

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

Thomas Fehse und Henning Dangers GbR, Nöpker Str. 31, 31535 Neustadt a. Rbge.,

- nachfolgend „GbR“ genannt -

sowie


- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg, 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Borstel, 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 (BNatSchG) gefordert.

§ 1 Orte der Kompensation

Die Kompensation findet auf einer 2.296 m² großen Teilfläche des Flurstücks 3/1, Flur 1, Gemarkung Dudensen (vgl. Anlage 1 und 2) statt, die sich im Eigentum des Eigentümers befindet.

§ 2 Art und Ziel der Kompensation

1. 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 bisherigen Ackerfläche mit mäßig hohem Wildkrautanteil (Sandacker, AS).
 - Die Kompensationsfläche ist nach den Empfehlungen der Bezugsquelle vor Ansaat gründlich vorzubereiten, um ein Aufkommen von Samen- und Wurzelunkräutern einzudämmen. Die Fläche ist mit zertifiziertem Regioaatgut 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. Am Rand der Fläche ist ab dem vierten Jahr ein 3 m breiter Saumstreifen zu belassen, der nur alle 2 Jahre einmal zusammen mit der restlichen Fläche gemäht wird. 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.
- Aufkommende Invasive Neophyten 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 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 vorzulegen bzw. einzureichen. 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 GbR 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 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. auszuzahlen.
- (7) Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahme und der regelmäßigen Überprüfungen zahlt die GbR eine zweckgebundene Sicherheit in Höhe von 11.356,89 € an die Stadt. Bei vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten kann erstmals ein Jahr nach Beginn der Kompensationsmaßnahmen die Sicherheitsleistung entsprechend der beigefügten Übersicht (Anlage 3) verringert werden. Weitere Reduzierungen der Sicherheitsleistung können unter Einhaltung einer 5-Jahresfrist auf Antrag erfolgen. Die GbR verpflichtet sich, nach Fassung des Auslegungsbeschlusses durch den Verwaltungsausschuss den o.g. Betrag an die Stadtkasse unter Angabe des Verwendungszweckes „Produktkonto 5110610, 2153100, Sicherheitsleistung B-Plan 520 A“ zu zahlen. Erst nach Eingang der Zahlung bei der Stadt erfolgt die öffentliche Auslegung.
- (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 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.

§ 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 Bestimmungen 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 GbR sowie der Eigentümer jeweils eine Ausfertigung des Vertrages.

§ 8 Anlagen

Die vorbezeichneten Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteile dieses Vertrages.

Neustadt a. Rbge, den 06. JULI 2023

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
im Auftrag

[Redacted Signature]

(Meike Kull)

Neustadt a. Rbge., den 07.08.23

Thomas Fehse und Henning Dangers GbR

[Redacted Signature]

(Thomas Fehse)

[Redacted Signature]

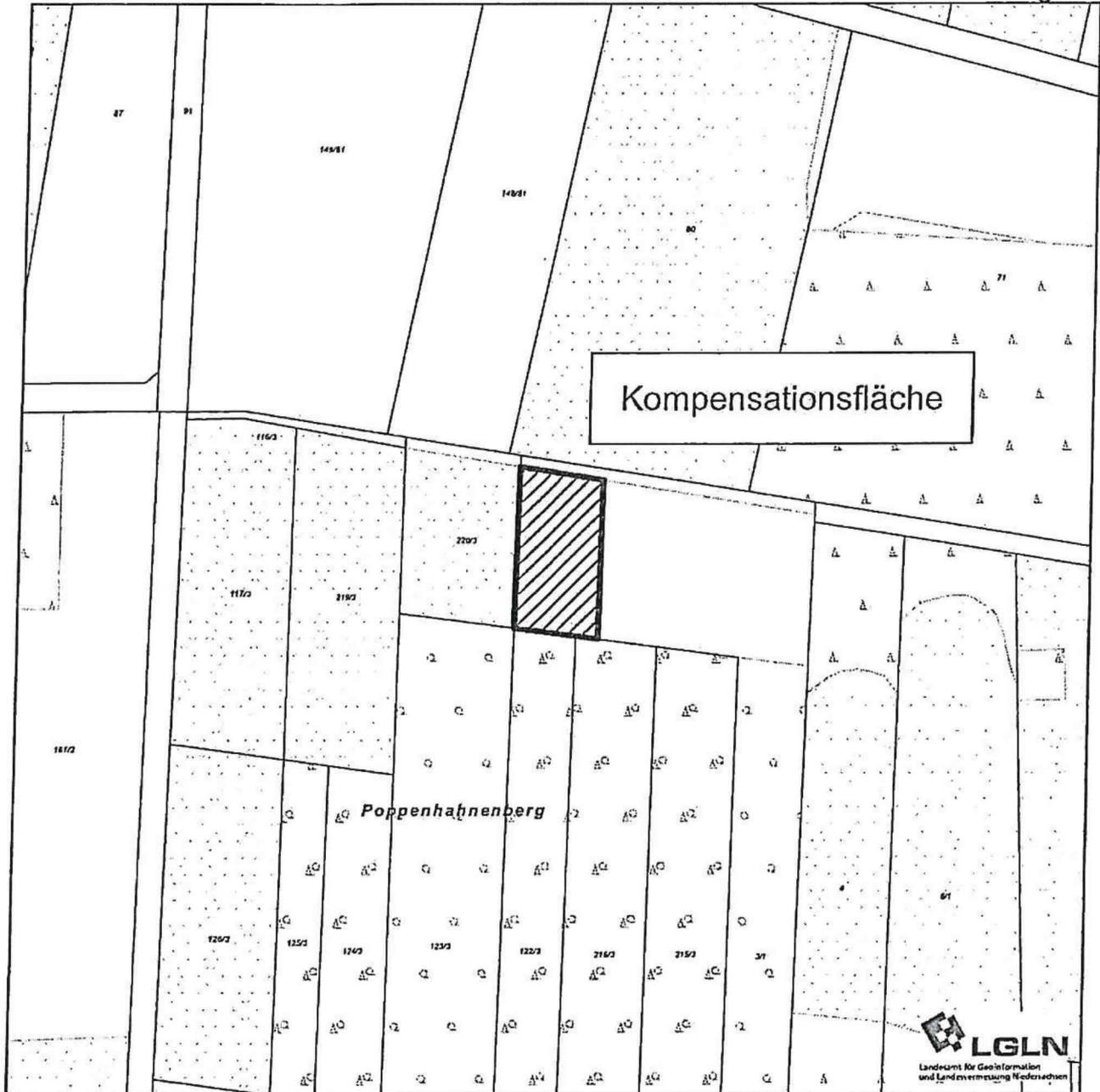
(Henning Dangers)

Neustadt a. Rbge., den 7.8.27

[Redacted Signature]

(Eigentümer)

[Redacted Signature]



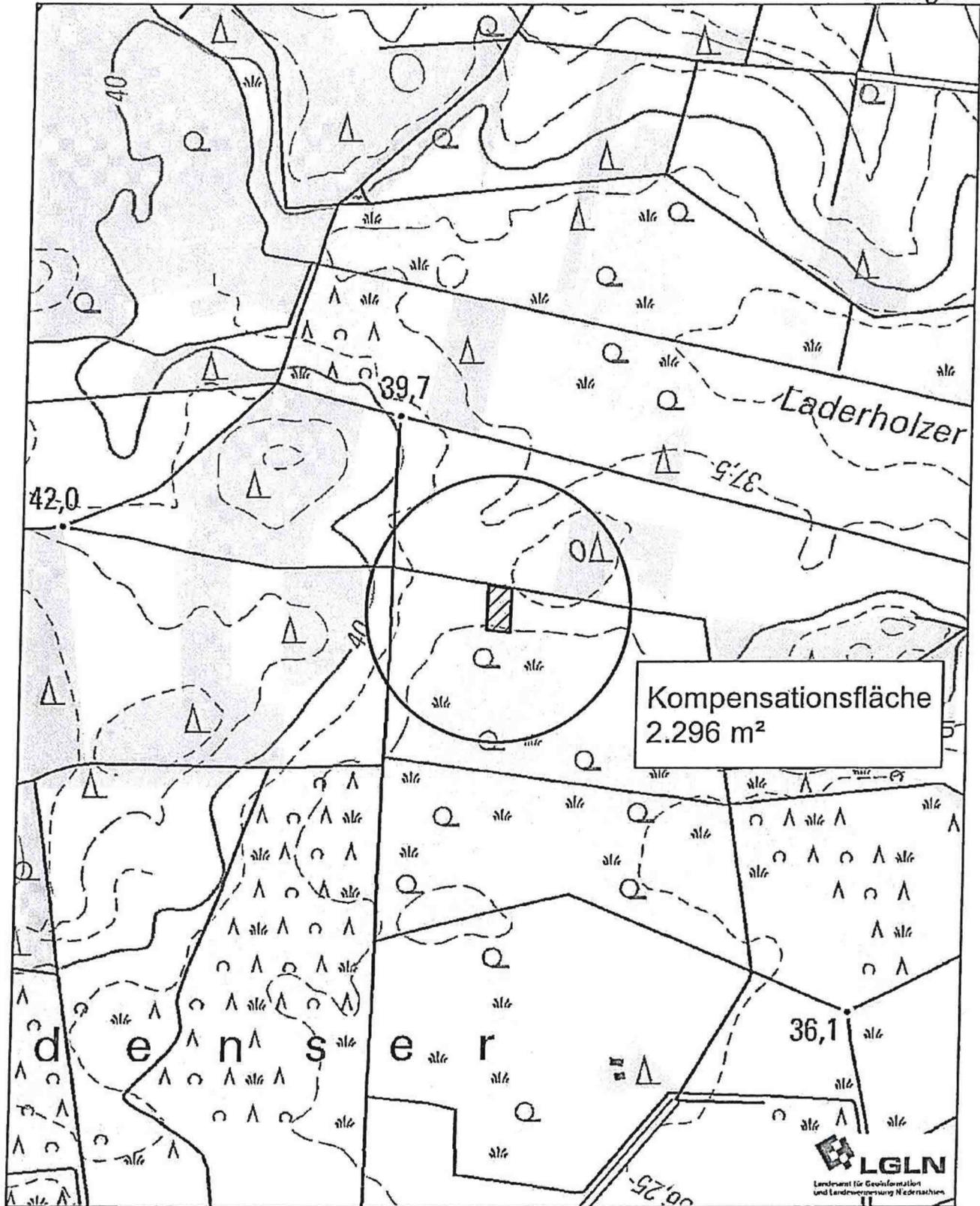
Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg, 1. Bauabschnitt" – Stadtteil Borstel

Kompensationsfläche: Gemarkung Dudensen, Flur 1, Flurstück 3/1 (tw.),
Flächengröße 2.296 m²

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Magerwiese auf einer bisherigen Ackerfläche mit mäßig hohem Wildkrautanteil.





Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 520 A
 "Östlich Bruchlandsweg, 1. Bauabschnitt" – Stadtteil Borstel



1:8.000

ANLAGE 3

14.06.2023

Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahme zum B-Plan Nr. 520A "Östlich Bruchlandsweg", 1. BA, Stadtteil Borstel auf dem Flurstück 3/1, Flur 1, Gemarkung Dudensen (Magerwiese)

Kosten für Regiosaatguterwerb und Maschinennutzung zur Einsaat des Regiosaatguts
326 € (Pflügen, Saatbettbereitung, Einsaat etc.) + 893,49 € (Saatgut) **1.219,49 €**

Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre

2.300 m² Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren: 2x pro Jahr mähen,
einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 579,28 € **2.896,40 €**

danach Erhaltungspflege für 25 Jahre: 1x pro Jahr mähen, einschl.
Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 289,64 € **7.241,00 €**

Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme 11.356,89

brutto €
€

Jahresübersicht

1. Jahr	(Mahd, Erwerb und Einsaat: 579,28 € + 1.219,49 €)	1.798,77 €
2. Jahr		579,28 €
3. Jahr		579,28 €
4. Jahr		579,28 €
5. Jahr		579,28 €
6. Jahr		289,64 €
7. Jahr		289,64 €
8. Jahr		289,64 €
9. Jahr		289,64 €
10. Jahr		289,64 €
11. Jahr		289,64 €
12. Jahr		289,64 €
13. Jahr		289,64 €
14. Jahr		289,64 €
15. Jahr		289,64 €
16. Jahr		289,64 €
17. Jahr		289,64 €
18. Jahr		289,64 €
19. Jahr		289,64 €
20. Jahr		289,64 €
21. Jahr		289,64 €
22. Jahr		289,64 €
23. Jahr		289,64 €
24. Jahr		289,64 €
25. Jahr		289,64 €
26. Jahr		289,64 €
27. Jahr		289,64 €
28. Jahr		289,64 €
29. Jahr		289,64 €
30. Jahr		289,64 €
		11.356,89