

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.,

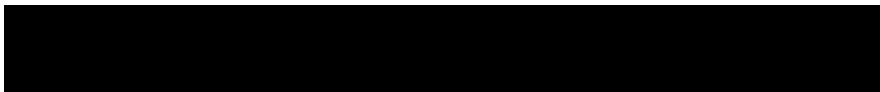
- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Firma S+N Immobilien GmbH, 

- nachfolgend „S+N“ genannt -

sowie



- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 "Schützenweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, 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 und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefordert.

§ 1 Orte der Kompensation

Die Kompensationen finden auf folgenden Flächen statt, die sich im Eigentum der Eigentümer befinden (Anlage 1):

1. Entwicklung einer Ackersandbrache auf dem 5.229 m² großen Flurstück 59/2, Flur 13 in der Gemarkung Rehburg (Anlage 2).
2. Entwicklung einer Artenreichen Mähwiese auf einer 6.937 m² großen Teilfläche des Flurstücks 56/1, Flur 18 in der Gemarkung Mardorf (Anlage 3).
3. Entwicklung einer Artenreichen Mähwiese auf einer 3.775 m² großen Teilfläche des Flurstücks 11, Flur 1 in der Gemarkung Büren (Anlage 4).

§ 2 Art und Ziel der Kompensation

1. Die Maßnahme gemäß § 1 Satz 1 dient der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft mit dem Ziel der Entwicklung einer Ackerbrache (auf nährstoffarmem Sandboden) auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (Sandacker, AS).
 - Auf der Fläche ist eine gebietsheimische Blütmischung anzusäen, die in Abstimmung mit der Region Hannover oder der Stadt Neustadt ausgewählt wurde. Den Empfehlungen des Herstellers für eine erfolgreiche Ansaat ist dabei zu folgen.
 - Die Fläche ist alle 2 Jahre nach dem 15.08. zu mulchen.
 - Alle 5 Jahre ist die Fläche nach Abstimmung mit der Region Hannover oder der Stadt Neustadt zwischen 01.10. und 28./ 29.02. des Folgejahres ggf. umzubereiten und anschließend neu anzusäen. Bei einer guten Entwicklung wird einer Selbstbegrünung gegenüber einer Neuansaat der Vorzug gegeben.
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig.
 - Invasive Neophyten und - bei gehäuftem Auftreten - das Jakobs-Greiskraut sind in Abstimmung mit der Region oder der Stadt durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
 - Vor jedem Mulchen, jedem Umbruch bzw. jeder Ansaat ist ggf. auf die Fläche gelangter Abfall abzusammeln und zu entsorgen.
 - Von den genannten Pflegemaßnahmen abweichende Nutzungen wie Hochsitze, Kirtungen u.a. sowie anderweitige Befahrungen 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.

2. Die Maßnahme gemäß § 1 Satz 2 dient der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (Sonstiges mesophiles Grünland, GMS) auf einer bisher intensiv genutzten, artenarmen Grünlandfläche (GI).
 - Die Fläche ist 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf jeweils frühestens am 20.06. eines Jahres (innerhalb von 14 Tagen) erfolgen, die zweite Mahd frühestens am 20.08. An den Rändern der Fläche sind 2 m breite Saumstreifen zu belassen, die nur jedes 2. Jahr 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.
 - Die Mahd 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.
 - 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. Die Maßnahme gemäß § 1 Satz 3 dient der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (Sonstiges mesophiles Grünland, GMS) auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (Sandacker, AS).

- Die Kompensationsfläche ist mit Grünland-Regiosaatgut einer 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 Ansaatmenge 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 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf jeweils frühestens am 20.06. erfolgen, die zweite Mahd frühestens am 20.08. An den Rändern des Flurstücks sind 2 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 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 gezielt 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.
- 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 Auslegungsbeschlusses durch den Verwaltungsausschuss sind ein Eintragungsantrag und die Eintragungsbekanntmachung der Reallast sowie ein mit einem Sperrvermerk versehenes Sparbuch bei der Stadt 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 die Eigentümer bzw. ihre Rechtsnachfolger getragen.

- (3) Die Eigentümer der Kompensationsflächen verpflichten sich, die verpflichtenden Erklärungen dieses Vertrages bezüglich der o. g. Grundstücke 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. Die Grundstückseigentümer der Kompensationsflächen haben in diesem Fall die Durchführung der notwendigen Maßnahmen, auch durch Dritte, auf ihren Grundstücken zu dulden.
- (5) Die Eigentümer der Kompensationsflächen führen einen fortlaufenden Nachweis über die Aufwendungen der Kompensationsmaßnahme (Datum der Ansaat, der Mahd, des Abtransportes von Mähgut) und legen 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 überlassen.
- (7) Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahme und der regelmäßigen Überprüfungen legt die Firma S+N ein mit einem Sperrvermerk versehenes Sparbuch über 100.711,96 EUR vor. Bei vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten kann erstmals ein Jahr nach Beginn der Kompensationsmaßnahmen ein entsprechender Betrag gemäß den beigefügten Übersichten (Anlagen 5 - 7) freigegeben werden. Weitere Freigaben können unter Einhaltung einer Jahresfrist auf Antrag erfolgen.
- (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 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 erste Ansaat auf den Flächen 1 und 3 gemäß § 1 Nr. 1 und § 1 Nr. 3 ist spätestens im Frühjahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Die ersten Mähmaßnahmen auf den Kompensationsflächen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen.

§ 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 fünffach. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen und die Firma S+N sowie die Eigentümer jeweils eine Ausfertigung des Vertrages.

§ 8 Anlagen

Die vorbezeichneten Anlagen 1 bis 7 sind Bestandteile dieses Vertrages.

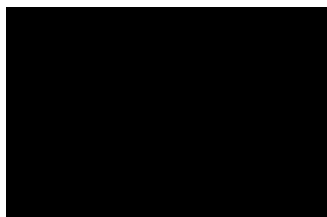
Neustadt a. Rbge, den 19. MRZ. 2020

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
im Auftrag

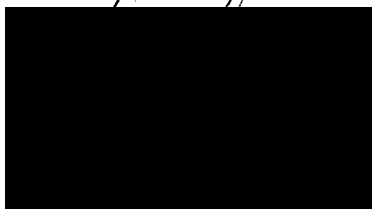
..... *Kull*

Neustadt a. Rbge., den *21. 03. 2020*

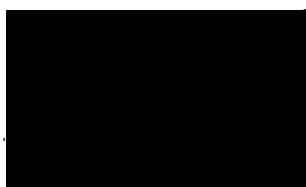
Firma S+N Immobilien GmbH

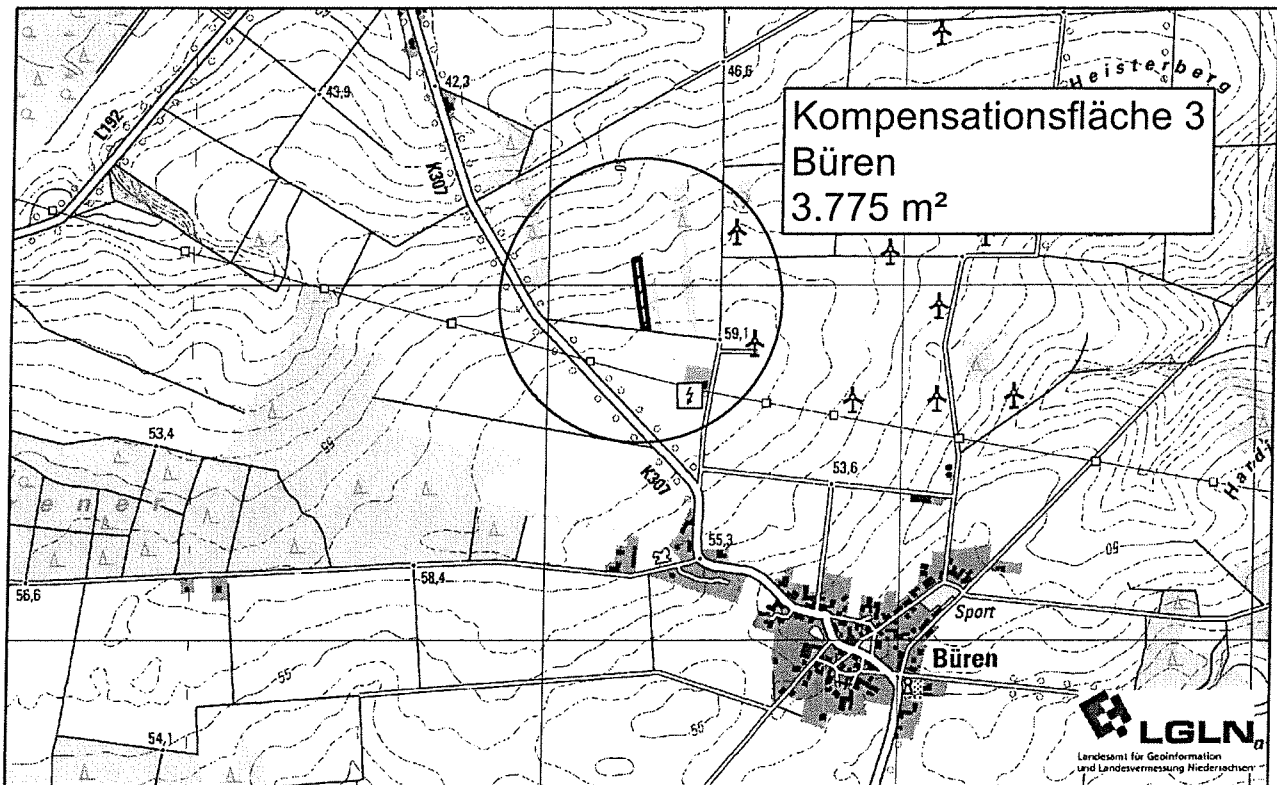
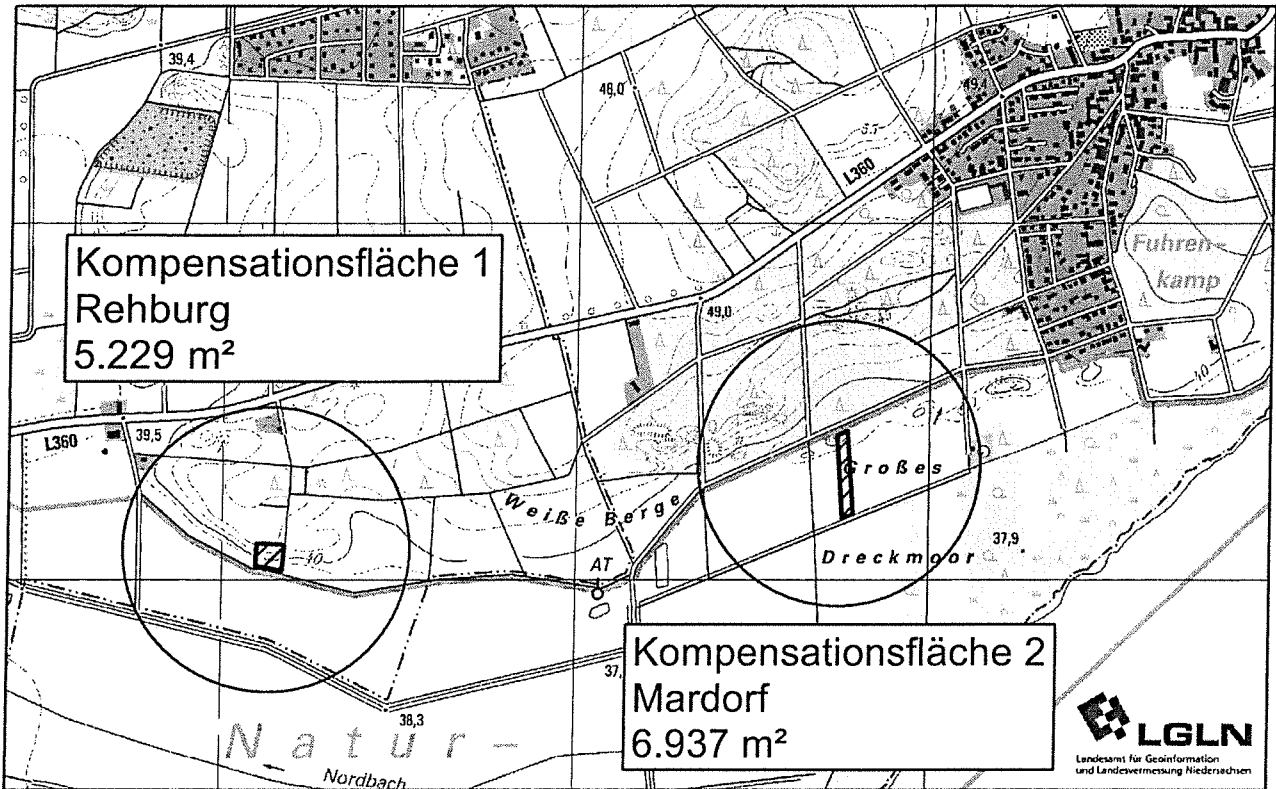


Neustadt a. Rbge, den *21.03.2020*

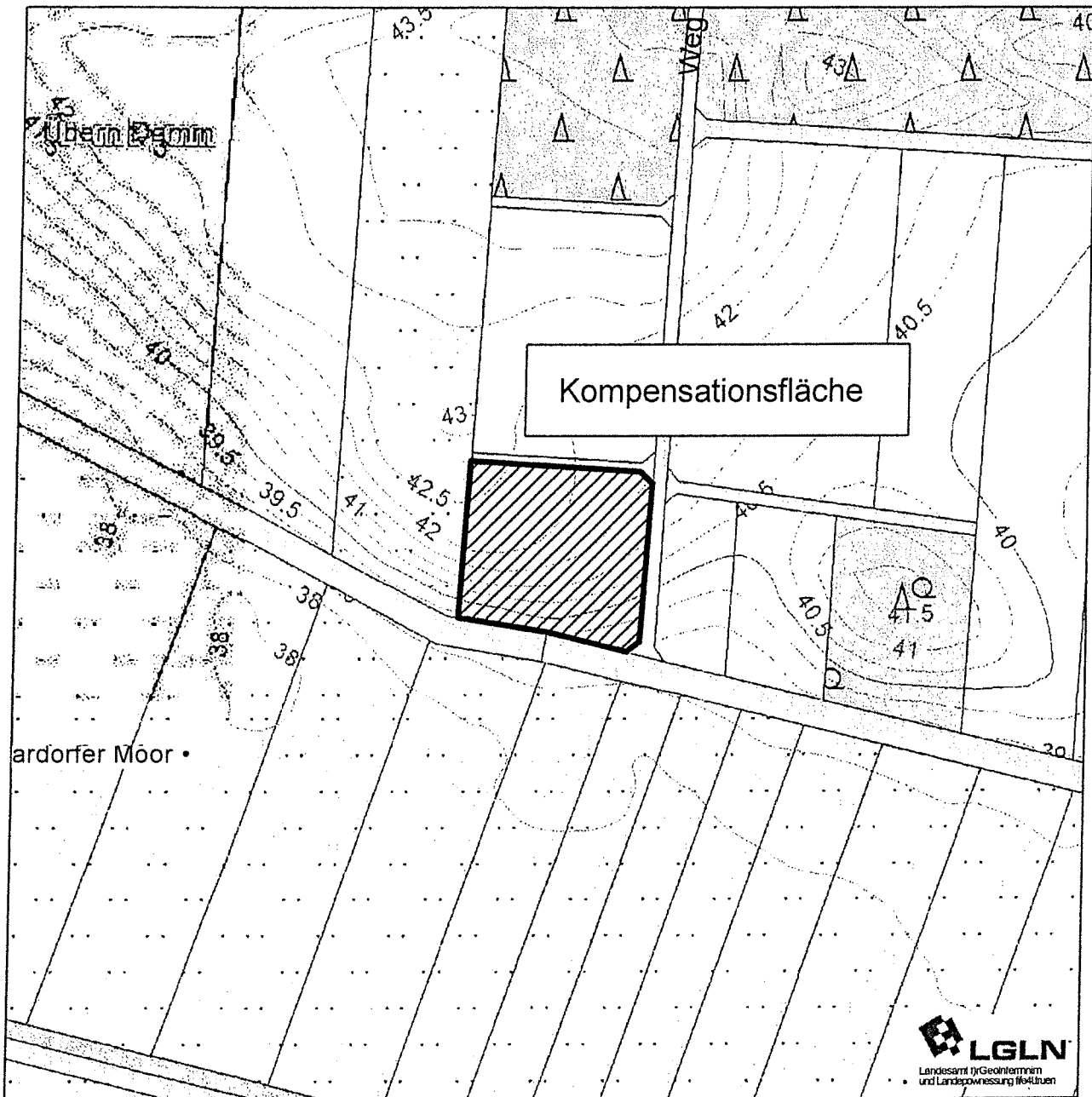


Neustadt a. Rbge., den *21.03.2020*





Lageplan der Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 227 "Schützenweg" – Stadtteil Mardorf



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

①

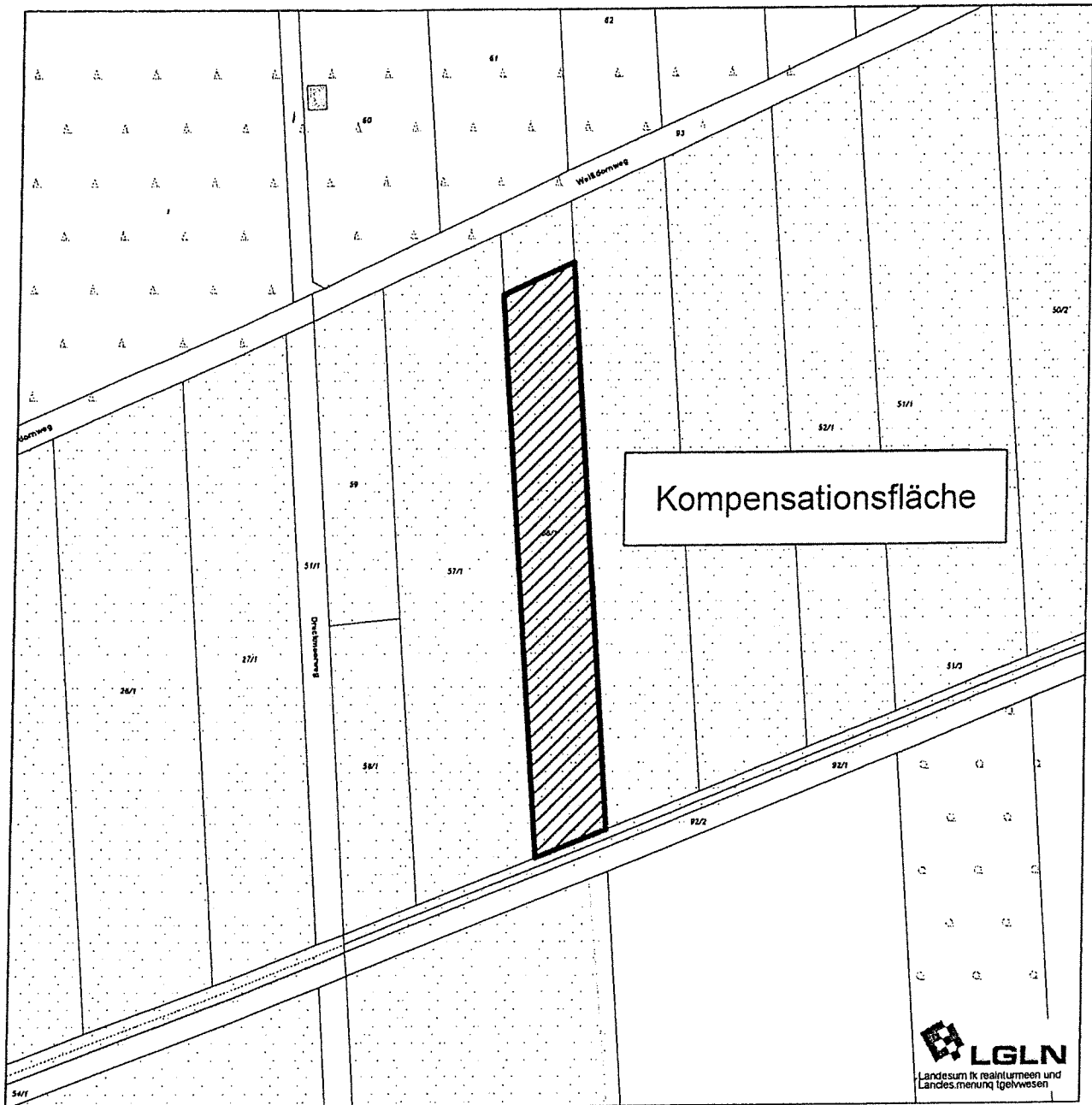
Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 227 "Schützenweg" — Stadtteil Mardorf

Kompensationsfläche: Stadt Rehburg-Loccum, Gemarkung Rehburg, Flur 13, Flurstück 59/2, Flächengröße 5.229 m²

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Ackerbrache auf einer bisher intensiv

genutzten Ackerfläche (Sandacker, AS)

A



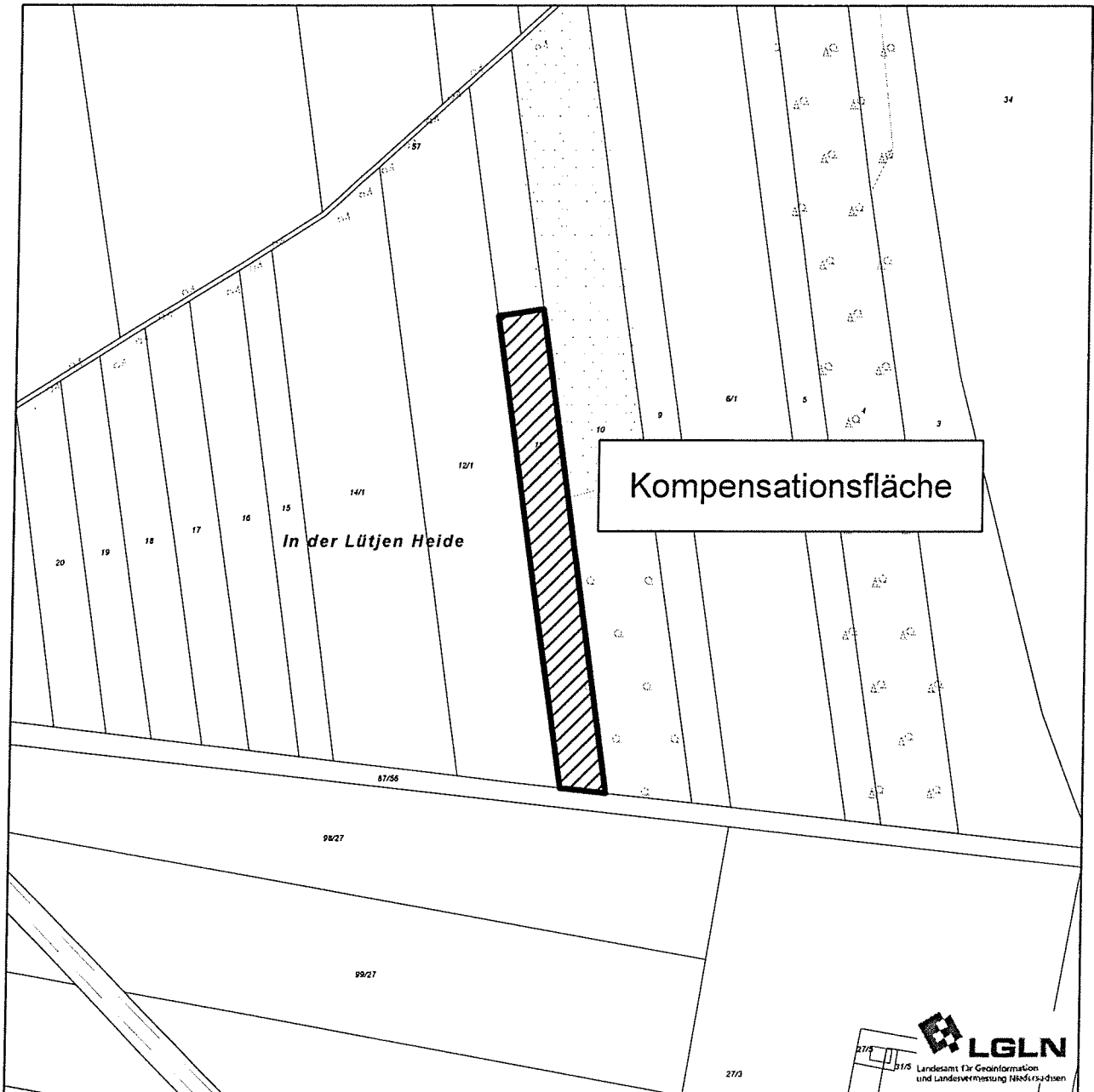
Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

②

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 227 "Schützenweg" — Stadtteil Mardorf

Kompensationsfläche: Gemarkung Mardorf, Flur 18, Flurstück 56/1 (tw.),
Flächengröße 6.937 m²

Entwicklungsziel: Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (Sonstiges mesophiles Grünland, GMS) auf einer bisher intensiv genutzten, artenarmen Grünlandfläche (GI)



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

3

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 227 "Schützenweg" – Stadtteil Mardorf

Kompensationsfläche: Gemarkung Büren, Flur 1, Flurstück 11 (tw.),
Flächengröße 3.775 m²

Entwicklungsziel: Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (Sonstiges mesophiles Grünland, GMS) auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (Sandacker, AS)



**Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahme
zum B-Plan Nr. 227 "Schützenweg", Mardorf**

Stand 03.03.2020

auf dem Flurstück 59/2, Flur 13, Gemarkung Rehbürg (Entwicklung einer Ackerbrache)

Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre

5.229 m² Pflege für 30 Jahre: Neuansaat, alle 2 Jahre mulchen (253,90 €, + 2% Inflation jährlich),
zu Beginn Neuansaat (2.742,21 €) und nach 15 Jahren Umbruch (3.000 €)
und Neuansaat (3.479,33 €)

Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme**14.422,65 €****brutto****Jahresübersicht**

1. Jahr	Neuansaat	2742,21 €
2. Jahr	Mulchen	258,98 €
3. Jahr		
4. Jahr	Mulchen	269,44 €
5. Jahr		
6. Jahr	Mulchen	280,33 €
7. Jahr		
8. Jahr	Mulchen	291,65 €
9. Jahr		
10. Jahr	Mulchen	303,43 €
11. Jahr		
12. Jahr	Mulchen	315,69 €
13. Jahr		
14. Jahr	Mulchen	328,45 €
15. Jahr	Umbruch und Neuansaat	6.479,33 €
16. Jahr	Mulchen	341,72 €
17. Jahr		
18. Jahr	Mulchen	355,52 €
19. Jahr		
20. Jahr	Mulchen	369,88 €
21. Jahr		
22. Jahr	Mulchen	384,83
23. Jahr		
24. Jahr	Mulchen	400,37 €
25. Jahr		
26. Jahr	Mulchen	416,55 €
27. Jahr		
28. Jahr	Mulchen	433,38 €
29. Jahr		
30. Jahr	Mulchen	450,89 €
		<u>14.422,65 €</u>

**Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahme
zum B-Plan Nr. 227 "Schützenweg", Mardorf
auf dem Flurstück 56/1, Flur 18, Gemarkung Mardorf (Artenreiche Mähwiese)**

Stand 03.03.2020

Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre

insgesamt:

6.937 m² Pflege für 30 Jahre: 1-2x pro Jahr mähen, einschl. Aufnahme und Abfuhr
des anfallenden Mähgutes: 1.310,37 € (+ 2% Inflation jährlich)

Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme

53.159,19 €
brutto

Jahresübersicht

1. Jahr	1.310,37 €
2. Jahr	1.336,58 €
3. Jahr	1.363,31 €
4. Jahr	1.390,58 €
5. Jahr	1.418,39 €
6. Jahr	1.446,75 €
7. Jahr	1.475,69 €
8. Jahr	1.505,20 €
9. Jahr	1.535,31 €
10. Jahr	1.566,01 €
11. Jahr	1.597,33 €
12. Jahr	1.629,28 €
13. Jahr	1.661,87 €
14. Jahr	1.695,10 €
15. Jahr	1.729,01 €
16. Jahr	1.763,59 €
17. Jahr	1.798,86 €
18. Jahr	1.834,83 €
19. Jahr	1.871,53 €
20. Jahr	1.908,96 €
21. Jahr	1.947,14 €
22. Jahr	1.986,08 €
23. Jahr	2.025,81 €
24. Jahr	2.066,32 €
25. Jahr	2.107,65 €
26. Jahr	2.149,80 €
27. Jahr	2.192,80 €
28. Jahr	2.236,65 €
29. Jahr	2.281,39 €
30. Jahr	2.327,01 €
	<hr/>
	53.159,19 €

**Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahme
zum B-Plan Nr. 227 "Schützenweg", Mardorf**

Stand 05.03.2020

auf dem Flurstück 11, Flur 1, Gemarkung Büren (Artenreiche Mähwiese)

Kosten für Regiosaatguterwerb und Maschinennutzung zur Einsaat des Regiosaatguts:
535,83 € (Pflügen, Einsaat etc.) + 1.192 € (Saatgut+Versand)

Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre

insgesamt:

3.775 m² Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren: 2-3x pro Jahr mähen,
einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 1.188,47 €
(+ 2 % Inflation jährlich)
danach Erhaltungspflege für 25 Jahre: 1-2x pro Jahr mähen,
einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 787,30 €
(+ 2 % Inflation jährlich)

Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme

33.130,12 €
brutto

Jahresübersicht

1. Jahr	(Mahd, Erwerb und Einsaat Regiosaatgut: 1.188,47 € + 1.727,82 €)	2.916,29 €
2. Jahr		1.212,24 €
3. Jahr		1.236,48 €
4. Jahr		1.261,21 €
5. Jahr		1.286,44 €
6. Jahr		787,30 €
7. Jahr		803,05 €
8. Jahr		819,11 €
9. Jahr		835,49 €
10. Jahr		852,20 €
11. Jahr		869,24 €
12. Jahr		886,63 €
13. Jahr		904,36 €
14. Jahr		922,45 €
15. Jahr		940,90 €
16. Jahr		959,71 €
17. Jahr		978,91 €
18. Jahr		998,49 €
19. Jahr		1.018,46 €
20. Jahr		1.038,83 €
21. Jahr		1.059,60 €
22. Jahr		1.080,79 €
23. Jahr		1.102,41 €
24. Jahr		1.124,46 €
25. Jahr		1.146,95 €
26. Jahr		1.169,89 €
27. Jahr		1.193,28 €
28. Jahr		1.217,15 €
29. Jahr		1.241,49 €
30. Jahr		1.266,32 €
		<u>33.130,12 €</u>