KOMPENSATIONSVERTRAG

zwischen

der Stadt Neustadt a. Rbge., vertreten durch den Bürgermeister Dominic Herbst,
An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a. Rbge.,

- nachfolgend **„Stadt"** genannt -

und

[redacted]

- nachfolgend [redacted] **GmbH"** genannt -

sowie

[redacted]

- nachfolgend **„Eigentümer"** genannt -

Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen, die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 14 Abs. 1, § 18 und § 44 (BNatSchG) gefordert.

§ 1 Orte der Kompensation

Die Kompensation findet auf einer 3.250 m² großen Teilfläche des Flurstücks 10/8, Flur 8, Gemarkung Otternhagen (vgl. Anlagen 1 und 2) statt, die sich derzeit noch im Eigentum des Eigentümers befindet.

§ 2 Art und Ziel der Kompensation

Die Maßnahme dient der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft mit dem Ziel der Entwicklung einer Magerwiese (Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte, GMA) auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (Sandacker, AS). Gleichzeitig umfasst sie die CEF-Maßnahme für die Feldlerche (Alauda arvensis) und das Rebhuhn (Perdix perdix).

- Die Fläche ist gegenüber den benachbarten Nutzungen abzupflocken, z.B. durch Eichenspaltpfähle. Dazu ist in den 4 Ecken des Flurstücks sowie auf den langen Seiten jeweils alle ca. 50 m ein Pflock zu setzen. Bei Verlust sind die Pfähle zu ersetzen.
- Die Kompensationsfläche ist nach den Empfehlungen der Bezugsquelle vor Ansaat gründlich vorzubereiten, um ein Aufkommen von Samen- und Wurzelunkräutern einzudämmen und ein feinkrümeliges Saatbett herzustellen. Die Fläche ist mit zertifiziertem Regiosaatgut für Grünland

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 erfolgt i.d.R. frühestens am 01.09. Eine frühere erste Mahd kann ab dem 15.06. stattfinden, wenn ein Monitoring zeigt, dass auf der Fläche gerade keine Brut von Vögeln mehr erfolgt. 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 Nachtmahd soll nicht erfolgen. Kein Absaugen des Schnittguts.
- Nachsaaten erfolgen, wenn erforderlich, nur mit Regiosaatgut des o.g. Typs.
- Alternativ zur Mahd kann nach Abstimmung mit der Stadt ggf. eine extensive Beweidung möglich sein, wenn sie den Zielen der CEF-Maßnahme nicht entgegensteht.
- 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 nicht 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 Veröffentlichungsbeschlusses des Bebauungsplanentwurfes durch den Verwaltungsausschuss sind ein Eintragungsantrag und die Eintragungsbekanntmachung der Reallast bei der Stadt vorzulegen bzw. einzureichen. Erst danach erfolgt die Veröffentlichung.

(2) Die Kosten der Maßnahme einschl. aller Nebenkosten sowie Kosten für evtl. erforderliche Nachbesserungen, Maßnahmen gegen Neophyten o. ä. werden durch die [redacted] GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger getragen.

(3) Der Eigentümer der Kompensationsfläche verpflichtet sich, die verpflichtenden Erklärungen dieses Vertrages bezüglich des o. g. Grundstückes an den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Maßgabe, dass dieser seinen Rechtsnachfolger entsprechend weiter verpflichtet.

(4) Die Stadt überprüft die sachgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahme. Sind Defizite bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme bzw. bei der Entwicklung in Richtung des Kom-

pensationsziels zu erkennen, behält sich die Stadt vor, Nachbesserungen einzufordern und gegebenenfalls durch Dritte durchführen zu lassen. Der Grundstückseigentümer der Kompensationsfläche hat in diesem Fall die Durchführung der notwendigen Maßnahmen, auch durch Dritte, auf seinem Grundstück zu dulden.

(5) Der Eigentümer der Kompensationsfläche führt einen fortlaufenden Nachweis über die Aufwendungen der Kompensationsmaßnahme (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 Vorkaufsrechts im Verkaufsfall gemäß § 3 (1) ist der anteilige Rest der Sicherungssumme gemäß § 3 (7) der Stadt als Pflegeentgelt zu übertragen bzw. auszuzahlen.

(7) Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahme und der regelmäßigen Überprüfungen zahlt die [redacted] GmbH eine zweckgebundene Sicherheit in Höhe von 24.581,88 € an die Stadt. Bei vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten wird erstmals ein Jahr nach Beginn der Kompensationsmaßnahmen die Sicherheitsleistung entsprechend der beigefügten Übersicht (Anlage 3) verringert. Weitere Reduzierungen der Sicherheitsleistung, bei entsprechender vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten, können alle 5 Jahre erfolgen. Die [redacted] GmbH verpflichtet 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 813“ zu zahlen. Alternativ kann auch eine entsprechende Bankbürgschaft vorgelegt werden. Erst nach Eingang der Zahlung bzw. Vorlage der Bürgschaft 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. Durch die Änderungen dürfen keine zusätzlichen Kosten für den Eigentümer oder die [redacted] GmbH 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

Da die CEF-Maßnahme ihre Funktion vorzeitig vor dem Eingriff erfüllen soll, muss die Ansaat und der Beginn der Pflegemaßnahmen spätestens in der Ansaatperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

§ 6 Monitoring

Das Vorkommen und die Anzahl der Reviere von Feldlerche und Rebhuhn sind im 1., im 3. und im 5. Jahr der Maßnahme im Frühjahr jeweils durch drei Begehungen zwischen Anfang April und Mitte Juni

entsprechend den Methodenstandards von Südbeck u.a. (2005) zu überprüfen. In den anderen Jahren erfolgt ein einfaches Monitoring von Brutvögeln, um festzustellen, ob die erste Mahd bereits ab dem 15.06. statt ab dem 01.09. stattfinden kann.

§ 7 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 Bestimmungen zu ersetzen. Das Gleiche gilt, wenn der Vertrag Lücken aufweisen sollte.

§ 8 Sonstiges

Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Vertragsausführung erfolgt vierfach. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen und die [redacted] GmbH sowie der Eigentümer jeweils eine Ausfertigung des Vertrages.

§ 9 Anlagen

Die vorbezeichneten Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteile dieses Vertrages.

Neustadt a. Rbge, den 20.02.2025

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
im Auftrag

[redacted]

Neustadt a. Rbge., den 05/03/2025

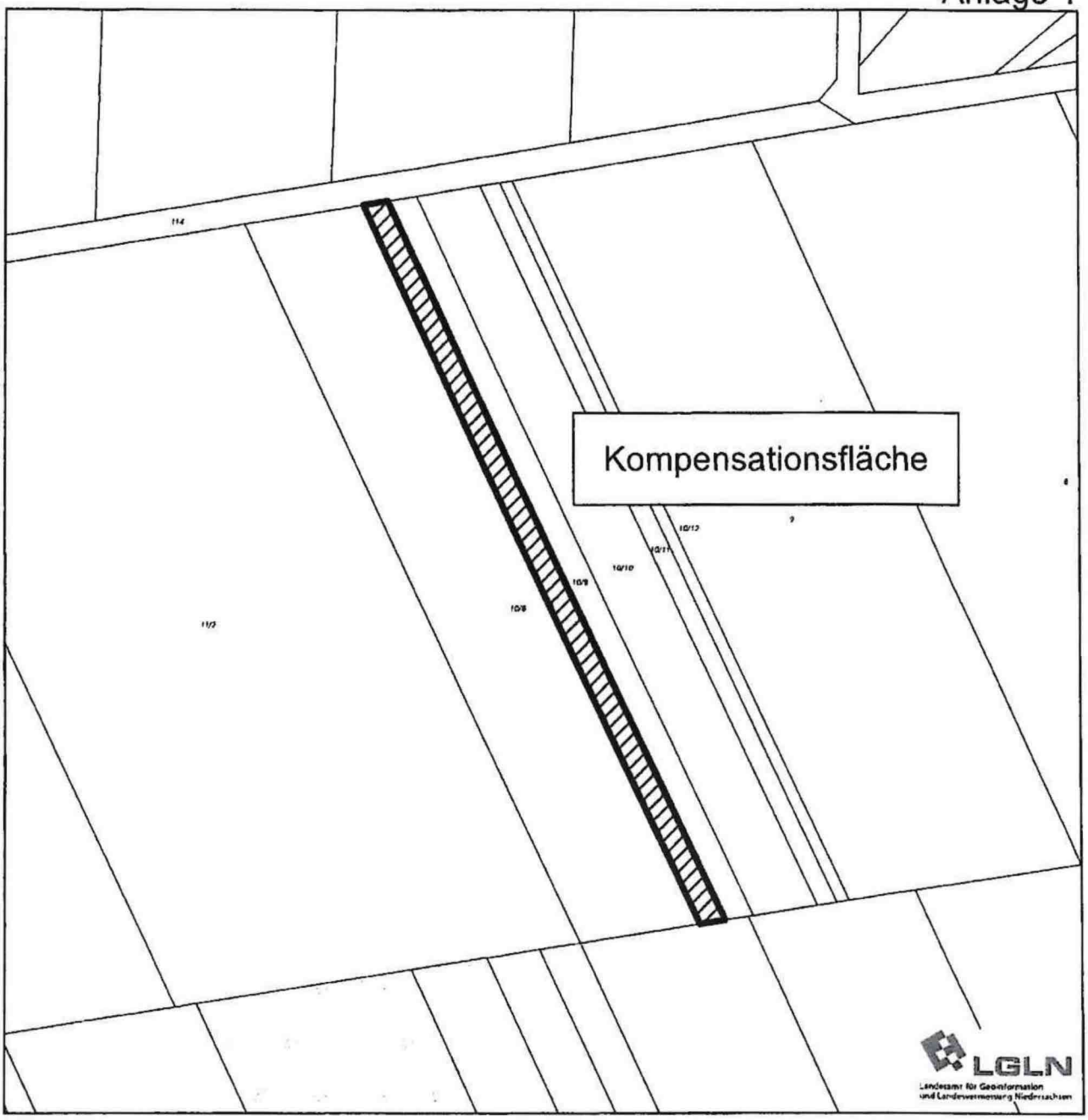
[redacted] GmbH

[redacted]

Neustadt a. Rbge., den 5.3.25

[redacted]

Anlage 1



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 813 "Westlich der Ortsmitte" – Stadtteil Otternhagen

Kompensationsfläche: Gemarkung Otternhagen, Flur 8, Flurstück 10/8 (tw.), Flächengröße 3.250 m²

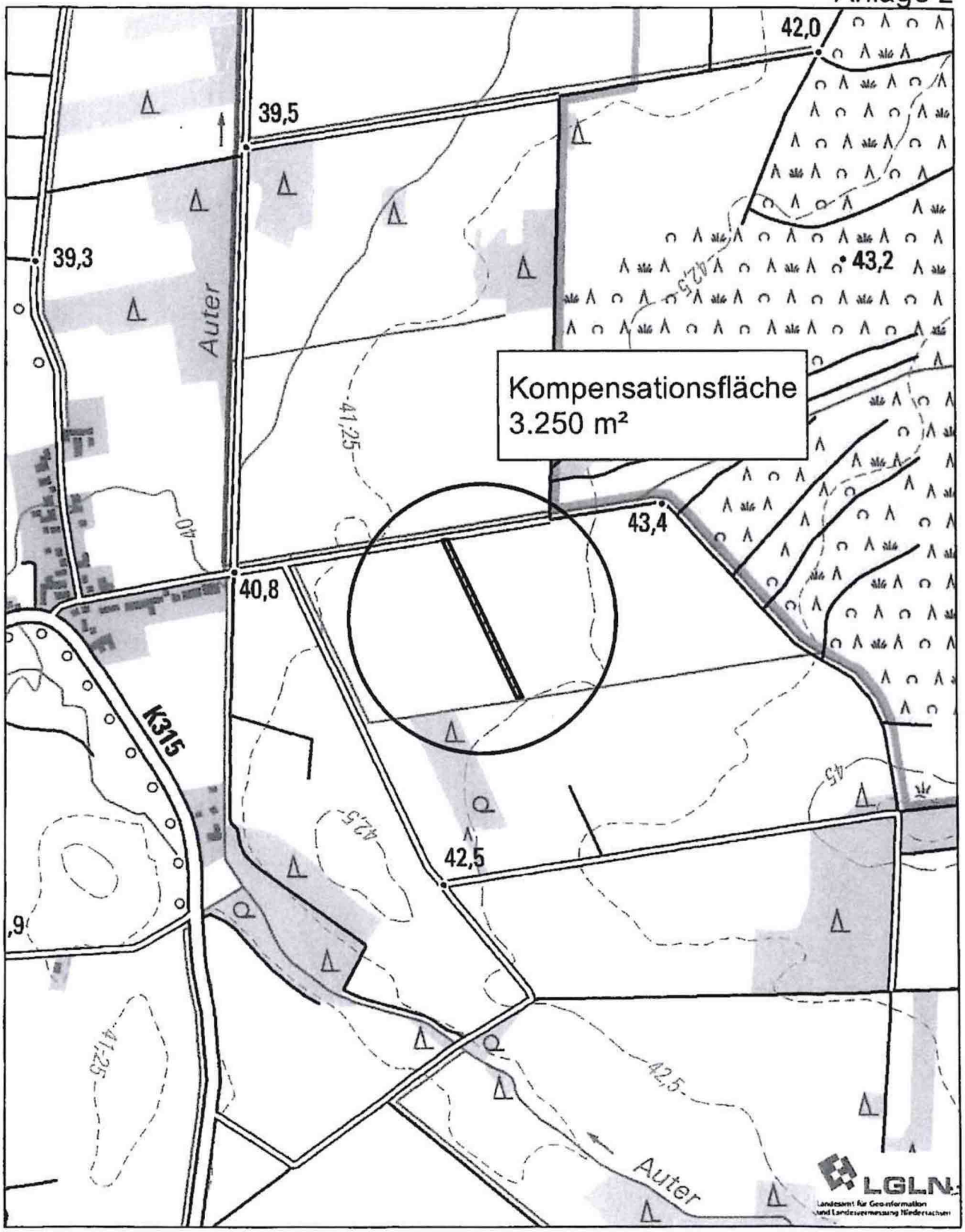
Entwicklungsziel: Entwicklung einer Magerwiese auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche

N

Planung: S. Moritz
Computerkartographie: 30.10.2024 S. Koch

1:2.500

Anlage 2



Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 813
"Westlich der Ortsmitte" – Stadtteil Otternhagen

N

Planung: S. Moritz
Computerkartographie: 30.10.2024 S. Koch

1:10.000

Anlage 5

Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahme 13.11.2024
zum B-Plan Nr. 813 "Westlich der Ortsmitte", Stadtteil Otternhagen
auf einer Teilfläche des Flurstücks 10/8, Flur 8, Gemarkung Otternhagen (Magerwiese)

Kosten für Regiosaatguterwerb und Maschinennutzung zur Einsaat des Regiosaatguts

461 € (Pflügen, Saatbettbereitung, Einsaat etc.) + 1.259 € (Saatgut)		**1.720,00 €**
Monitoring:	jährlich 50 € (+2 % Inflation); im 1., 3. und 5. Jahr 750 €	**4.128,58 €**

Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre

3.250 m²	Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren: 2x pro Jahr mähen, einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 818,55 € (+2 % Inflation jährlich)	**4.259,77 €**
	danach Erhaltungspflege für 25 Jahre: 1x pro Jahr mähen, einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 451,87 € (+2 % Inflation jährlich)	**14.473,53 €**

Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme **24.581,88 €**
brutto

Jahresübersicht

1. Jahr	(Erwerb, Einsaat und 2x Mahd, 3x Gutachter-Monitoring)	3.288,55 €
2. Jahr	(2 x Mahd + Monitoring)	885,92 €
3. Jahr	(2 x Mahd + 3 x Gutachter-Monitoring)	1.603,64 €
4. Jahr	(2 x Mahd + Monitoring)	921,71 €
5. Jahr	(2 x Mahd + 3 x Gutachter-Monitoring)	1.640,14 €
6. Jahr	(1 x Mahd + Monitoring, ebenso in den Folgejahren)	507,08 €
7. Jahr		517,22 €
8. Jahr		527,57 €
9. Jahr		538,12 €
10. Jahr		548,88 €
11. Jahr		559,86 €
12. Jahr		571,05 €
13. Jahr		582,48 €
14. Jahr		594,13 €
15. Jahr		606,01 €
16. Jahr		618,13 €
17. Jahr		630,49 €
18. Jahr		643,10 €
19. Jahr		655,96 €
20. Jahr		669,08 €
21. Jahr		682,46 €
22. Jahr		696,11 €
23. Jahr		710,03 €
24. Jahr		724,24 €
25. Jahr		738,72 €
26. Jahr		753,49 €
27. Jahr		768,56 €
28. Jahr		783,94 €
29. Jahr		799,61 €
30. Jahr		815,61 €
		24.581,88