

## 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

[REDACTED]

– nachfolgend [REDACTED] genannt –

sowie

[REDACTED]

– nachfolgend „Eigentümer“ genannt –

### Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 373 "Im Dahle - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, 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, § 18 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefordert.

### § 1 Orte der Kompensation

Die Kompensationsmaßnahme findet auf einer 3.976 m<sup>2</sup> großen Fläche des Flurstücks 45/1, Flur 5, Gemarkung Eilvese (Anlagen 1 und 2) statt, die sich entsprechend im Eigentum des Eigentümers befindet.

### § 2 Art und Ziel der Kompensation

Zur Kompensation des Eingriffs sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Kompensationsfläche ist mit RegioSaatgut des Typs „Magerrasen sauer“, „Mager- und Sandrasen“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ anzusäen. Die Ansaatstärke orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle.
- Im Jahr der Ansaat und den folgenden 4 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 frühestens am 15.06. erfolgen, die zweite Mahd frühestens am 01.09. An den Rän-

- dem des Flurstücks sind 3 m breite Saumstreifen zu belassen, die nur alle 2 Jahre einmal zusammen mit der restlichen Fläche gemäht werden. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig - nach fortgeschrittener Ausmagerung der Fläche und Erreichung des Kompensationsziels ist aber nach Abstimmung mit der Stadt ggf. eine Erhaltungsdüngung möglich.
  - Die Mahd des gesamten Flurstücks soll von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite erfolgen. Eine Nachmahd soll nicht erfolgen.
  - Invasive Neophyten und - bei gehäuftem Auftreten - das Jakobs-Greiskraut 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. Ausnahmen können, nach Abschluss der 5-jährigen Entwicklungspflege, ggf. für ein dem Kompensationsziel dienendes Wildtiermanagement gewährt werden.
  - Der Jagdpächter der Fläche ist über anstehende Mähmaßnahmen rechtzeitig zu informieren, sodass 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 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 Maßnahme einschl. aller Nebenkosten sowie Kosten für evtl. erforderliche Nachbesserungen, Maßnahmen gegen Neophyten o. ä. werden durch den Eigentümer bzw. seinen 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 Kompensationsziels 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. auszusahlen.
- (7) Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahme und der regelmäßigen Überprüfungen legt [REDACTED] eine Bürgschaft in Höhe von 19.453,01 EUR vor. Bei vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten wird die Bürgschaft alle 5 Jahre entsprechend der beigefügten Übersicht reduziert (Anlage 3).
- (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, dann 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 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**

Die Durchführung der Ansaat und der Beginn der Pflegemaßnahmen erfolgt 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 nahe kommende neue Bestimmung zu ersetzen.

#### **§ 7 Sonstiges**

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

§ 8 Anlagen

Die vorbezeichneten Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteile dieses Vertrages.

Neustadt a. Rbge., den 02. NOV. 2018

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

Meike Kull  
Meike Kull

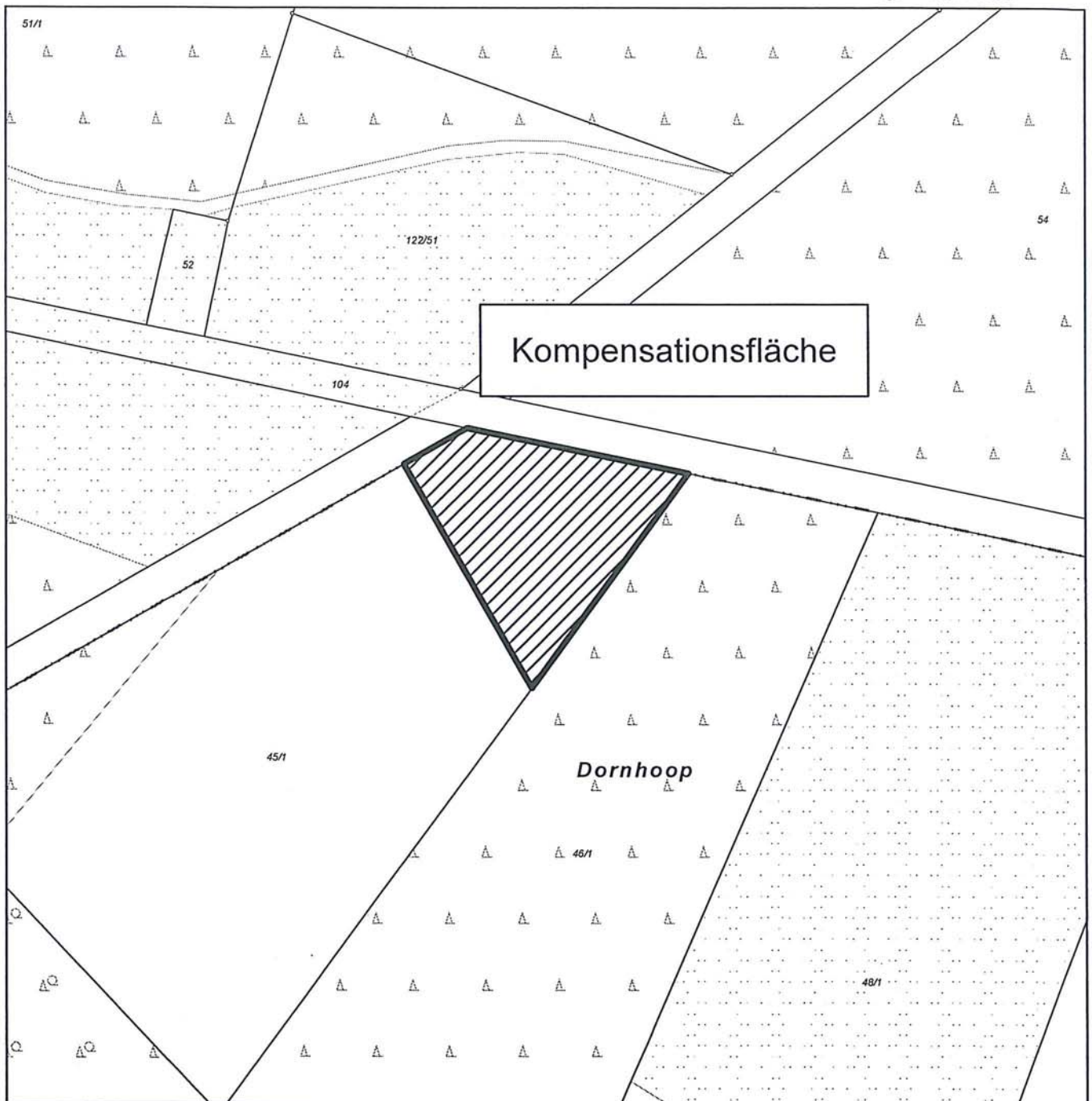




Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle - 1. Bauabschnitt" – Eilvese



1:10.000



## Kompensationsflächen nach § 18 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle - 1. Bauabschnitt" – Eilvese

Kompensationsfläche: Gemarkung Eilvese, Flur 5, Flurstück 45/1  
Flächengröße 3.976 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Magerwiese (Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte, GMA) auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (Sandacker, AS)



## Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahme zum B-Plan Nr. 373 "Im Dahle", 1. Bauabschnitt Stadtteil Eilvese

### Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre

3.976 m <sup>2</sup> Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren: 2x pro Jahr mähen, einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 850 € (+ 2% Inflation jährlich)	4.423,43 €
danach Erhaltungspflege für 25 Jahre: 1x pro Jahr mähen, einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 469,23 € (+ 2% Inflation jährlich)	15.029,58 €

**Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme** 19.453,01 €

### Jahresübersicht

1. Jahr	850,00 €
2. Jahr	867,00 €
3. Jahr	884,34 €
4. Jahr	902,03 €
5. Jahr	920,07 €
6. Jahr	469,23 €
7. Jahr	478,61 €
8. Jahr	488,19 €
9. Jahr	497,95 €
10. Jahr	507,91 €
11. Jahr	518,07 €
12. Jahr	528,43 €
13. Jahr	539,00 €
14. Jahr	549,78 €
15. Jahr	560,77 €
16. Jahr	571,99 €
17. Jahr	583,43 €
18. Jahr	595,10 €
19. Jahr	607,00 €
20. Jahr	619,14 €
21. Jahr	631,52 €
22. Jahr	644,15 €
23. Jahr	657,04 €
24. Jahr	670,18 €
25. Jahr	683,58 €
26. Jahr	697,25 €
27. Jahr	711,20 €
28. Jahr	725,42 €
29. Jahr	739,93 €
30. Jahr	754,73 €
<hr/>	
	<u><u>19.453,01 €</u></u>