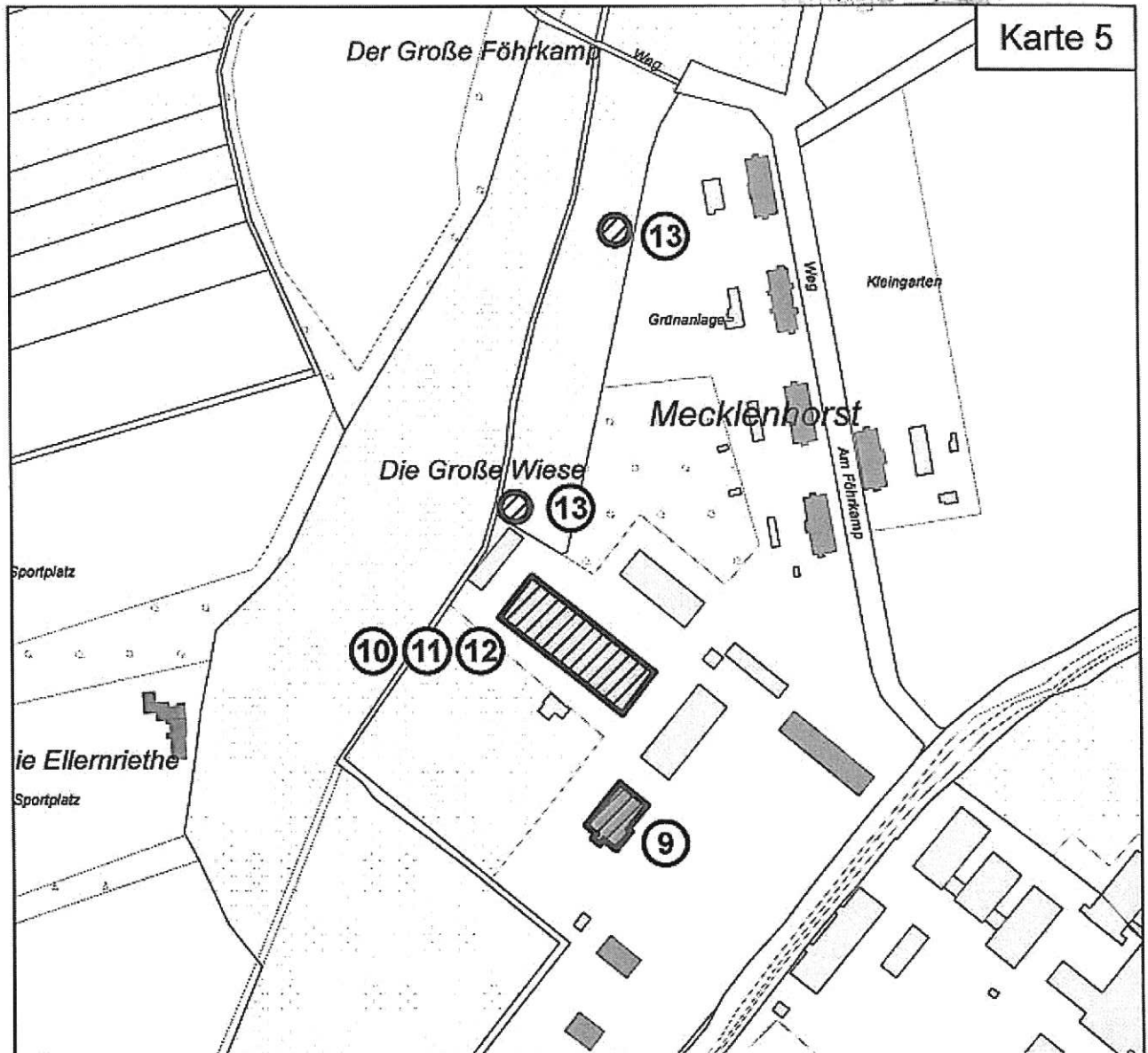




**CEF-Maßnahme Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 164  
"Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Mecklenhorst**

Wechselfläche nach 6 Jahren  
CEF-Nr. 8 in Mecklenhorst  
Anlage Feldlerchenstreifen  
für drei Brutpaare  
280 x 18 m = 5.040 m<sup>2</sup>  
(bisher Acker - Fl. 11, Flst. 86/2 tlw.)





## CEF-Maßnahmen Nr. 9 - 13 zum Bebauungsplan Nr. 164 "Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Mecklenhorst

CEF-Nr. 9: Anbringung von 1 x 3er-Nistkasten für Haussperling an der Südostseite unter dem Dachüberstand

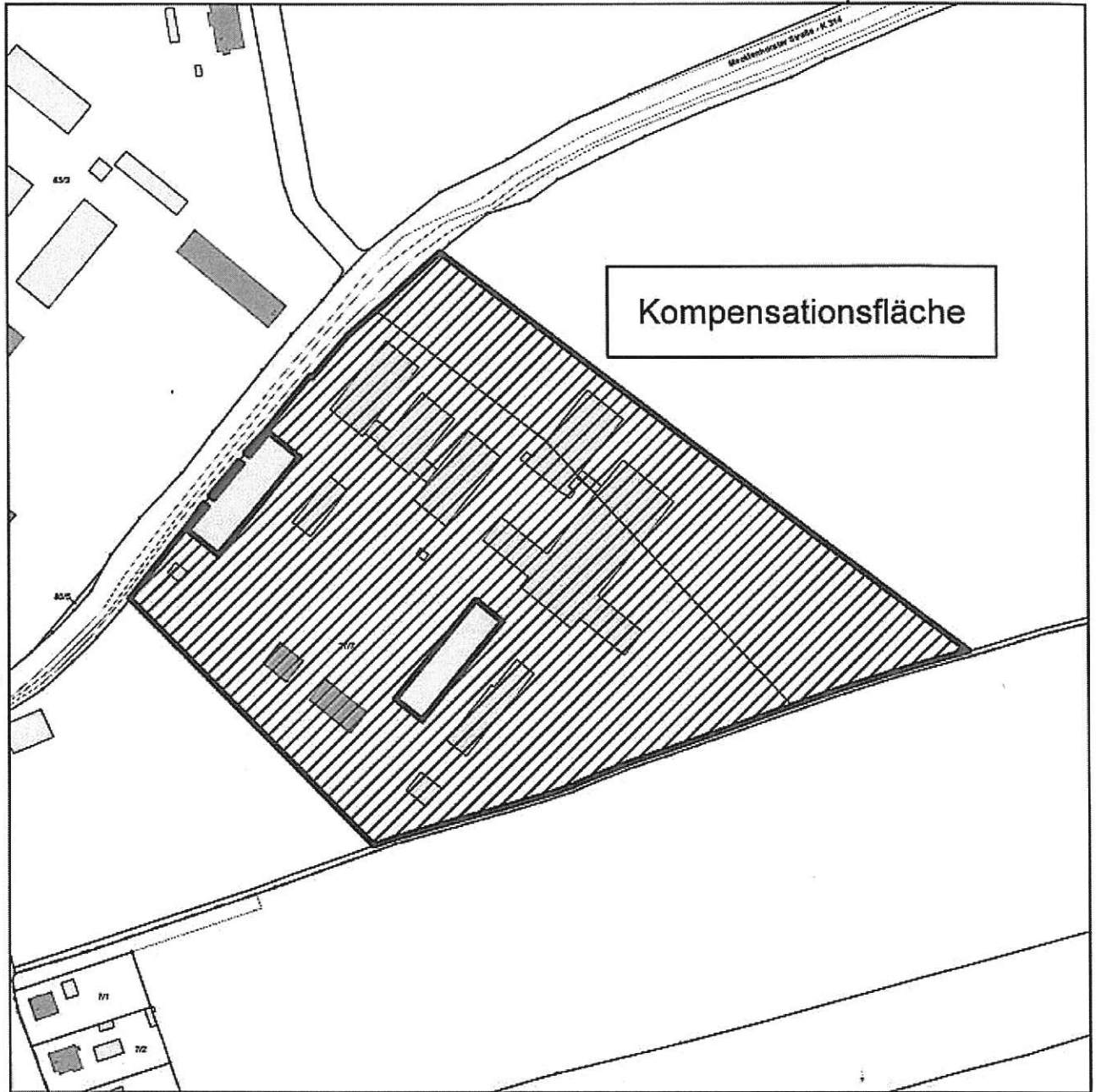
CEF-Nr. 10: Anbringung von 6 Doppel-Betonschalen für Mehlschwalben (in etwa 2,5 m Höhe unter einer Gebäudekante)

CEF-Nr. 11: Anbringung von 3 Fledermauskästen für Breitflügel-fledermaus und

CEF-Nr. 12: Anbringung von 3 Fledermauskästen für Zwergfledermaus (als Sommerquartier unter gut gedecktem Dachüberstand an der Nordwestseite in etwa 4 m Höhe)

CEF-Nr. 13: Anbringung von 3 Fledermauskästen für die Wasserfledermaus als Sommerquartier an Altbäumen am Suttorfer Bruchgraben und Alteichenzeile in mind. 3 m Höhe





## Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 164 "Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Mecklenhorst

Kompensationsfläche: Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 29, Teilflächen der Flurstücke 26/2 u. 27/7, Flächengröße mind. 36.211 m<sup>2</sup> + 1.610 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche = 37.831 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel: Nach Abbruch von Gebäuden und Rückbau von Bodenversiegelungen Entwicklung von natürlichen Sukzessionsflächen, die 2 x jährlich gemäht werden.

Planung: S.Gambig  
Computerkartographie: 23.05.2016 S.Koch



M. 1 : 2.500