

## 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 Firma Friedrich Duensing GmbH, Kleeblattstraße 2, 31535 Neustadt a. Rbge.,

- nachfolgend „Firma Duensing“ genannt -

sowie

Herrn [REDACTED] 31535 Neustadt a. Rbge.

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

### Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 373 "Im Dahle, - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefordert.

### § 1 Orte der Kompensation

1. Die Kompensationsmaßnahme findet auf einer 1.777 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 45/1, Flur 5, Gemarkung Eilvese (Anlagen 1 und 3) statt, die sich entsprechend im Eigentum des Eigentümers befindet.
2. Die CEF-Maßnahme findet auf einer 2.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 51, Flur 2, Gemarkung Eilvese (Anlagen 2 und 3), statt, die sich entsprechend im Eigentum des Eigentümers befindet.

### § 2 Art und Ziel der Kompensation

1. Die Maßnahme gemäß § 1 S. 1 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).

- Die Kompensationsfläche ist mit Regiosaatgut des Typs „Magerrasen sauer“, „Mager- und Sandrasen“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet „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- 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 Rändern 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 Nachtmahd 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, so dass dieser die Fläche vorab nach Jungtieren absuchen und ggf. abgestimmte Maßnahmen gegen eine Schädigung von Wild ergreifen kann.
2. Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche (*Alauda arvensis*) im räumlichen Zusammenhang aufrechtzuerhalten ist als CEF-Maßnahme gemäß § 1 S. 2 die Entwicklung einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche zu einer Brachefläche mit jährlichem Umbruch je einer Hälfte der Fläche vorgesehen:
- Die Fläche soll sich durch das natürliche Samenpotenzial im Boden selbst begrünen. Sie ist nicht anzusäen.
  - Jährlich ist zwischen 01.10. und 28./ 29.02. des Folgejahres eine Hälfte der Brachefläche umzubringen, so dass 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien nebeneinander vorkommen und eine Gehölzentwicklung unterbunden wird.
  - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig

- Bei Vergrasung der Fläche sind evtl. jährlich auflockernde Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten.
- Eine jährliche Mahd zwischen 15.08. und 28./29.02. des Folgejahres mit Abtransport des Mähguts von der Fläche ist möglich.
- Zur Reduzierung von Distelaufwuchs kann nach Rücksprache mit der Stadt ggf. ab Mitte Juli eine Hochmahd bei einer Schnitthöhe von mind. 40 cm erfolgen.
- Vor jedem Umbruch bzw. 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.
- Falls im Rahmen der Überprüfungen der Flächenentwicklung erkennbar ist, dass von 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.
- Zur Sicherung gegen ein Überpflügen ist die Brachefläche zu den angrenzenden Flächen z.B. mit Eichenspaltpfählen abzupflocken.

### § 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. auszuführen.
- (7) Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahme und der regelmäßigen Überprüfungen legt die Firma Duensing eine Bürgschaft in Höhe von 51.355,57 EUR vor. Bei vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten wird die Bürgschaft alle 5 Jahre entsprechend der beigefügten Übersicht reduziert (Anlagen 4 und 5).
- (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 Natur-schutzbehörde 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 gemäß § 1 S. 1 erfolgt in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der CEF-Maßnahme gemäß § 1 S. 2 ist der erste Umbruch auf der Brachefläche spätestens im Winter vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

#### **§ 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 vierfach. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen und die Firma Duensing sowie der Eigentümer jeweils eine Ausfertigung des Vertrages.

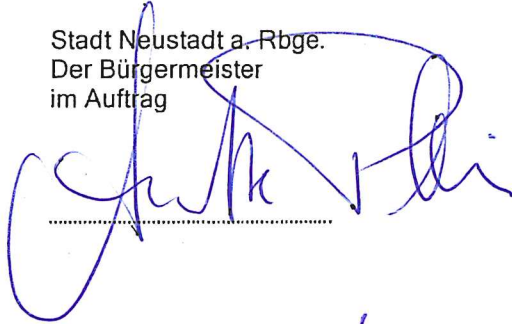
§ 8 Anlagen

Die vorbezeichneten Anlagen 1 bis 5 sind Bestandteile dieses Vertrages.

Neustadt a. Rbge, den 21.01.2020

Neustadt a. Rbge., den 14.01.2020

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
im Auftrag



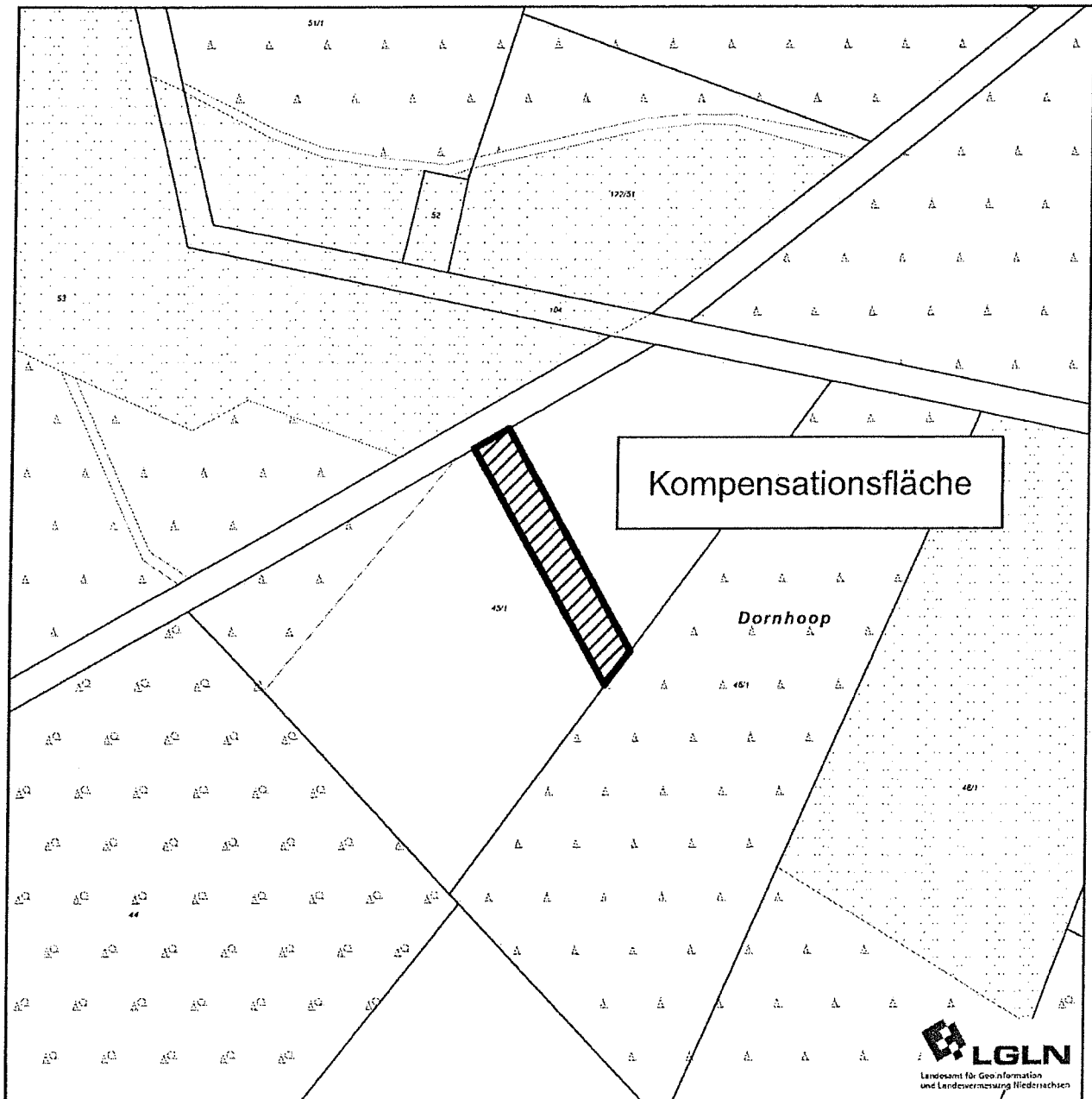
Firma Friedrich Duensing GmbH



**DUENSING**  
Friedrich Duensing GmbH  
Hoch-, Tief- und Eisenbahnbau  
Kaschlagstraße 2 • 01508 Neustadt  
Tel. 0 30 94 1 07 00 • Fax 0 30 34 1 8 72 00

Neustadt a. Rbge, den 14.01.2020





## Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

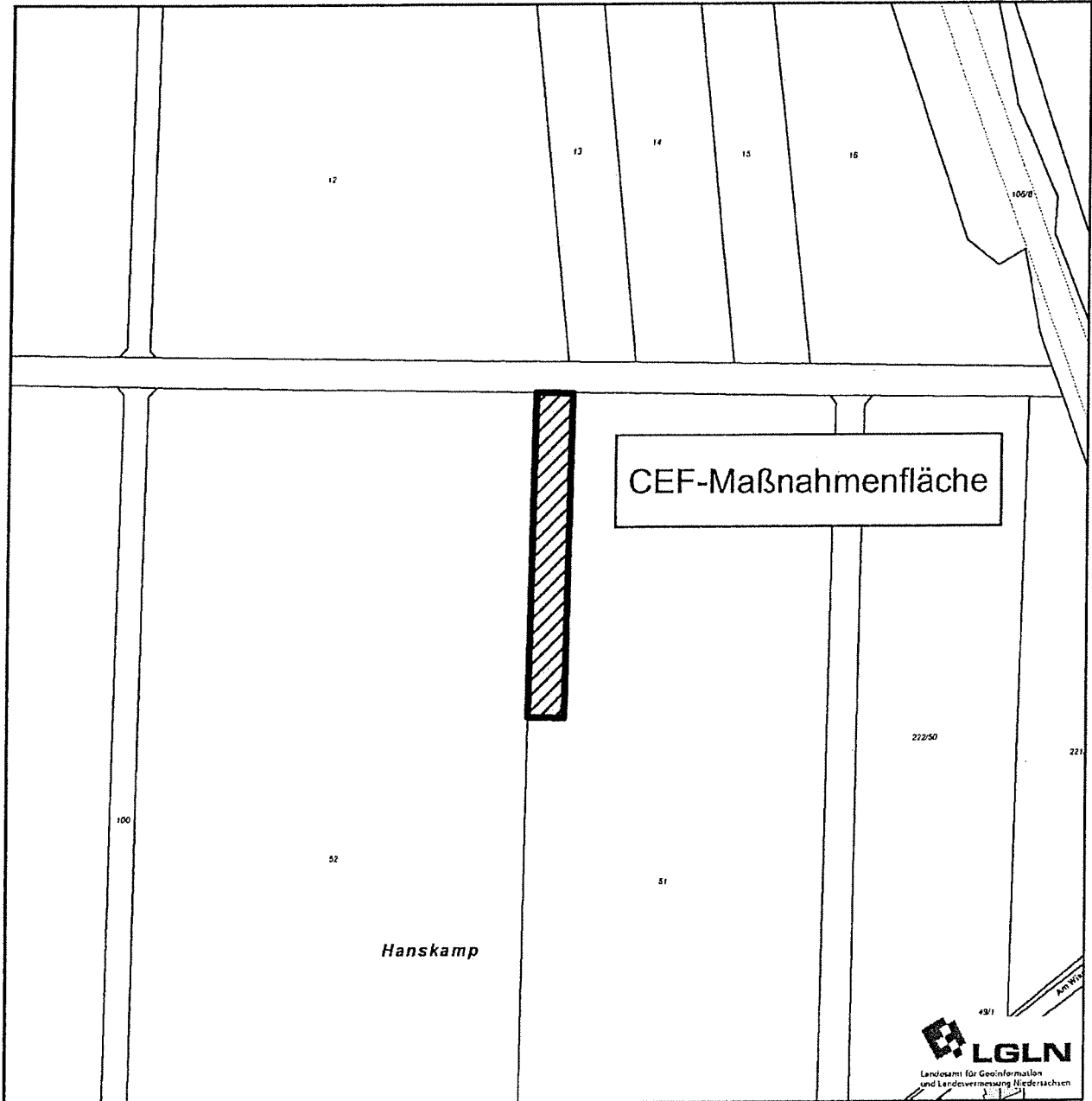
①

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle, 2. Bauabschnitt" – Stadtteil Eilvese

Kompensationsfläche: Gemarkung Eilvese, Flur 5, Flurstück 45/1 (tw.),  
Flächengröße 1.777 m<sup>2</sup>

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





## CEF-Maßnahmenfläche nach § 44 BNatSchG

2

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle, 2. Bauabschnitt" – Stadtteil Eilvese

CEF-Maßnahmenfläche

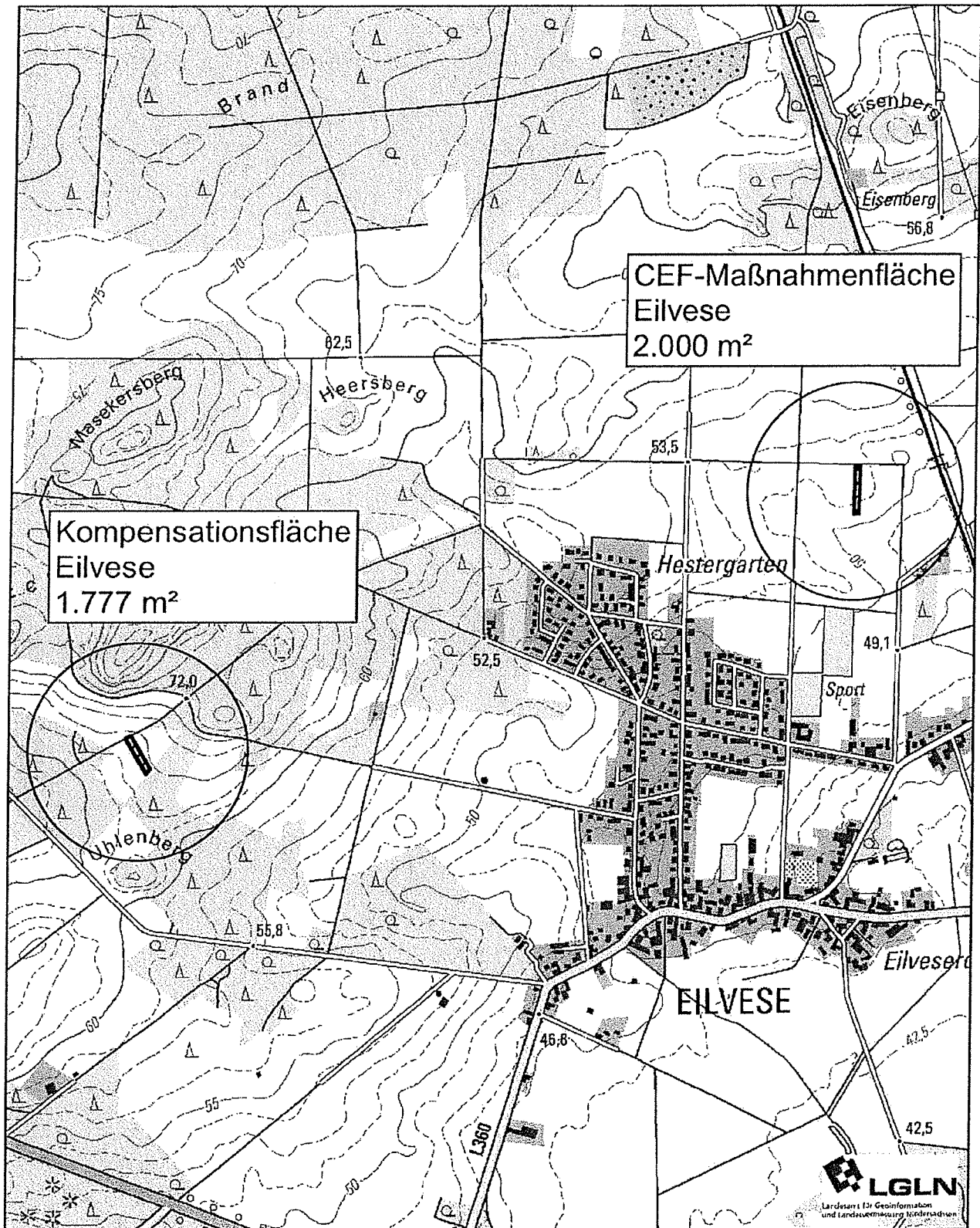
für die Feldlerche: Gemarkung Eilvese, Flur 2, Flurstück 51 (tw.),  
Flächengröße 2.000 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Acker-Brachefläche.

Planung: S. Moritz  
Computerkartographie: 17.12.2019 S. Koch



1:2.500



Lageplan der Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle, 2. Bauabschnitt" – Stadtteil Eilvese



**Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahme  
zum B-Plan Nr. 373 B "Im Dahle", 2. Bauabschnitt, Stadtteil Eilvese  
auf dem Flurstück 45/1, Flur 5, Gemarkung Eilvese (Magere Mähwiese)**

Stand 14.11.2019

**Kosten für Regiosaatguterwerb und Maschinennutzung zur Einsaat des Regiosaatguts**

252,23 € (Pflügen, Saatbettbereitung, Einsaat etc.) + 776,27 € (Saatgut)

**1.028,50 €****Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre**1.777 m<sup>2</sup>

Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren: 2x pro Jahr mähen,  
einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 426,41 €  
(+2% Inflation jährlich)

**2.219,06 €**

danach Erhaltungspflege für 25 Jahre: 1x pro Jahr mähen, einschl.  
Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 235,40 €  
(+ 2% Inflation jährlich)

**7.539,93 €****Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme****10.787,49 €****brutto****Jahresübersicht**

1. Jahr	(Mahd, Erwerb und Einsaat Regiosaatgut: 426,41 € + 1.028,50 €)	1.454,91 €
2. Jahr		434,94 €
3. Jahr		443,64 €
4. Jahr		452,51 €
5. Jahr		461,56 €
6. Jahr		235,40 €
7. Jahr		240,11 €
8. Jahr		244,91 €
9. Jahr		249,81 €
10. Jahr		254,80 €
11. Jahr		259,90 €
12. Jahr		265,10 €
13. Jahr		270,40 €
14. Jahr		275,81 €
15. Jahr		281,32 €
16. Jahr		286,95 €
17. Jahr		292,69 €
18. Jahr		298,54 €
19. Jahr		304,52 €
20. Jahr		310,61 €
21. Jahr		316,82 €
22. Jahr		323,15 €
23. Jahr		329,62 €
24. Jahr		336,21 €
25. Jahr		342,93 €
26. Jahr		349,79 €
27. Jahr		356,79 €
28. Jahr		363,92 €
29. Jahr		371,20 €
30. Jahr		378,63 €
		<b>10.787,49 €</b>

**Kostenermittlung für die CEF-Maßnahme**  
**zum B-Plan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", Stadtteil Eilvese**  
**auf dem Flurstück 51, Flur 2, Gemarkung Eilvese (Entwicklung einer Ackerbrache)**

Stand 14.11.2019

**Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre**

insgesamt:

2.000 m<sup>2</sup>Pflege: Jährlich Umbruch je einer Hälfte der Brachefläche (1.000 m<sup>2</sup>).

Bei Vergrasung evtl. zusätzlich jährlich bodenauflockernde Maßnahmen.

**Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme****40.568,08 €****brutto****Jahresübersicht**

1. Jahr	1.000,00 €
2. Jahr	1.020,00 €
3. Jahr	1.040,40 €
4. Jahr	1.061,21 €
5. Jahr	1.082,43 €
6. Jahr	1.104,08 €
7. Jahr	1.126,16 €
8. Jahr	1.148,69 €
9. Jahr	1.171,66 €
10. Jahr	1.195,09 €
11. Jahr	1.218,99 €
12. Jahr	1.243,37 €
13. Jahr	1.268,24 €
14. Jahr	1.293,61 €
15. Jahr	1.319,48 €
16. Jahr	1.345,87 €
17. Jahr	1.372,79 €
18. Jahr	1.400,24 €
19. Jahr	1.428,25 €
20. Jahr	1.456,81 €
21. Jahr	1.485,95 €
22. Jahr	1.515,67 €
23. Jahr	1.545,98 €
24. Jahr	1.576,90 €
25. Jahr	1.608,44 €
26. Jahr	1.640,61 €
27. Jahr	1.673,42 €
28. Jahr	1.706,89 €
29. Jahr	1.741,02 €
30. Jahr	1.775,84 €
	<b><u>40.568,08 €</u></b>