

E: 11.02.2019
Juo

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 Firma [REDACTED] 31535 Neustadt a. Rbge.,

– nachfolgend „Firma [REDACTED]“ genannt –

sowie

Herrn [REDACTED] 31535 Neustadt a. Rbge.

– nachfolgend „Eigentümer der Kompensationsfläche Magerwiese“ genannt –

Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Umsetzung von CEF-Maßnahmen gemäß der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 14 Abs. 1, § 15, § 18 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefordert.

§ 1 Orte der Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen finden auf 4 Flächen statt:

1. Die CEF-Maßnahme 1 auf einer 288 m² großen Teilfläche des Flurstücks 186/56, Flur 3, Gemarkung Eilvese.
2. Die CEF-Maßnahme 2 auf einer 708 m² großen Teilfläche des Flurstücks 41/23, Flur 3, Gemarkung Eilvese.
3. Die Kompensationsmaßnahme Gehölzpflanzung auf einer insgesamt 1.745 m² großen Teilfläche der Flurstücke 41/23 und 353/41, Flur 3, Gemarkung Eilvese.

Die genannten 3 Flächen befinden sich im Eigentum der Firma [REDACTED] (Anlagen 1 und 2).

4. Die Kompensationsmaßnahme Magerwiese findet auf einer 3.378 m² großen Teilfläche des Flurstücks 45/1, Flur 5, Gemarkung Eilvese (Anlagen 1 und 3) statt, die sich entsprechend im Eigentum des Eigentümers der Kompensationsfläche Magerwiese befindet.

§ 2 Art und Ziel der Kompensation

Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im räumlichen Zusammenhang aufrechtzuerhalten, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. CEF-Maßnahme 1: Erhalt und Aufwertung eines Saumstreifens als Zauneidechsenhabitat

- Die vorhandene ruderale Saumstruktur wird in einem 3 m breiten Streifen als lückig und kurzrasig bewachsener Bereich erhalten.
- Zu diesem Zweck ist die Fläche alle 3 bis 5 Jahre Ende Oktober/Anfang November abschnittsweise zu mähen, d. h. bei der ersten Mahd ist jeweils auf etwa der Hälfte der Fläche die Vegetation zu belassen. Der Bereich mit belassener Vegetation ist dann im folgenden Jahr Ende Oktober/Anfang November zu mähen. Das Mahdgut ist immer von der Fläche abzutransportieren.
- Auf der Fläche soll nur ein geringer Bestand an jungen Gehölzen verbleiben. Zusätzlich aufkommende Gehölze sind daher bei Bedarf im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu entfernen. Geringe Mengen des Schnittgutes sind als Totholzhaufen aufzuschichten. Größere Mengen an Schnittgut sind von der Fläche zu entfernen.
- Auf dem Saumstreifen werden 2 Sand- und 2 Totholzhaufen (jeweils mind. 4 m²) angelegt.
- Die Sandhaufen sind durch Entfernen übermäßiger Verkräutung dauerhaft instand zu halten bzw. bei zu starker Verunkrautung zu ersetzen.
- Vor Beginn der baulichen Maßnahmen zur Vergrämung von Zauneidechsen aus dem Baufeld ist entlang des Saumstreifens ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Der Schutzzaun ist nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder zu entfernen.
- Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine in der Herpetologie fachkundige Person als Umweltbaubegleitung zu betreuen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

2. CEF-Maßnahme 2: Entwicklung eines Saumstreifens als Zauneidechsenhabitat

- Nach Durchführung der Gehölzpflanzung für die angrenzende Kompensationsmaßnahme ist die CEF-Maßnahmenfläche mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung (z. B. RegioSaatgut) des Typs „Magerrasen sauer“ oder „Mager- und Sandrasen“ dünn anzusäen und in den ersten 5 Jahren jährlich Ende Oktober/Anfang November vollständig zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.
- Dabei ist eine ruderale Saumstruktur als lückig und kurzrasig bewachsener Bereich zu entwickeln und zu erhalten.
- Nach den ersten 5 Jahren ist die Fläche alle 3 bis 5 Jahre Ende Oktober/Anfang November abschnittsweise zu mähen, d. h. bei der ersten Mahd ist jeweils auf etwa der Hälfte der Fläche die Vegetation zu belassen. Der Bereich mit belassener Vegetation ist dann im folgenden Jahr Ende Oktober/Anfang November zu mähen. Das Mahdgut ist immer von der Fläche abzutransportieren.
- Auf der Fläche soll nur ein geringer Bestand an aufkommenden, jungen Gehölzen verbleiben. Zusätzlich aufkommende Gehölze sind daher bei Bedarf im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu entfernen. Geringe Mengen des Schnittgutes sind als Totholzhaufen aufzuschichten. Größere Mengen an Schnittgut sind von der Fläche zu entfernen.

- Auf dem Saumstreifen werden 5 kleine Sand- und 5 kleine Totholzhaufen (jeweils mind. 2 m²) angelegt.
- Die Sandhaufen sind durch Entfernen übermäßiger Verkräutung dauerhaft instand zu halten bzw. bei zu starker Verunkräutung zu ersetzen.
- Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine in der Herpetologie fachkundige Person als Umweltbaubegleitung zu betreuen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

3. Kompensationsmaßnahme Gehölzpflanzung

- Es sind standortheimische Laubgehölze gemäß der Gehölzartenliste (s. u.) anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Die Pflanzung erfolgt mindestens 3 - 4-reihig. Der Reihenabstand und der Pflanzabstand in den Reihen beträgt ca. 2 m. Die Gehölze sind in den Reihen zueinander versetzt zu pflanzen. Die Grenzabstände an den Flächenkanten betragen mindestens 3 m.
- In den jeweils äußeren Reihen sind überwiegend kleine Sträucher zu pflanzen. Große Bäume sind nur in den inneren Reihen zu pflanzen (Pflanzschema s.u.).
- Die Säume entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Flächenkanten werden mit gebietsheimischem Grünlandsaatgut angesät und als Gras- und Staudensäume entwickelt. Diese Säume sind 1-2 mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf jeweils ab August erfolgen.
- Mindestpflanzgröße der Gehölze: Hochstämme mindestens: 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm/verpflanzte Heister: 125-150 cm/verpflanzte Sträucher: 60-100 cm.

Zu verwenden sind Laubgehölze der folgenden Gehölzartenliste:

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn (Fe)
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke (Bi)
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne (Wb)
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche (Ei)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere (Vo)

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel (Rha)
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss (Ha)
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn (Wei)
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum (Fa)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (Sch)
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose (Hr)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn (PK)
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide (Sw)
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder (Tr)

Pflanzschema

- Der Jagdpächter der Fläche ist über anstehende Mähmaßnahmen rechtzeitig zu informieren, sodass dieser die Fläche vorab nach Jungtieren absuchen und ggf. mit dem Eigentümer abgestimmte Maßnahmen gegen eine Schädigung von Wild ergreifen kann.

§ 3 Absicherung der Kompensationsmaßnahmen

- (1) Entsprechend den vertraglich vorgegebenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist für die Fläche der Kompensationsmaßnahme Magerwiese 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 Eintragungsbescheinigung der Reallast bei der Stadt Neustadt vorzulegen. Erst danach erfolgt die öffentliche Auslegung.
- (2) Die Kosten der Maßnahmen 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 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. 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 Kompensationsmaßnahmen (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 übertragen bzw. auszuführen.
- (7) Zur Sicherung der Durchführung der CEF-Maßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahme Gehölzpflanzung legt die Firma [REDACTED] eine Bürgschaft in Höhe von 17.500 EUR vor. Nach vertragsgemäßer Durchführung der Gehölzpflanzung sowie initialer Anlage bzw. Aufwertung der Saumstreifen wird die Bürgschaft zunächst um einen Betrag von 10.000 EUR reduziert. Anschließend wird die Bürgschaft nach den Kontrollen nach 5, 15 und 25 Jahren jeweils um einen Betrag von 2.500 EUR vermindert, sofern der Pflegezustand der Maßnahmenflächen vertragsgemäß ist.
Zur Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahme Magerwiese und der regelmäßigen Überprüfungen legt die Firma [REDACTED] eine Bürgschaft in Höhe von 16.527,30 EUR vor. Bei vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten wird die Bürgschaft alle 5 Jahre entsprechend der beigefügten Übersicht reduziert (Anlage 4).

- (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 die Firma [REDACTED] und die Eigentümer der Kompensationsfläche Magerwiese 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 CEF-Maßnahme 1 beginnt vor Beginn der Maßnahmen zur Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Baufeld.

Die Durchführung der CEF-Maßnahme 2 beginnt nach Abschluss der Baumaßnahmen auf den Gewerbeflächen.

Die Pflanzungen der Kompensationsmaßnahme Gehölzpflanzung sowie die Durchführung der Ansaat und der Beginn der Pflegemaßnahmen bei der Kompensationsmaßnahme Magerwiese erfolgen spätestens in der Vegetationsperiode vor Beginn der ersten Baumaßnahmen.

§ 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. Entsprechendes gilt, wenn dieser 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 [REDACTED] sowie der Eigentümer der Kompensationsfläche Magerwiese jeweils eine Ausfertigung des Vertrages.

§ 8 Anlagen

Die vorbezeichneten Anlagen 1 bis 4 sind Bestandteile dieses Vertrages.

Neustadt a. Rbge., den 31. JAN. 2019

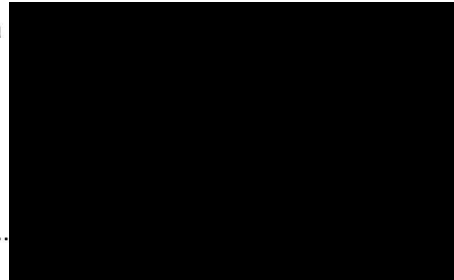
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
im Auftrag



Meike Kull
Fachdienstleitung Stadtplanung

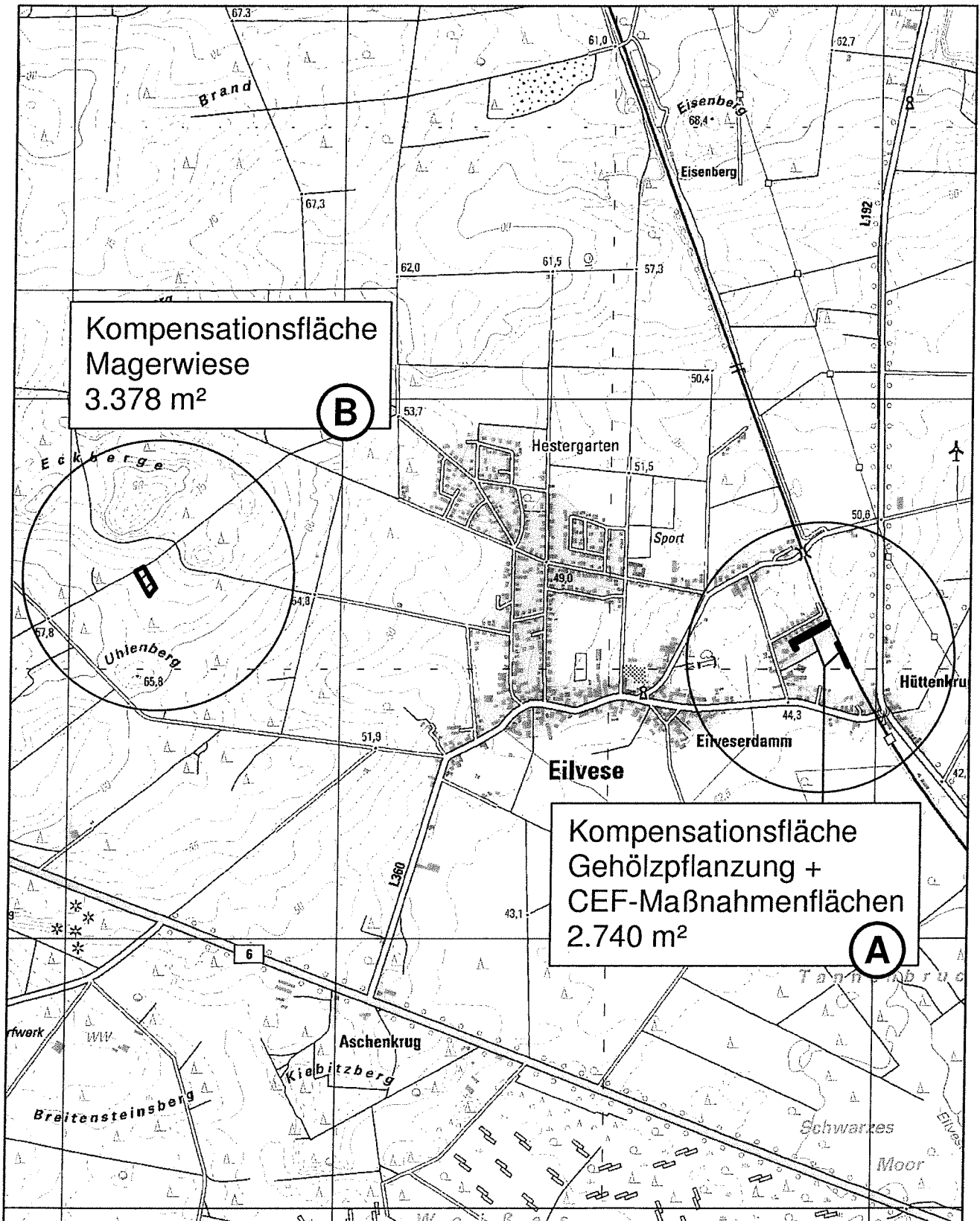
Neustadt a. Rbge., den 5.2.19

Firma



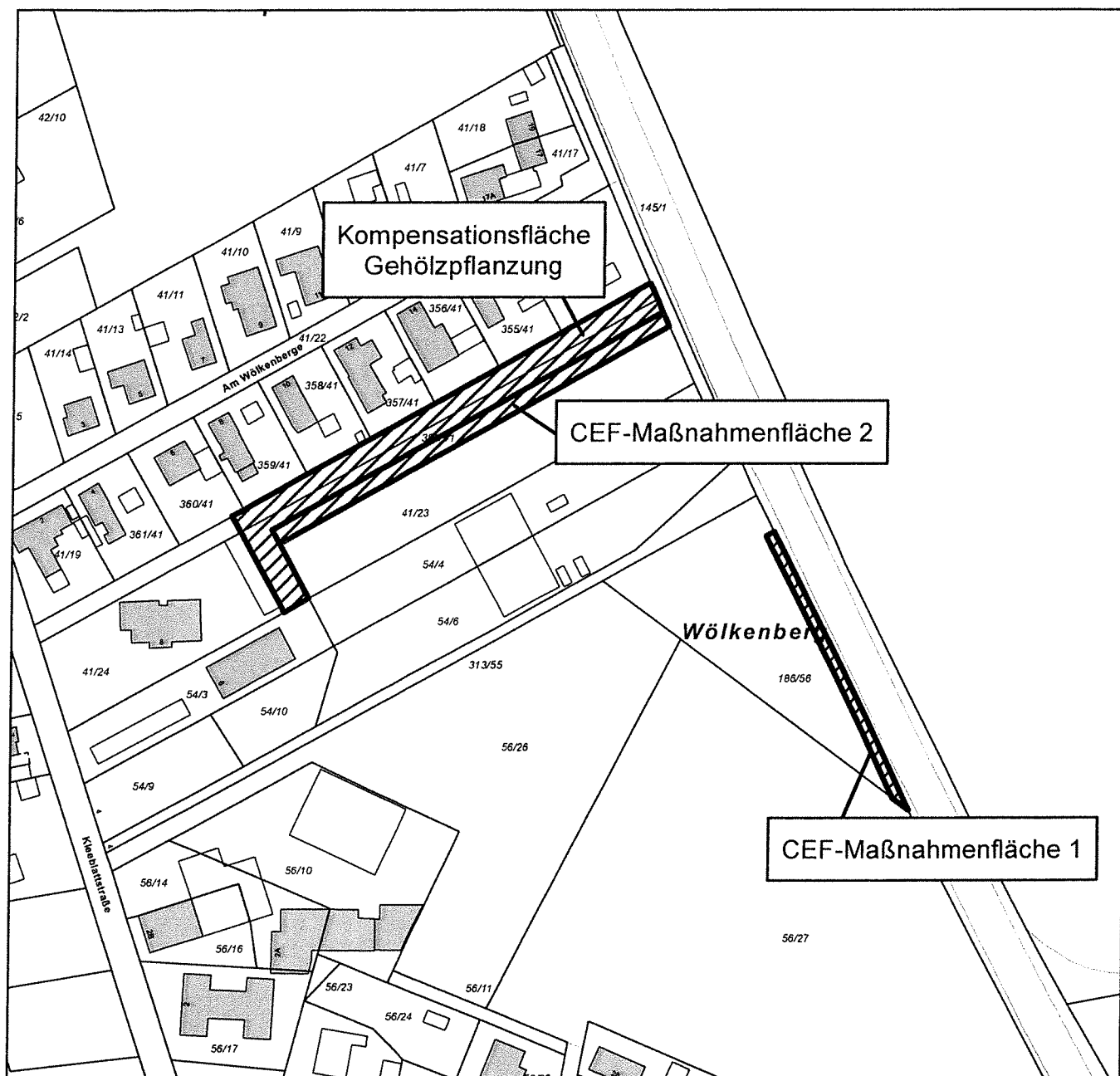
Neustadt a. Rbge., den 6.2.19





Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg" – Eilvese





Kompensationsflächen nach § 18 BNatSchG

(A)

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg", Stadtteil Eilvese

Kompensationsflächen: Gemarkung Eilvese, Flur 3, Flurstücke 41/23, 186/56, 353/41, Flächengröße 2.740 m²

Entwicklungsziele:

CEF-Maßnahmenfläche 1: Erhalt und Aufwertung eines Saumstreifens als Zauneidechsenhabitat mit jeweils 2 Sand- und Totholzhaufen (288 m²)

CEF-Maßnahmenfläche 2: Entwicklung eines Saumstreifens als Zauneidechsenhabitat mit jeweils 5 kleinen Sand- und Totholzhaufen (707 m²)

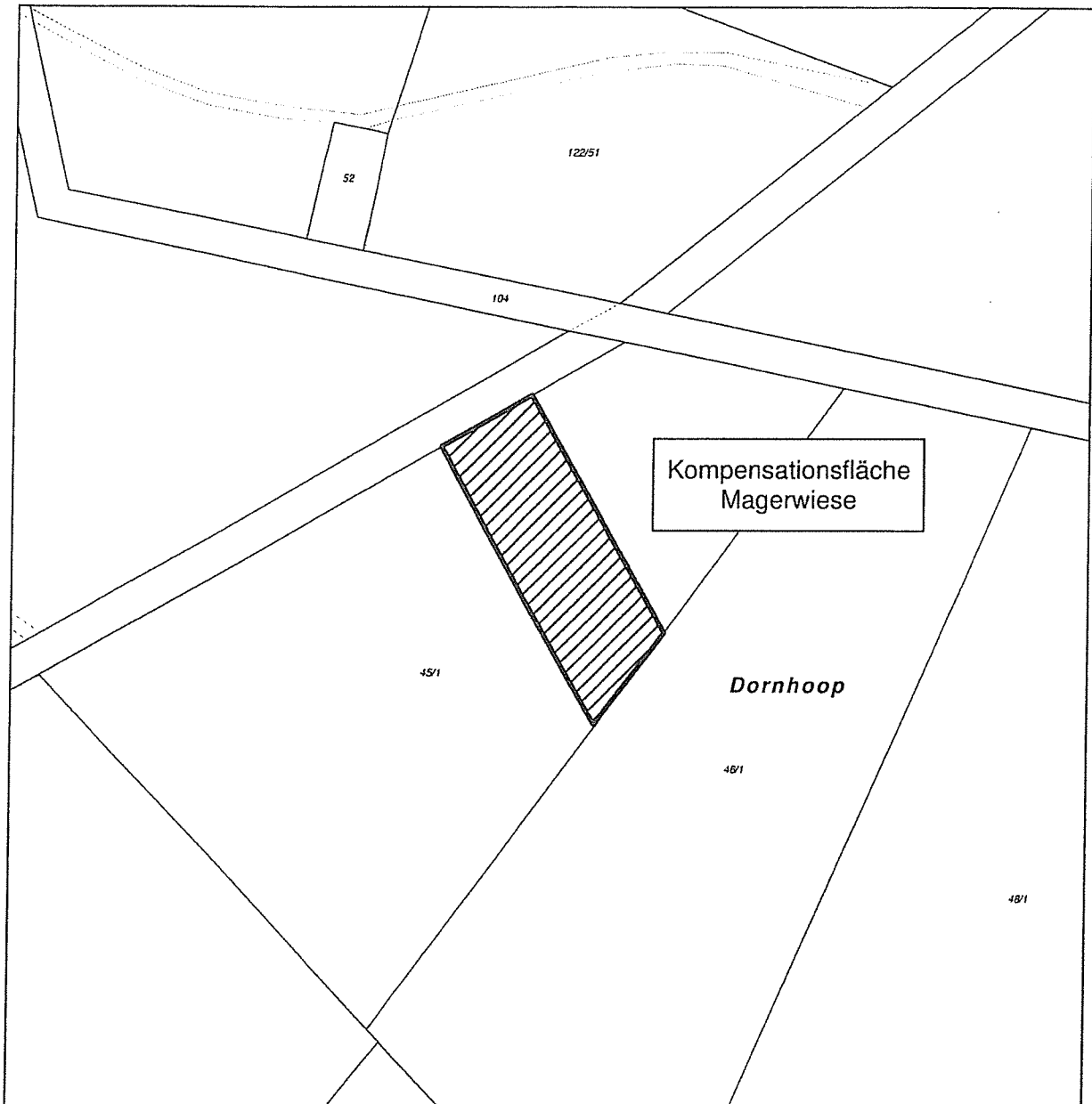
Kompensationsfläche Gehölzpflanzung: Pflanzung und Erhalt standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher (1.745 m²)

Planung: S. Moritz

Computerkartographie: 28.01.2019 S. Koch



1:2.000



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG



Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg", Stadtteil Eilvese

Kompensationsfläche: Gemarkung Eilvese, Flur 5, Flurstück 45/1, Flächengröße 3.378 m²

Entwicklungsziel:

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

Planung: S. Moritz

Computerkartographie: 09.01.2019 S. Koch



1:2.000