

# 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 Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG, Hagener Straße 44 - 46, 31535 Neustadt a. Rbge.,

- nachfolgend „Volksbank“ genannt -

## Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalcken - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, 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 2):

1. Entwicklung einer Obstbaumwiese auf einer 1.562 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 17/13, Flur 4, Gemarkung Hagen, die sich im Eigentum der Volksbank befindet (Anlage 1),
2. Entwicklung einer Magerwiese auf einer 1.820 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 17/12, Flur 4, Gemarkung Hagen, die sich im Eigentum der Volksbank befindet (Anlage 1).

## § 2 Art und Ziel der Kompensation

### Kompensationsmaßnahme 1 (Entwicklung einer Obstwiese)

Die Maßnahme dient dem Ziel der Entwicklung einer Obstwiese auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (Sandacker, AS). Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Je 100 m<sup>2</sup> ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in versetzten Reihen. Pflanzqualität: Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, StU 10-12 cm. Die Verankerung der Bäume im Boden erfolgt mit je 2 Baumpfählen. Es sind Manschetten gegen den Verbiss von u.a. Kaninchen anzubringen.
- Die Pflanzung ist im Zeitraum von November bis März durchzuführen.

- Es ist für eine ausreichende Bewässerung der Bäume zu sorgen, insbesondere in den ersten Jahren nach der Pflanzung und in Trockenperioden.
- Es sind Sorten aus folgender Auswahl zu verwenden:  
 Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
 Äpfel: Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Celler Dickstiel, Cox Orange, Danziger Kantapfel, Freiherr von Berlepsch, Himbeerapfel, Kaiser Wilhelm, Riesen Boiken, Roter Eiserapfel, Schöner von Boskop.  
 Birnen: Clapps Liebling, Frühe von Trevoux, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Konferenz, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.  
 Sonstige: Apfelquitte, Bühlers Frühzwetsche, Hauszwetsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Morellenfeuer, Ontariopflaume, Rote Knorpelkirsche.
- Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 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.
- Nach Abschluss der Baumpflanzarbeiten erfolgt auf der Fläche die Ansaat einer Wiese mit Regiosaatgut einer standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“. Alternativ ist nach Rücksprache mit der Stadt eine Mahdgutübertragung von naturschutzfachlich hochwertigen lokalen Spenderflächen möglich. Die Ansaatstärke sowie die Vorbereitung und Durchführung der Ansaat orientiert sich beim Regiosaatgut an den Empfehlungen der Bezugsquelle.
- Im Jahr der Ansaat und den folgenden 4 Jahren ist die Wiese im Rahmen der Entwicklungspflege 2-bis 3-mal jährlich zu mähen. Anschließend ist die Wiese 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd der Wiese darf jeweils frühestens am 15.06. eines Jahres (innerhalb von 14 Tagen) erfolgen, die zweite Mahd frühestens ab 15.09. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen. Um die Bäume herum sind 1-2 m breite Saumstreifen zu belassen, die nur jedes zweite Jahr abwechselnd zusammen mit der restlichen Fläche gemäht werden.
- Bei der Mahd ist jeweils eine verbleibende Schnitthöhe von mind. 10 cm zu belassen. Sie ist daher möglichst schonend mit einem Balkenmähgerät o.ä. durchzuführen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig.
- Ggf. aufkommende Invasive Neophyten sind in Abstimmung mit der Stadt durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
- Falls Drainagen vorhanden sind, sind diese zu schließen. Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Die Fläche darf nicht umgebrochen und nicht nachgesät 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.

#### Kompensationsmaßnahme 2 (Entwicklung einer Magerwiese)

Die Maßnahme dient der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft mit dem Ziel der Entwicklung einer Magerwiese auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (Sandacker, AS).

- Die Kompensationsfläche ist nach den Empfehlungen der Bezugsquelle des Saatguts vor der Ansaat gründlich vorzubereiten, um ein Aufkommen von Samen- und Wurzelunkräutern einzudämmen. Die Fläche ist mit zertifiziertem Regiosaatgut des Typs „Magerrasen sauer“, „Mager- und Sandrasen“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ anzusäen. Die Ansaatmenge orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle.
- Im Jahr der Ansaat und den folgenden 4 Jahren ist die Fläche im Rahmen der Entwicklungspflege 2-mal jährlich zu mähen. Anschließend ist die Fläche 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf jeweils frühestens am 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. Nach fortgeschrittener Ausmagerung der Fläche ist nach Abstimmung mit der Stadt ggf. eine Erhaltungsdüngung möglich.
- Die Mahd ist von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchzuführen. Eine Nachmahd soll nicht erfolgen. Kein Absaugen des Schnittguts.
- Die Kompensationsfläche ist im Gelände durch mindestens 6 Holzpflocke gegenüber der angrenzenden Nutzung abzuflocken.
- Nachsaaten erfolgen, wenn erforderlich, nur mit Regiosaatgut des o.g. Typs.
- 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. auftretende Invasive Neophyten sind in Abstimmung mit der Stadt 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 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 Auslegungsbeschlusses durch den Verwaltungsausschuss sind ein Eintragungsantrag und die Eintragungsbekanntmachung der Reallast bei der Stadt Neustadt vorzulegen. Erst danach erfolgt die öffentliche Auslegung.
- (2) Die Kosten der Maßnahmen einschl. aller Nebenkosten sowie Kosten für evtl. erforderliche Nachbesserungen werden durch die Volksbank bzw. ihre Rechtsnachfolger getragen.



- (3) Die Volksbank 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 Volksbank hat in diesem Fall die Durchführung der notwendigen Maßnahmen, auch durch Dritte, auf ihren Grundstücken zu dulden.
- (5) Die Volksbank führt einen fortlaufenden Nachweis über die Aufwendungen der Kompensationsmaßnahmen (Datum der Ansaat, der Mahd, des Abtransportes von Mähgut) und legt diesen jeweils im November des Jahres der Stadt unaufgefordert vor.
- (6) Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes im Verkaufsfall gemäß § 3 Abs. 1 ist der anteilige Rest der errechneten Sicherungssumme gemäß § 3 Abs. 7 der Stadt als Pflegeentgelt zu zahlen.
- (7) Zur Sicherung der Maßnahmen und des regelmäßigen Monitorings zahlt die Volksbank eine zweckgebundene Sicherheit in Höhe von 47.591,53 EUR bei der Stadt Neustadt a. Rbge. Bei vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten wird alle 2 Jahre ein Betrag gemäß der beigefügten Übersicht (Anlage 3) zurückbezahlt.  
  
Die Volksbank verpflichtet sich, nach Fassung des Auslegungsbeschlusses durch den Verwaltungsausschuss einen Betrag in Höhe von 47.591,53 EUR an die Stadtkasse der Stadt (*Verwendungszweck: Produktkonto 5110610.2153100, Sicherheitsleistung B-Plan 513 B*) zu zahlen. Erst nach Eingang der Zahlung bei der Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgt die öffentliche Auslegung.
- (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. Durch die Änderungen dürfen keine zusätzlichen Kosten für die Volksbank 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 Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist spätestens im Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu beginnen.

## § 6 Salvatorische Klausel

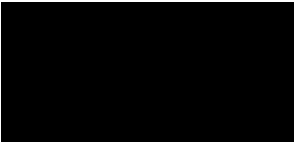
Sollten eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nicht durchführbar sein, so verpflichten sich die Vertragsparteien, diese durch eine dieser Bestimmung dem Sinne nach möglichst nahekommende neue Bestimmung zu ersetzen. Das Gleiche gilt, wenn der Vertrag Lücken aufweisen sollte.

## § 7 Sonstiges

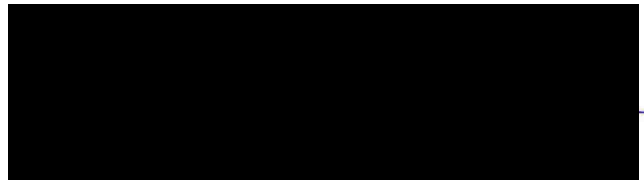
Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Vertragsausführung erfolgt dreifach. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen und die Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG eine Ausfertigung des Vertrages.

Neustadt a. Rbge, den 14. MRZ. 2024

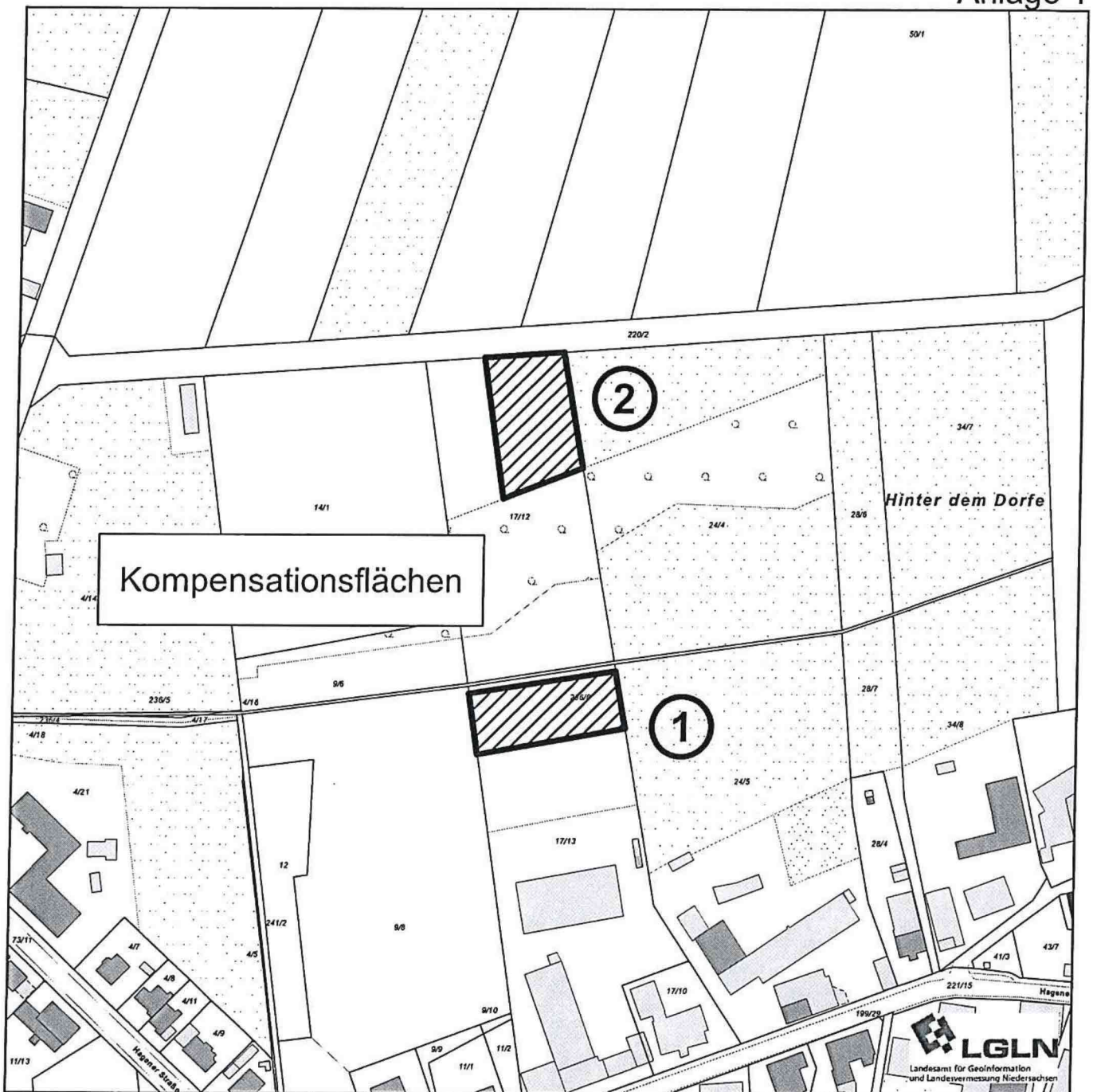
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
im Auftrag



Neustadt a. Rbge., den 20/03/24



Raiffeisen-Volksbank Neustadt e.G.



## Kompensationsflächen nach § 18 BNatSchG

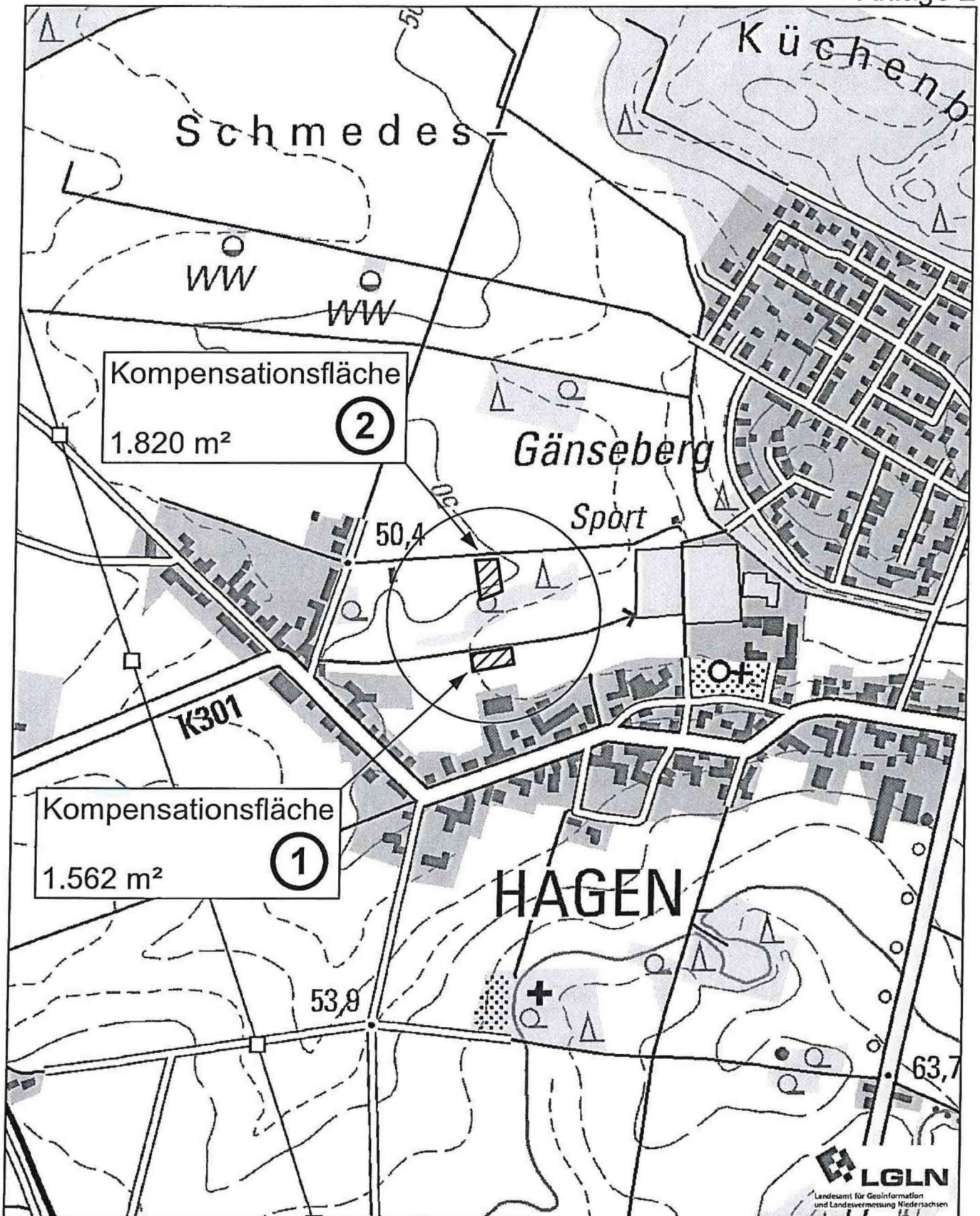
Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken, 2. Bauabschnitt" – Stadtteil Hagen

Kompensationsflächen: Gemarkung Hagen, Flur 4, Flurstück 17/13 (tw.) + 17/12 (tw.),  
Flächengröße 1.562 m<sup>2</sup> (1) + 1.820 m<sup>2</sup> (2)

Entwicklungsziele: Entwicklung einer Obstwiese auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (1)  
Entwicklung einer Magerwiese auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (2)







Lageplan der Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken, 2. Bauabschnitt" – Stadtteil Hagen



12.02.2024

**Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahmen  
zum B-Plan Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken", 2. Bauabschnitt, Stadtteil Hagen  
auf den Flurstücken 17/12 & 17/13, Flur 4, Gemarkung Hagen (Magerwiese & Obstwiese)**

**Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme** 47.591,53 €  
brutto

**Jahresübersicht**

1. Jahr	(Erwerb Regiosaatgut& Einsaat, Mahd, Bäume, Monitoring )	8.515,20 €
2. Jahr	(jedes Jahr Mahd& Pflege gemäß Kompensationsvertrag)	2.328,81 €
3. Jahr		2.347,18 €
4. Jahr		1.398,93 €
5. Jahr		1.426,91 €
6. Jahr		985,77 €
7. Jahr		1.005,49 €
8. Jahr		1.025,60 €
9. Jahr		1.046,11 €
10. Jahr		1.067,03 €
11. Jahr		1.088,37 €
12. Jahr		1.110,14 €
13. Jahr		1.132,34 €
14. Jahr		1.154,99 €
15. Jahr		1.178,09 €
16. Jahr		1.201,65 €
17. Jahr		1.225,68 €
18. Jahr		1.250,19 €
19. Jahr		1.275,20 €
20. Jahr		1.300,70 €
21. Jahr		1.326,72 €
22. Jahr		1.353,25 €
23. Jahr		1.380,32 €
24. Jahr		1.407,92 €
25. Jahr		1.436,08 €
26. Jahr		1.464,80 €
27. Jahr		1.494,10 €
28. Jahr		1.523,98 €
29. Jahr		1.554,46 €
30. Jahr		1.585,55 €
		<hr/>
		47.591,53 €