

KOMPENSATIONSVERTRAG

zwischen

der Stadt Neustadt a. Rbge., vertreten durch den Bürgermeister Dominic Herbst,
An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a. Rbge.,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

VM Immobilien GmbH/CMM Media GmbH & Co. eGbR, Färbereistr. 1, 48527 Nordhorn,

- nachfolgend „VMI“ genannt -

Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 860 „Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, 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 den Flurstücken 296 (Fläche 2.659 m²) und 300 (Fläche 5.262 m²) auf einer Gesamtfläche von 7.921 m², Flur 1, Gemarkung Scharrel (vgl. Anlagen 1 und 2) statt, die sich im Eigentum der VMI befindet.

§ 2 Art und Ziel der Kompensation

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 bisher intensiv genutzten Ackerfläche (Sandacker, AS).

- Die Flächen sind gegenüber den benachbarten Flurstücken abzuflocken, z.B. durch Eichen-spaltpfähle. Dazu ist in allen 4 Ecken der beiden Flurstücke sowie auf den langen Seiten jeweils alle 50 m ein Pflock zu setzen. Bei Verlust sind die Pfähle zu ersetzen.
- Die Kompensationsfläche ist nach den Empfehlungen der Bezugsquelle vor Ansaat fachgerecht durch mechanische Bearbeitung vorzubereiten, um ein Aufkommen von Samen- und Wurzelunkräutern einzudämmen und ein feinkrümeliges Saatbett herzustellen. Die Fläche ist mit zertifiziertem Regiosaatgut für Grünland des Typs „Magerrasen sauer“, „Mager- und Sandrasen“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet 1 „Nordwest-deutsches Tiefland“ anzusäen. Die Ansaatmenge orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle.
- Im Jahr der Ansaat und den folgenden 2 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 ab dem 15.06. erfolgen, bis zum zweiten Mahdtermin ist eine Pause von mind. 8 Wochen einzuhalten.

- Das Schnittgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen. Ab dem dritten Jahr sind bei jeder Mahd ca. 10 % der Fläche auf wechselnden Teilflächen auszusparen, die jeweils bei der folgenden Mahd wieder mit gemäht werden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig.
- Die Mahd ist von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchzuführen. Eine Nachmahd soll nicht erfolgen. Ein Absaugen des Schnittguts ist nicht erlaubt.
- Nachsaaten erfolgen, wenn erforderlich, nur mit Regiosaatgut des o.g. Typs.
- Falls Drainagen vorhanden sind, sind diese zu schließen. Sonstige Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie Veränderungen der Bodengestalt 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.
- Ggf. aufkommende Invasive Neophyten sind in Abstimmung mit der Stadt oder der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
- Von den genannten Pflegemaßnahmen abweichende Nutzungen bzw. Befahrungen und die Lagerung von Material, Silagemieten etc. auf 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 VMI bzw. ihren Rechtsnachfolger getragen.
- (3) Die VMI verpflichtet 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 VMI hat in diesem Fall die Durchführung der notwendigen Maßnahmen, auch durch Dritte, auf ihrem Grundstück zu dulden.
- (5) Die VMI 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 VMI eine Bürgschaft in Höhe von 53.539,65 € vor. Bei vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten wird die Bürgschaft alle 5 Jahre entsprechend der beigefügten Übersicht reduziert (Anlage 3). Erst nach Eingang der Bürgschaft erfolgt die Auslegung bei der Stadt.
- (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 VMI 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

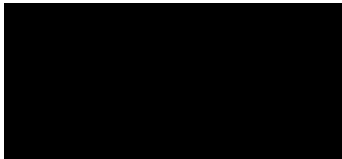
Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Vertragsausführung erfolgt dreifach. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen und die VMI eine Ausfertigung des Vertrages.

§ 8 Anlagen

Die vorbezeichneten Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteile dieses Vertrages.

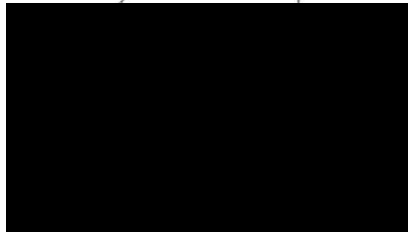
Neustadt a. Rbge, den **05. NOV. 2024**.....

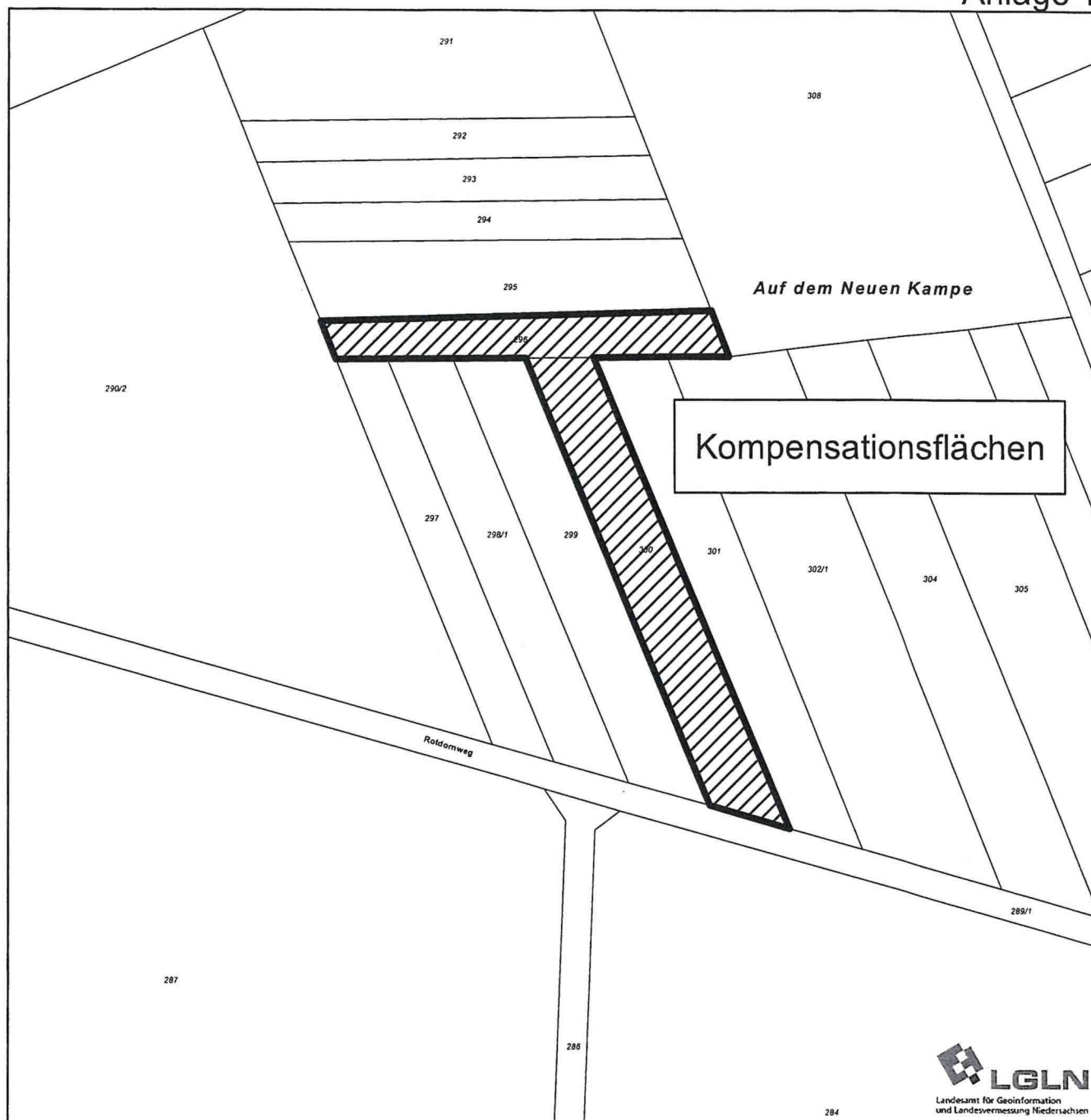
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
im Auftrag



Neustadt a. Rbge., den *12.11.2024*.....

VM Immobilie GmbH / CMM Media GmbH & Co. eG&R





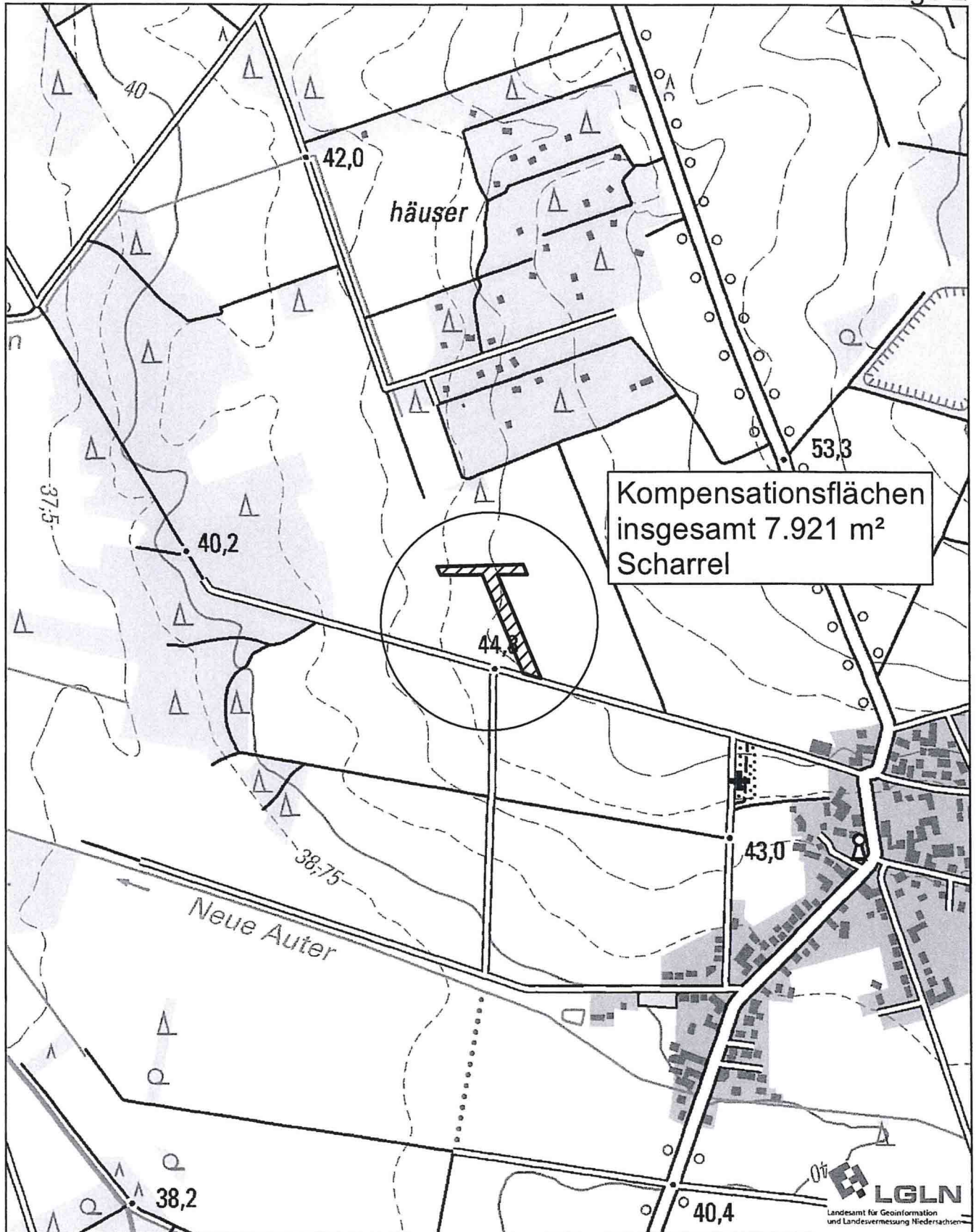
Kompensationsflächen nach § 18 BNatSchG

Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 860 "Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt" – Stadtteil Metel

Kompensationsflächen: Gemarkung Scharrel, Flur 1, Flurstück 296 + 300, Flächengröße 2.659 m² + 5.262 m², insgesamt 7.921 m²

Entwicklungsziele: Entwicklung einer Magerwiese auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche





Lageplan der Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 860
 "Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt" – Stadtteil Metel



**Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahme
zum B-Plan Nr. 860 "Am Wiesengrunde, 1. BA", Stadtteil Metel
auf den Flurstücken 296 und 300, Flur 1, Gemarkung Scharrel (Magerwiese)**

01.10.2024

Kosten für Regiosaatguterwerb und Maschinennutzung zur Einsaat des Regiosaatguts

1.124 € (Pflügen, Saatbettbereitung, Einsaat etc.) + 3.082 € (Saatgut)	4.206,00 €
Monitoring: 50 € (+2 % Inflation jährlich)	1.920,24 €

Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre

7.921 m ² Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren: 2x pro Jahr mähen, einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 1.994,98 € (+2 % Inflation jährlich)	6.105,44 €
danach Erhaltungspflege für 25 Jahre: 1x pro Jahr mähen, einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 1.168,73 € (+2 % Inflation jährlich)	41.307,97 €

Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme

53.539,65 €
brutto

Jahresübersicht

1. Jahr (Mahd, Erwerb und Einsaat, Monitoring)	6.250,98 €
2. Jahr	2.085,88 €
3. Jahr	2.127,60 €
4. Jahr	1.218,73 €
5. Jahr	1.243,10 €
6. Jahr	1.267,97 €
7. Jahr	1.293,33 €
8. Jahr	1.319,19 €
9. Jahr	1.345,58 €
10. Jahr	1.372,49 €
11. Jahr	1.399,94 €
12. Jahr	1.427,94 €
13. Jahr	1.456,50 €
14. Jahr	1.485,63 €
15. Jahr	1.515,34 €
16. Jahr	1.545,64 €
17. Jahr	1.576,56 €
18. Jahr	1.608,09 €
19. Jahr	1.640,25 €
20. Jahr	1.673,06 €
21. Jahr	1.706,52 €
22. Jahr	1.740,65 €
23. Jahr	1.775,46 €
24. Jahr	1.810,97 €
25. Jahr	1.847,19 €
26. Jahr	1.884,13 €
27. Jahr	1.921,81 €
28. Jahr	1.960,25 €
29. Jahr	1.999,46 €
30. Jahr	2.039,44 €
	53.539,65