

KOMPENSATIONSVERTRAG

zwischen

der Stadt Neustadt a. Rbge., An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a. Rbge.,
vertreten durch den Herrn Bürgermeister [REDACTED]

– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH, Hertzstraße 3, 31535 Neustadt a. Rbge.,
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer [REDACTED],

– nachfolgend „GEG“ genannt –

und

der HRG - Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Osterstraße 64, 30159 Hannover,
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer [REDACTED],

- nachfolgend „HRG“ genannt -

Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt, 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. Die GEG ist Eigentümerin der in § 1 näher bezeichneten Flächen. Die HRG wird die Erschließung und Vermarktung des Gewerbegebietes durchführen.

§ 1 Ort der Kompensation

Die Kompensationsmaßnahme findet auf zwei Flächen statt (vgl. Anlagen 1-3):

- 1. dem 12.270 m² großen Flurstück 149/2, Flur 3, Gemarkung Wulfelade. Dort gibt es eine nördliche Teilfläche (1.678 m²) im NSG „Evenser Moor“ (1 a) und eine südliche Teilfläche (10.592 m²) im LSG „Evenser Moor“ (1 b). Die beiden Teilflächen sind unterschiedlich zu pflegen (Anlage 1).
- 2. einer 2.365 m² großen Teilfläche des Flurstücks 38/15, Flur 3, Gemarkung Neustadt (Anlage 2).

§ 2 Art und Ziel der Kompensation

Kompensationsmaßnahme 1

Fläche 1 a)

Die Maßnahme dient dem Ziel des Erhalts der Nasswiese, ggf. mit Entwicklung zu einem Binsenried.

- Die nördliche Hälfte der Fläche 1 a) ist nicht mehr zu pflegen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die südliche Hälfte der Fläche ist alle 3-5 Jahre bei hinreichend trockenem Boden und somit

sches Tiefland" anzusäen. Die Ansaatmenge orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle. Vor der Ansaat ist die Fläche nach den Empfehlungen der Bezugsquelle gründlich vorzubereiten, um ein Aufkommen von Samen- und Wurzelunkräutern einzudämmen und ein feinkrümeliges Saatbett herzustellen.

- Im Jahr der Ansaat und den folgenden 2 Jahren ist die Fläche im Rahmen der Entwicklungspflege 2- bis 3-mal jährlich zu mähen. Anschließend ist die Fläche 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf jeweils ab dem 15.06. erfolgen, bis zum zweiten Mahdtermin ist eine Pause von mind. 8 Wochen einzuhalten. Das Schnittgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen. Ab dem dritten Jahr sind bei jeder Mahd ca. 10 % der Fläche auf wechselnden Teilflächen auszusparen, die jeweils bei der folgenden Mahd wieder mit gemäht werden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig.
- Die Mahd ist von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchzuführen. Eine Nachmahd soll nicht erfolgen. Kein Absaugen des Schnittguts.
- Nachsaaten erfolgen, wenn erforderlich, nur mit Regiosaatgut des o.g. Typs.
- Alternativ zur Mahd kann frühestens nach 3 Jahren nach Abstimmung mit der Stadt ggf. eine extensive Beweidung möglich sein.
- Falls Drainagen vorhanden sind, sind diese zu schließen. Sonstige Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie Veränderungen der Bodengestalt 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.
- Ggf. aufkommende Invasive Neophyten sind in Abstimmung mit der Stadt oder der UNB durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
- Von den genannten Pflegemaßnahmen abweichende Nutzungen bzw. Befahrungen und die Lagerung von Material, Silagemieten etc. auf 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 Kompensationsmaßnahme

- (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. Erst danach erfolgt die Veröffentlichung.
- (2) Die Kosten der Maßnahmen einschl. aller Nebenkosten sowie Kosten für evtl. erforderliche Nachbesserungen, Maßnahmen gegen Neophyten o. ä. werden durch die GEG und die HRG bzw. ihre Rechtsnachfolger getragen.
- (3) Die GEG und die HRG verpflichten 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 Kompensationsmaßnahme. Sind Defizite bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme bzw. bei der Entwicklung in Richtung des Kompensationsziels zu erkennen, behält sich die Stadt vor, Nachbesserungen einzufordern und gegebenenfalls durch Dritte durchführen zu lassen. Die GEG und die HRG haben in diesem Fall die Durchführung der notwendigen Maßnahmen, auch durch Dritte, auf ihrem Grundstück zu dulden.

- (5) Die GEG und die HRG führen einen fortlaufenden Nachweis über die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme (Datum der Ansaat, der Mahd, des Abtransportes von Schnittgut) und legen diesen jeweils im November des Jahres der Stadt unaufgefordert vor.
- (6) Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts im Verkaufsfall gemäß § 3 (1) ist der Stadt ein entsprechendes Pflegeentgelt für die Restpflegezeit der Fläche zu bezahlen.
- (7) Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahme und der regelmäßigen Überprüfungen zahlen die GEG und die HRG eine zweckgebundene Sicherheit in Höhe von 82.957,83 € an die Stadt. Bei vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten wird erstmals ein Jahr nach Beginn der Kompensationsmaßnahmen die Sicherheitsleistung entsprechend der beigefügten Übersicht (Anlage 4) verringert. Weitere Reduzierungen der Sicherheitsleistung, bei entsprechender vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten, können alle 5 Jahre erfolgen. Die GEG und die HRG verpflichten sich, nach Fassung des Veröffentlichungsbeschlusses durch den Verwaltungsausschuss, den o.g. Betrag an die Stadtkasse unter Angabe des Verwendungszweckes „Produktkonto 5110610, 2153100, Sicherheitsleistung B-Plan 168“ zu zahlen. Alternativ kann auch eine entsprechende Bankbürgschaft oder eine Verpfändungsvereinbarung vorgelegt werden. Erst nach Eingang der Zahlung bzw. Vorlage der Bürgschaft oder der Verpfändungsvereinbarung bei der Stadt erfolgt die Veröffentlichung.
- (8) 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.

§ 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

Die Durchführung der Ansaat und der Beginn der Pflegemaßnahmen erfolgt spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

§ 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 nahekommender neuer Bestimmung zu ersetzen. Entsprechendes gilt, wenn dieser Vertrag Lücken aufweisen sollte.

§ 7 Sonstiges

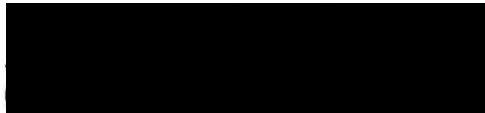
Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Vertragsausführung erfolgt vierfach. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen und die GEG sowie die HRG jeweils eine Ausfertigung des Vertrages.

§ 8 Anlagen

Die vorbezeichneten Anlagen 1 bis 4 sind Bestandteile dieses Vertrages.

Neustadt a. Rbge., den 28.08.2025

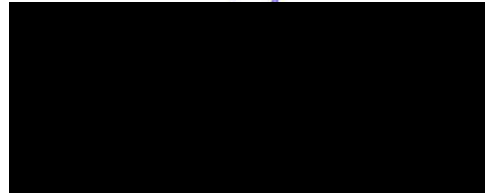
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
im Auftrag



Fachdienstleitung Stadtplanung

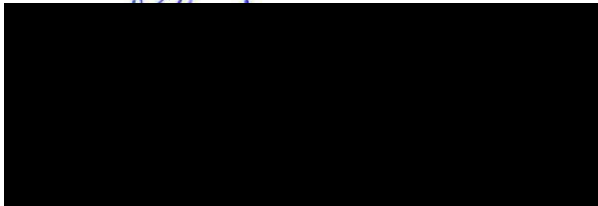
Neustadt a. Rbge., den 26.08.2025

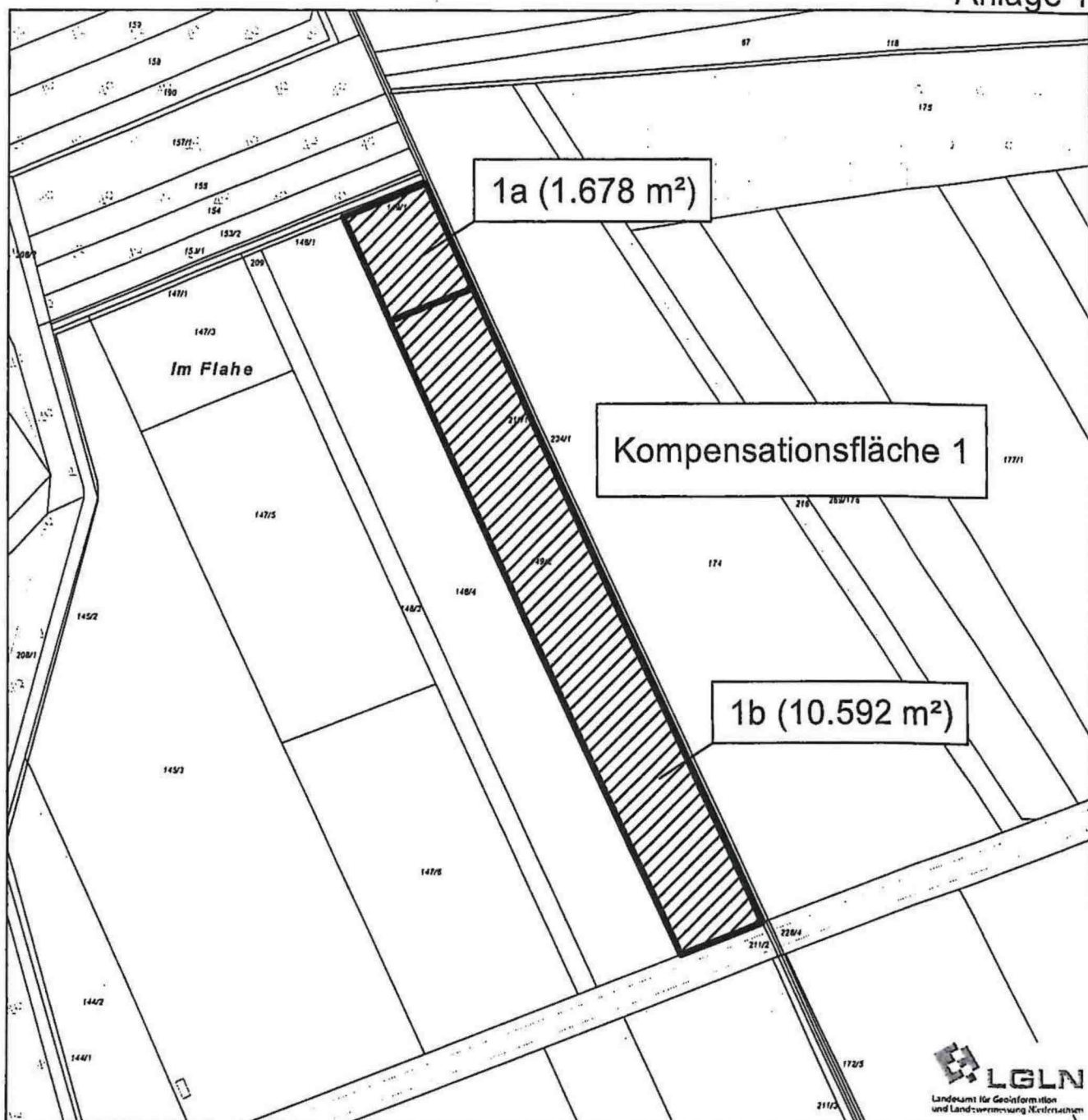
Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Neustadt a. Rbge. mbH (GEG)



Hannover, den 22.08.2025

HRG - Hannover Region
Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG





Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

①

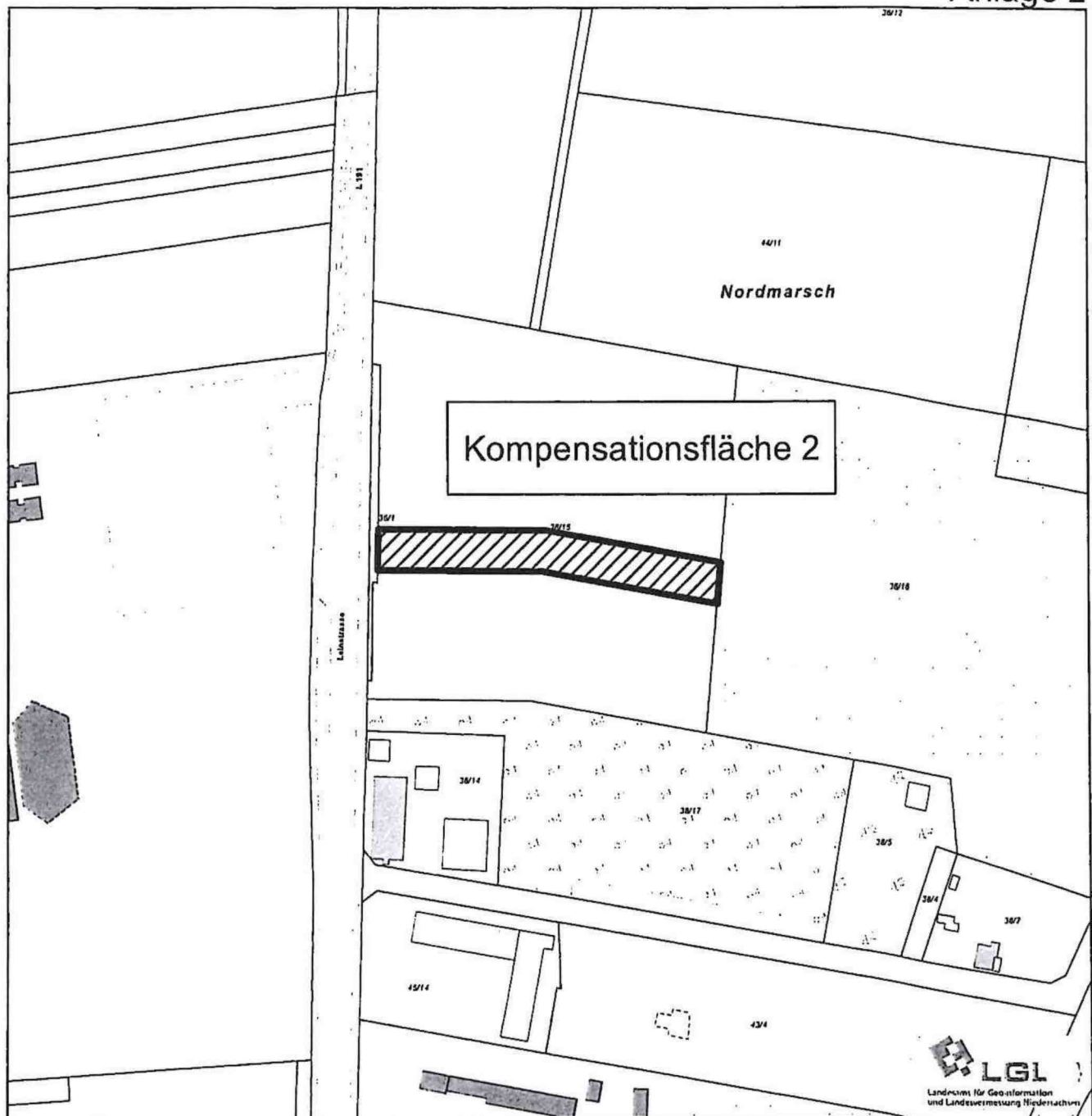
Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 168 "Gewerbegebiet Moorgärten" – Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Gemarkung Wulfelade, Flur 3, Flurstück 149/2,
Flächengröße $1.678 \text{ m}^2 + 10.592 \text{ m}^2 = 12.270 \text{ m}^2$

Entwicklungsziel 1a: Dauerhafte Erhaltung einer Feucht- und Nasswiese und ggf. Entwicklung zu einem Binsenried

Entwicklungsziel 1b: Entwicklung einer Artenreichen Mähwiese oder Weide auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche





Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

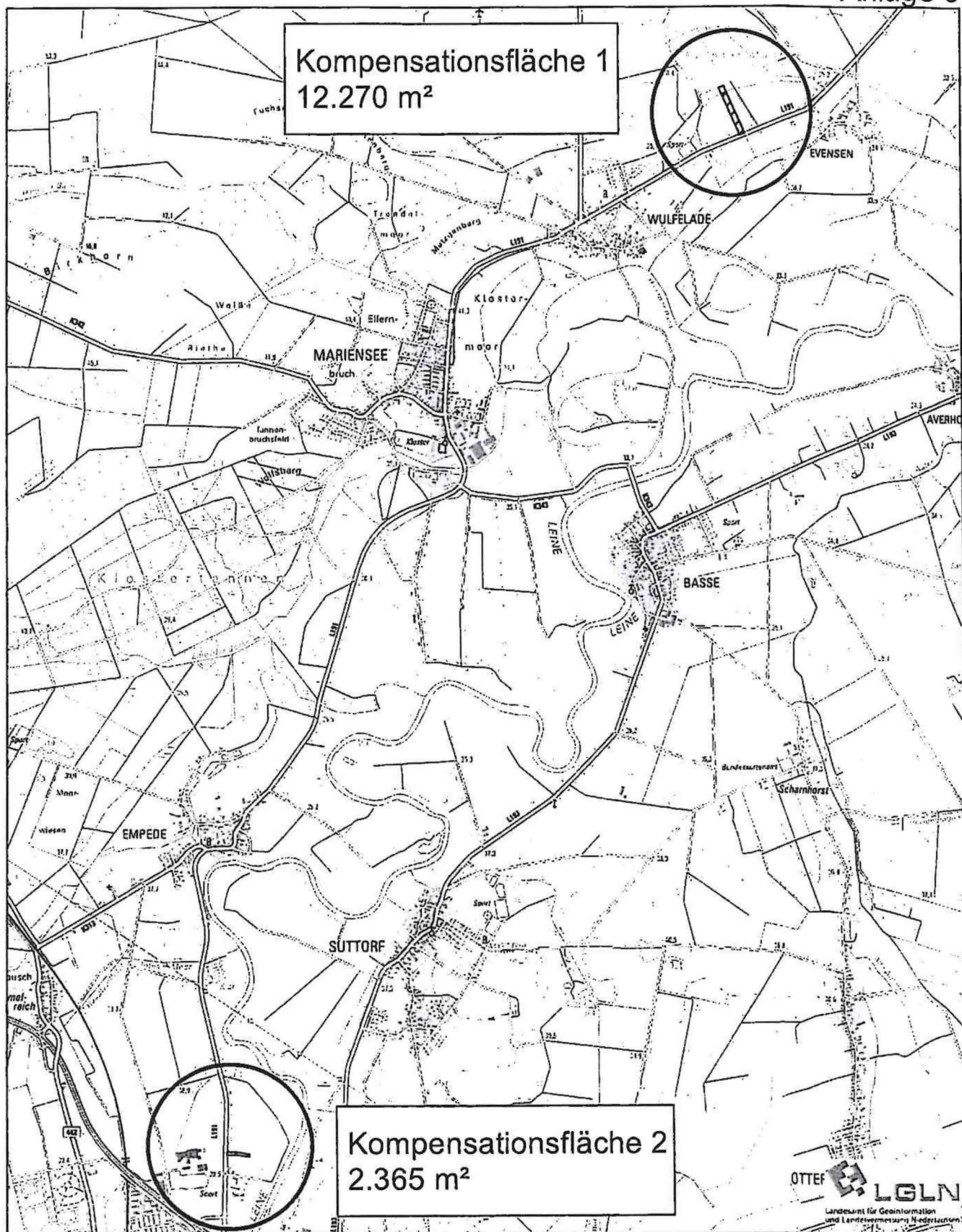
②

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 168 "Gewerbegebiet Moorgärten" – Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Gemarkung Neustadt, Flur 3, Flurstück 38/15 (tw.),
Flächengröße 2.365 m²

Entwicklungsziel 2: Entwicklung einer Artenreichen Mähwiese auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche





Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und
Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 168
"Gewerbegebiet Moorgärten" – Stadtteil Neustadt a. Rbge.



Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahme 04.08.2025
zum B-Plan Nr. 168 "Gewerbegebiet Moorgärten", Kernstadt
auf den Flurstücken 149/2, Flur 3, Gemarkung Wulfelade und 38/15, Flur 3, Gemarkung Neustadt
(Artenreiche Mähwiesen)

Kosten für Regiosaatguterwerb und Maschinennutzung zur Einsaat des Regiosaatguts	
1.839 € (Pflügen, Saatbettbereitung, Einsaat etc.) + 3.846 € (Saatgut)	5.685,00 €
Monitoring: 50 € (+2 % Inflation jährlich)	2.028,40 €

Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre

insgesamt	Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren: 2x pro Jahr mähen, einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes:	
12.957 m²	3.263,36 € (+2 % Inflation jährlich)	10.293,23 €
	danach Erhaltungspflege für 25 Jahre: 1x pro Jahr mähen, einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes:	
	1.890,73 € (+2 % Inflation jährlich)	64.951,30 €

Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme	82.957,83 €
	brutto

Jahresübersicht

1. Jahr	(Mahd, Erwerb und Einsaat, Monitoring)	9.098,36 €
2. Jahr		3.481,63 €
3. Jahr		3.551,26 €
4. Jahr		1.890,73 €
5. Jahr		1.928,54 €
6. Jahr		1.967,12 €
7. Jahr		2.006,46 €
8. Jahr		2.046,59 €
9. Jahr		2.087,52 €
10. Jahr		2.129,27 €
11. Jahr		2.171,85 €
12. Jahr		2.215,29 €
13. Jahr		2.259,60 €
14. Jahr		2.304,79 €
15. Jahr		2.350,89 €
16. Jahr		2.397,90 €
17. Jahr		2.445,86 €
18. Jahr		2.494,78 €
19. Jahr		2.544,67 €
20. Jahr		2.595,57 €
21. Jahr		2.647,48 €
22. Jahr		2.700,43 €
23. Jahr		2.754,44 €
24. Jahr		2.809,53 €
25. Jahr		2.865,72 €
26. Jahr		2.923,03 €
27. Jahr		2.981,49 €
28. Jahr		3.041,12 €
29. Jahr		3.101,94 €
30. Jahr		3.163,98 €
		82.957,83