

**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 [REDACTED]  
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer [REDACTED],

– nachfolgend [REDACTED] genannt –

und

der [REDACTED]  
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer [REDACTED],

- nachfolgend [REDACTED] genannt -

und

dem Eigentümer [REDACTED]

– nachfolgend „Eigentümer“ genannt –

**Vorbemerkung**

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., 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, § 15 und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefordert. [REDACTED] und [REDACTED] werden Eigentümer der in § 1 Ziffer 1 näher bezeichneten Fläche je zur ideellen Hälfte. [REDACTED] wird Eigentümerin der noch den jetzigen Eigentümern, [REDACTED] sowie der Stadt gehörenden, in § 1 Ziffer 2 näher bezeichneten Flächen.

**§ 1 Orte der Kompensation**

Die Kompensationsmaßnahmen finden auf 2 Flächen statt:

1. Auf einer 7.003 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 19/1, Flur 23, Gemarkung Neustadt a. Rbge. (Anlagen 1 und 2). Da diese Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, werden die Maßnahmen für diese Fläche im Erschließungsvertrag geregelt;

2. auf den zusammen insgesamt 18.664 m<sup>2</sup> großen Flurstücken 147/5 und 147/6, Flur 3, Gemarkung Wulfelade, die sich noch im Eigentum des Eigentümers befinden, sowie auf einer 2.648 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 148/2, Flur 3, Gemarkung Wulfelade (Anlagen 1 und 3), die sich im Eigentum der Stadt befinden. Somit ist diese Kompensationsfläche insgesamt 21.312 m<sup>2</sup> groß.

## **§ 2 Art und Ziel der Kompensation**

### **Kompensationsmaßnahme 1**

Die Herstellung und Pflege der Kompensationsmaßnahme 1 wird separat in dem von ■■■ und ■■■ mit der Stadt abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

### **Kompensationsmaßnahme 2**

Die Maßnahme dient dem Ziel der Entwicklung einer Feuchtwiese (Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte, GMF) auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (Basenreicher Tonacker, AT). ■■■ verpflichtet sich, folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Kompensationsfläche ist mit Regiosaatgut des Typs „Feuchtwiese“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ oder, nach Abstimmung mit der Stadt, durch Übertragung autochthonen Saatguts von naturschutzfachlich hochwertigen Spenderflächen aus der näheren Umgebung anzusäen. Die Ansaatstärke orientiert sich beim Regiosaatgut 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 01.07. erfolgen, die zweite Mahd frühestens am 01.09. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.
- Alternativ zur Mahd ist, nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, nach Abschluss der Entwicklungspflege eine Beweidung mit geringem Viehbesatz (max. 1,5 Großvieheinheiten pro Hektar) möglich.
- Am westlichen und südlichen Rand ist ein 10 m breiter Brachestreifen zu belassen, der nur einmal im Jahr jeweils im Oktober gemäht wird. Auf der Grenze zwischen dem Brachestreifen und dem Grünland sind zur Markierung in Abständen von 50 m untereinander Eichenspaltpfähle zu setzen.
- Das ca. 200 m<sup>2</sup> große, bestehende Feldgehölz auf dem Flurstück 147/6 ist zu erhalten.
- 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 mit Festmist möglich.
- Die Mahd der Fläche 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. 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. 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 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 Satzungsbeschlusses durch den Rat sind ein Eintragungsantrag und die Eintragungsbekanntmachung der Reallast bei der Stadt Neustadt vorzulegen.
- (2) Die Kosten der Maßnahmen einschl. aller Nebenkosten sowie Kosten für evtl. erforderliche Nachbesserungen, Maßnahmen gegen Neophyten o. ä. werden durch [REDACTED] bzw. ihre Rechtsnachfolger getragen.
- (3) [REDACTED] 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. [REDACTED] hat in diesem Fall die Durchführung der notwendigen Maßnahmen, auch durch Dritte, auf ihren Grundstücken zu dulden.
- (5) [REDACTED] 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 Vorkaufsrechts im Verkaufsfall gemäß § 3 (1) ist der Stadt ein entsprechendes Pflegeentgelt für die Restpflegezeit der Fläche zu bezahlen.
- (7) Auf die Einzahlung einer zweckgebundenen Sicherheit bei der Stadt zur Sicherung der Maßnahmen durch Mahd- bzw. Pflegearbeiten sowie des regelmäßigen Monitorings wird aufgrund der Gesellschafterstruktur [REDACTED] in diesem Fall verzichtet.

- (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 [REDACTED] 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 spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Verpflichtung des Eigentümers, [REDACTED], sowie der Stadt beschränkt sich auf die Bereitstellung ihrer jeweils in § 1 Ziffer 2 bezeichneten Flächen. Im Innenverhältnis vereinbaren [REDACTED] und [REDACTED], dass sie sich sämtliche Kosten, die für Vorbereitung, Durchführung und dauerhafter Pflege der Maßnahmen entstehen, hälftig teilen.

#### **§ 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. Entsprechendes gilt, wenn dieser Vertrag Lücken aufweisen sollte.

#### **§ 7 Sonstiges**

Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Vertragsausführung erfolgt fünffach. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen und [REDACTED], [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 17.01.2019

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

Neustadt a. Rbge., den 17.01.2019

[Redacted]  
[Redacted]

.....  
Meike Kull  
Fachdienstleitung Stadtplanung

[Redacted]

Neustadt a. Rbge., den 17.01.2019

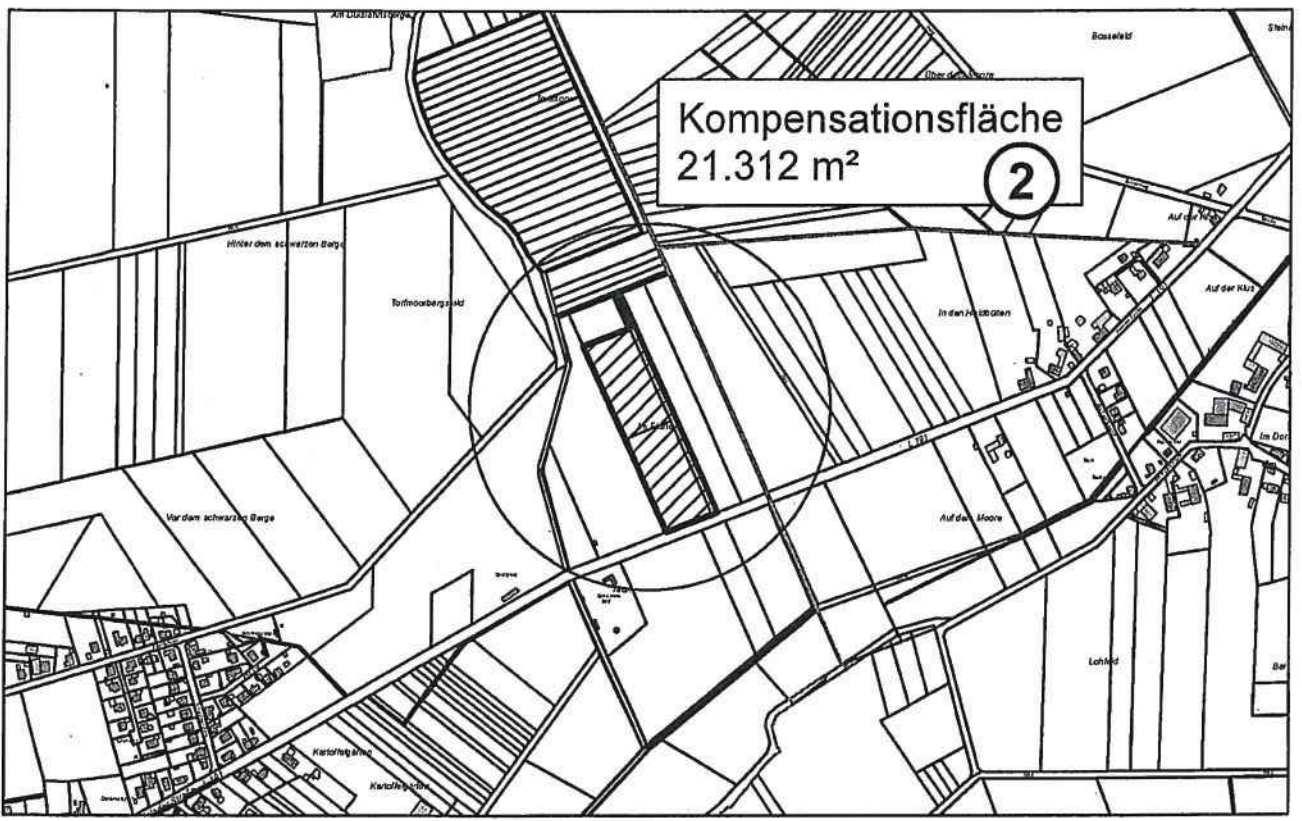
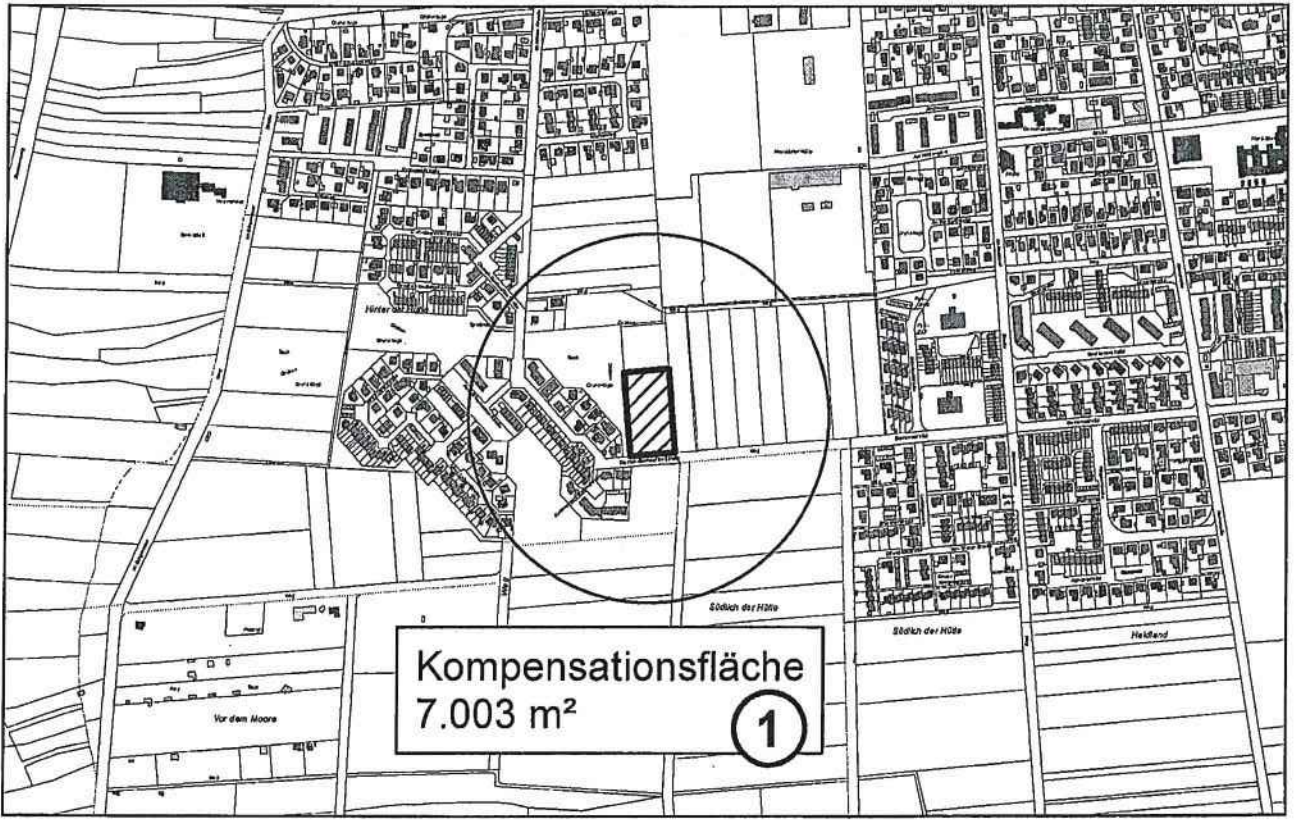
Eigentümer

Neustadt a. Rbge., den 17.01.2019

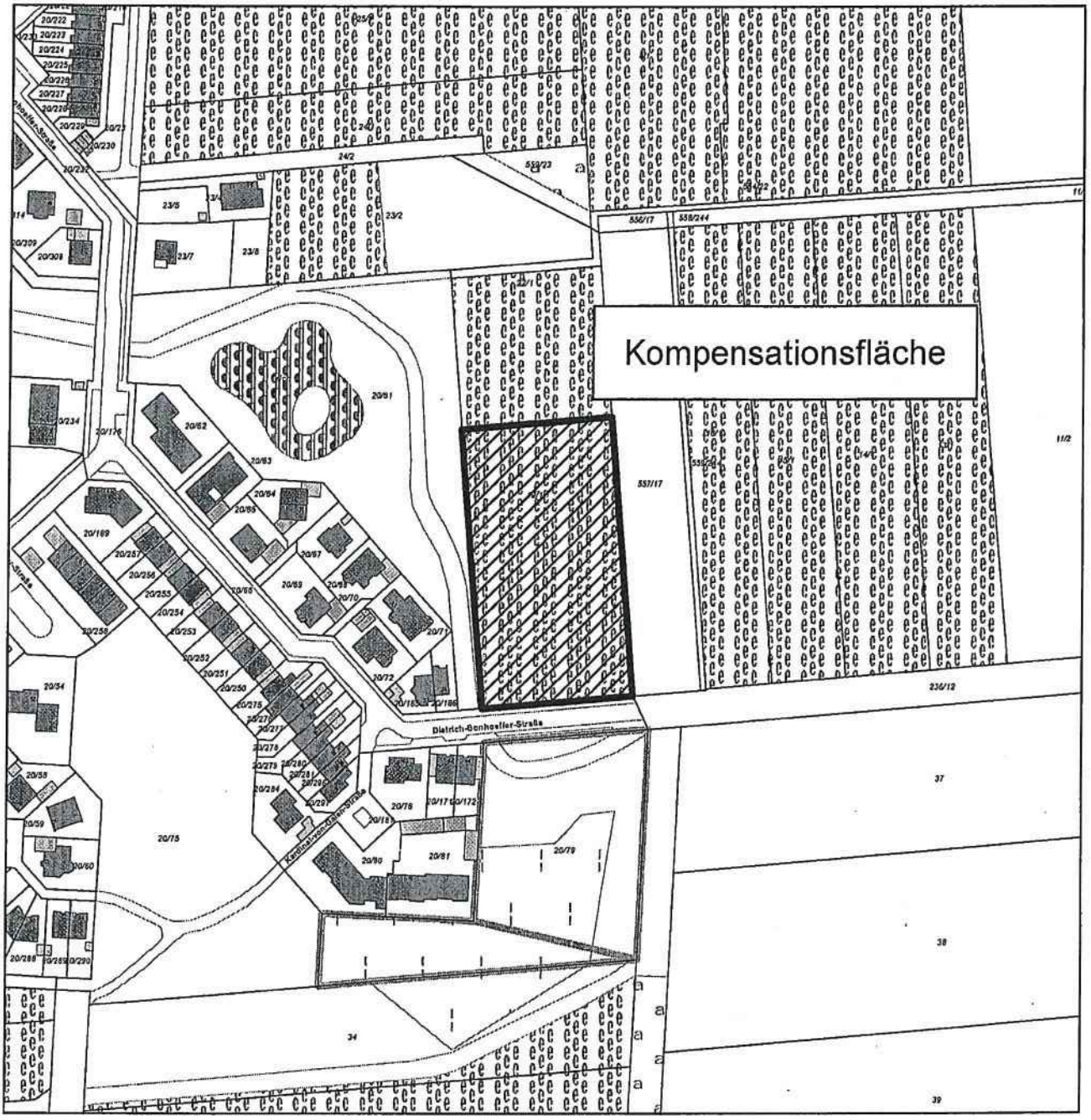
[Redacted]  
[Redacted]

[Redacted]  
[Redacted]

[Redacted]



Lageplan der Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland" – Neustadt a. Rbge.



# Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

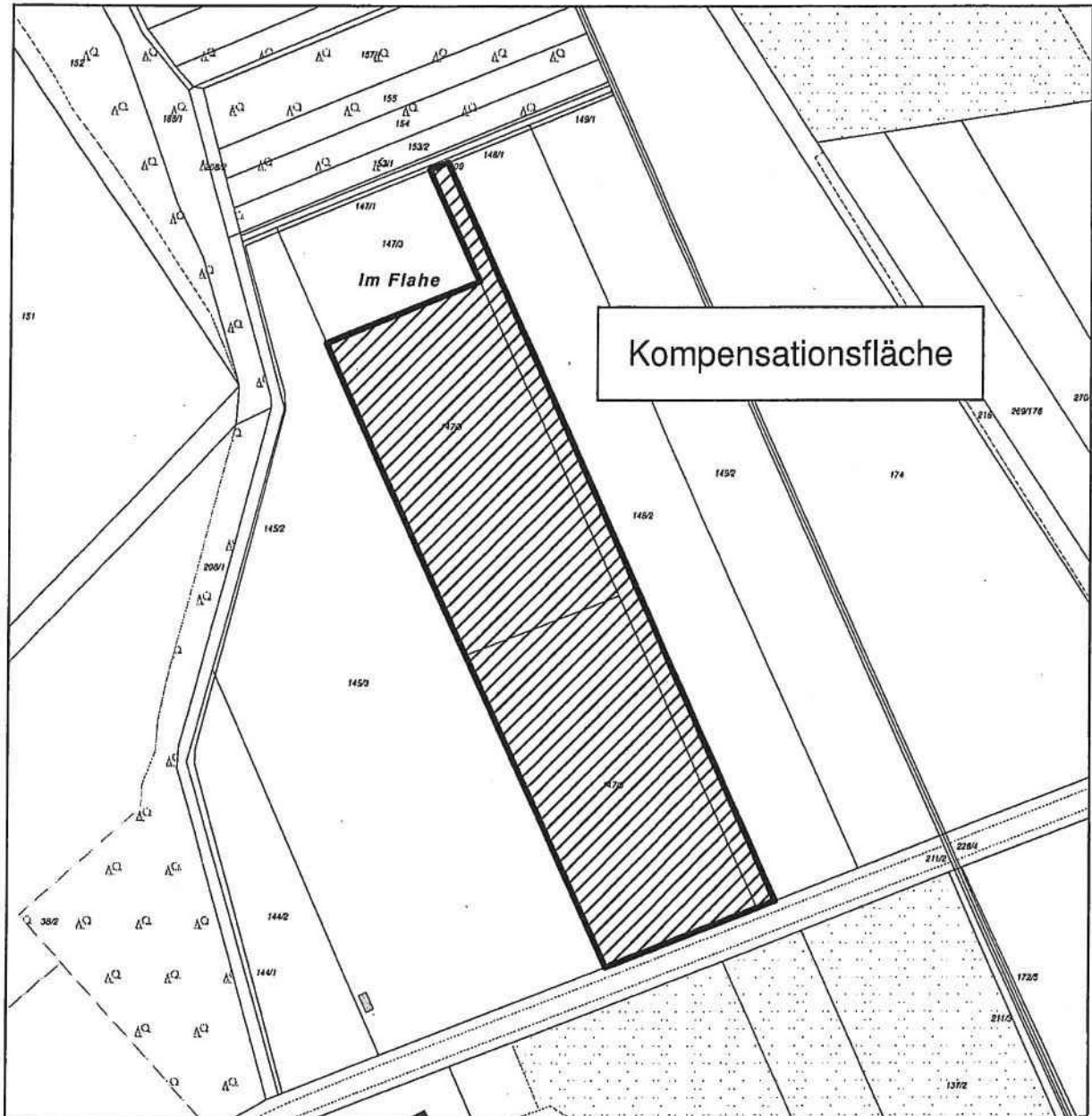
1

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland" – Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 23, Flurstück 19/1 (tw.)  
Flächengröße 7.003 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel: Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (Sonstiges mesophiles Grünland, GMS) auf einer bisher artenarmen Intensivwiese (Intensivgrünland trockener Mineralböden, GIT)





## Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

2

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland" – Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Gemarkung Wulfelade, Flur 3, Flurstücke 147/5, 147/6, 148/2 (tw.)  
Flächengröße 21.312 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Feuchtwiese (Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte, GMF) auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (Basenreicher Tonacker, AT)

Planung: S. Moritz  
Computerkartographie: 11.01.2019 S. Koch



1:2.500