

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

- nachfolgend „Volksbank“ genannt -

und

- nachfolgend „Herr K_____“ genannt -

Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalcken - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 14 Abs. 1 und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefordert.

§ 1 Orte der Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen finden auf folgenden Flächen statt (Anlage 1):

1. Entwicklung einer Obstbaumwiese auf einer 2.050 m² großen Teilfläche des Flurstücks 17/13, Flur 4, Gemarkung Hagen, die sich im Eigentum der Volksbank befindet (Anlage 2),
2. CEF-Maßnahme für eine Feldlerche auf einer 2.000 m² großen Teilfläche des Flurstücks 81, Flur 22, Gemarkung Hagen, die sich im Eigentum von Herrn K_____ befindet (Anlage 3).

§ 2 Art und Ziel der Kompensation

Kompensationsmaßnahme 1 (Entwicklung einer Obstwiese)

Die Maßnahme dient dem Ziel der Entwicklung einer Obstwiese auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche. Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Je 100 m² ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in versetzten Reihen. Pflanzqualität: Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, StU 10-12 cm. Die Verankerung der Bäume im Boden erfolgt mit je 2 Baumpfählen. Es sind Manschetten gegen den Verbiss von u.a. Kaninchen anzubringen.
- Die Pflanzung ist im Zeitraum von November bis März durchzuführen.
- Es ist für eine ausreichende Bewässerung der Bäume zu sorgen, insbesondere in den ersten Jahren nach der Pflanzung und in Trockenperioden.
- Es sind Sorten aus folgender Auswahl zu verwenden:
 - Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
 - Äpfel: Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Celler Dickstiel, Cox Orange, Danziger Kantapfel, Freiherr von Berlepsch, Himbeerapfel, Kaiser Wilhelm, Riesen Boiken, Roter Eiserapfel, Schöner von Boskop.
 - Birnen: Clapps Liebling, Frühe von Trevoux, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Konferenz, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.
 - Sonstige: Apfelquitte, Bühlers Frühzwetsche, Hauszwetsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Morellenfeuer, Ontariopflaume, Rote Knorpelkirsche.
- Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Die Obstbäume sind ihrem Habitus entsprechend dauerhaft fachgerecht zu beschneiden. So ist in den ersten ca. 8-10 Jahren jährlich ein Verjüngungsschnitt durchzuführen. Danach ist etwa alle 3-5 Jahre ein Überwachungsschnitt erforderlich. Mindestens einmal im Jahr ist zu kontrollieren, dass die Anbindung der Bäume nicht zu eng wird und am Stamm scheuert. Misteln an den Ästen der Bäume sind fachgerecht zu entfernen.
- Nach Abschluss der Baumpfanzarbeiten erfolgt auf der Fläche die Ansaat einer Wiese mit Regiosaatgut einer standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“. Alternativ ist nach Rücksprache mit der Stadt eine Mahdgutübertragung von naturschutzfachlich hochwertigen lokalen Spenderflächen möglich. Die Ansaatstärke sowie die Vorbereitung und Durchführung der Ansaat orientiert sich beim Regiosaatgut an den Empfehlungen der Bezugsquelle.
- Im Jahr der Ansaat und den folgenden 4 Jahren ist die Wiese im Rahmen der Entwicklungspflege
 - 2-bis 3-mal jährlich zu mähen. Anschließend ist die Wiese 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd der Wiese darf jeweils frühestens am 15.06. eines Jahres (innerhalb von 14 Tagen) erfolgen, die zweite Mahd frühestens ab 15.09. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen. Um die Bäume herum sind 1-2 m breite Saumstreifen zu belassen, die nur jedes zweite Jahr abwechselnd zusammen mit der restlichen Fläche gemäht werden.
- Bei der Mahd ist jeweils eine verbleibende Schnitthöhe von mind. 10 cm zu belassen. Sie ist daher möglichst schonend mit einem Balkenmähergerät o.ä. durchzuführen.
- 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 Stadt durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
- Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Die Fläche darf nicht umgebrochen und nicht nachgesät 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.

Kompensationsmaßnahme 2 (CEF-Maßnahme für die Feldlerche)

Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche (*Alauda arvensis*) im räumlichen Zusammenhang aufrechtzuerhalten, ist als CEF-Maßnahme die Entwicklung einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche zu einer Acker-Brachefläche mit jährlichem Umbruch von je einer Hälfte der Fläche vorgesehen:

- Die Fläche soll sich durch das natürliche Samenpotenzial im Boden selbst begrünen. Alternativ ist nach Abstimmung mit der Stadt eine Ansaat mit einer kräuterreichen zertifizierten Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ möglich.
- Jährlich ist zwischen dem 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. Bei regelmäßiger jährlicher Mahd ist ein Umbruch der gesamten Fläche alle 3 Jahre ausreichend.
- 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.
- Zur Sicherung gegen ein Überpflügen ist die Brachefläche zu den angrenzenden Flächen sichtbar abzugrenzen und dazu z.B. mit Eichenspaltpfählen abzuflocken.

§ 3 Absicherung der Kompensationsmaßnahmen

- (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 Maßnahmen einschl. aller Nebenkosten sowie Kosten für evtl. erforderliche Nachbesserungen werden durch die Volksbank bzw. ihre Rechtsnachfolger getragen.
- (3) Die Volksbank verpflichtet 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 Volksbank sowie Herr K■■■■ haben in diesem Fall die Durchführung der notwendigen Maßnahmen, auch durch Dritte, auf ihren Grundstücken zu dulden.
- (5) Die Volksbank sowie Herr K■■■■ 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 Vorkaufsrechtes im Verkaufsfall gemäß § 3 Abs. 1 ist der anteilige Rest der errechneten Sicherungssumme gemäß § 3 Abs. 6 der Stadt als Pflegeentgelt zu zahlen.
- (7) Zur Sicherung der Maßnahme durch Mahd- bzw. Pflegearbeiten und des regelmäßigen Monitorings zahlt die Volksbank eine zweckgebundene Sicherheit in Höhe von 84.328,69 EUR bei der Stadt Neustadt a. Rbge. Bei vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten wird alle 2 Jahre ein Betrag gemäß den beigefügten Übersichten (Anlagen 4 und 5) zurückbezahlt.

Die Volksbank verpflichtet sich, nach Fassung des Auslegungsbeschlusses durch den Verwaltungsausschuss einen Betrag in Höhe von 84.328,69 EUR an die Stadtkasse der Stadt (*Verwendungszweck: Produktkonto 1110230.2153000, Sicherheitsleistung B-Plan 513 A*) zu zahlen. Erst nach Eingang der Zahlung bei der Stadt Neustadt a. Rbge. 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 die Volksbank 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 Kompensationsmaßnahme 1 beginnt vorzeitig zur Rechtskraft des Bebauungsplans, sodass der Feldlerche bei Beginn der Baufeldfreimachung bereits ein Ersatzhabitat zur Verfügung steht. Mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahme 2 ist spätestens im Winterhalbjahr zu beginnen, das sich an die Rechtskraft des Bebauungsplanes anschließt.

§ 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 [REDACTED] Volksbank [REDACTED] sowie Herr K [REDACTED] jeweils eine Ausfertigung des Vertrages.

Neustadt a. Rbge, den 04. FEB. 2021

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
im Auftrag

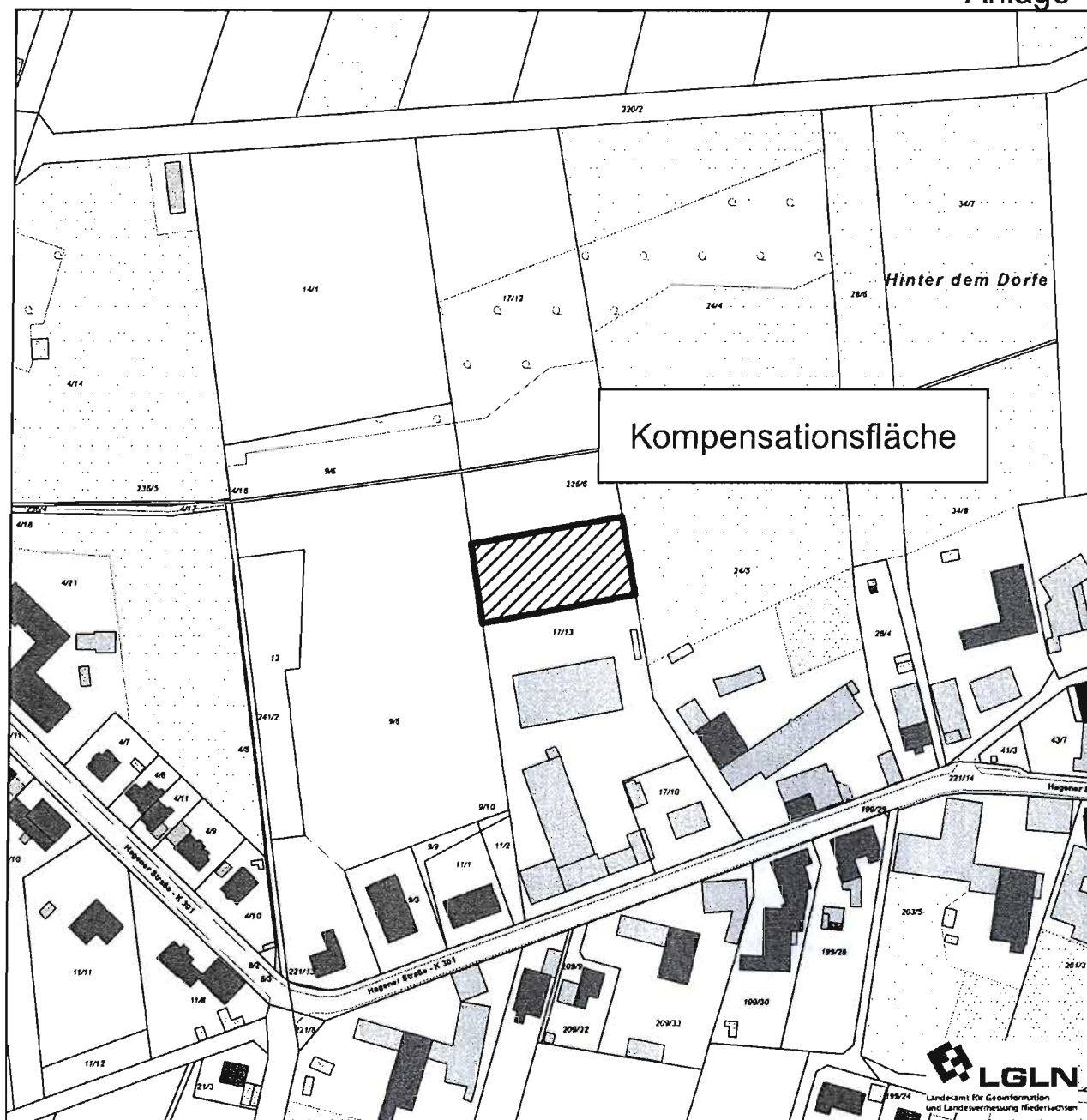
Kull
.....
Kull

Neustadt a. Rbge., den 09/02/21

Neustadt a. Rbge., den 09/02/21

[REDACTED]

[REDACTED]



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

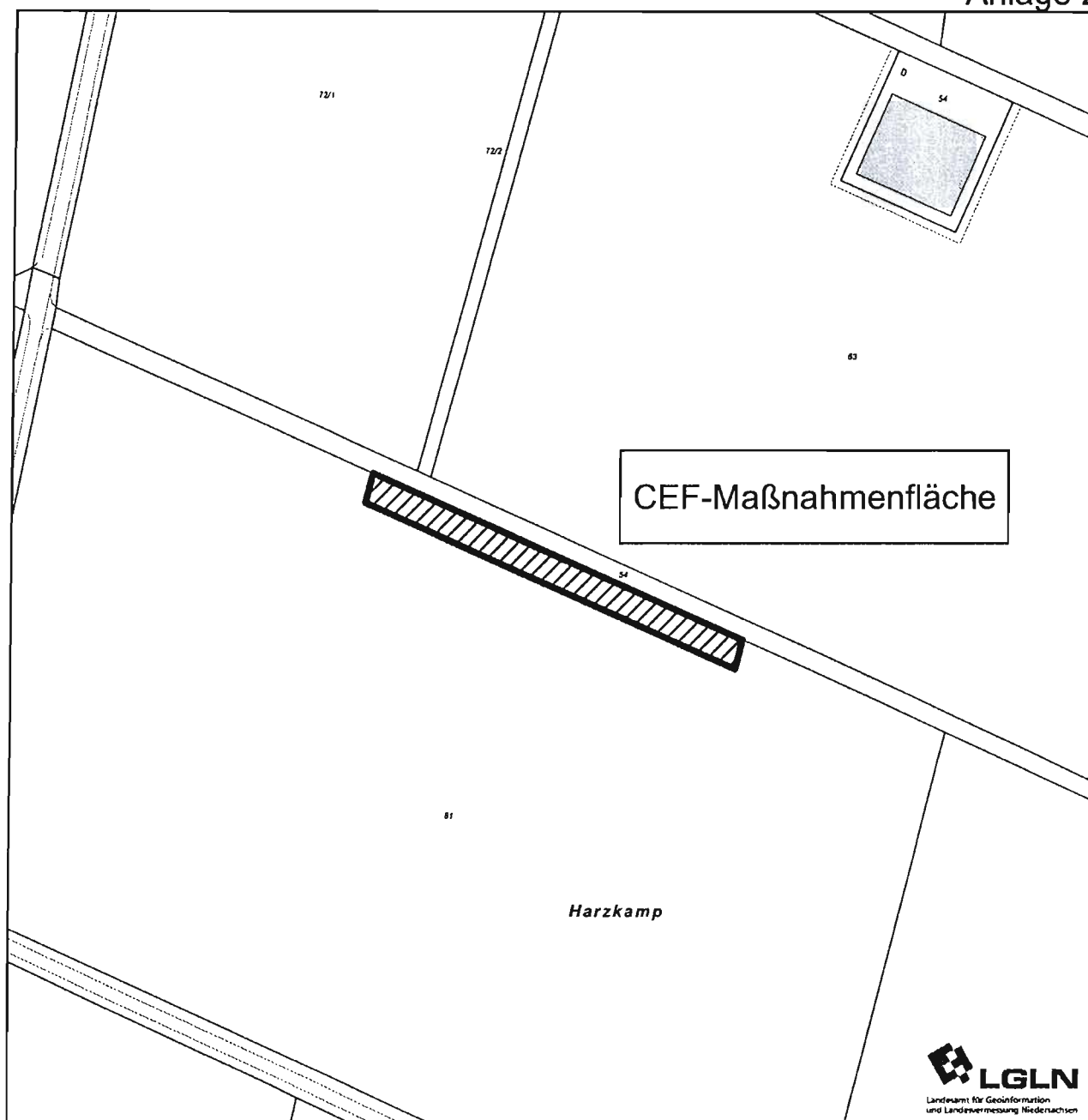
①

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken, 1. Bauabschnitt" – Stadtteil Hagen

Kompensationsfläche: Gemarkung Hagen, Flur 4, Flurstück 17/13 (tw.),
Flächengröße 2.050 m²

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Obstwiese auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche





CEF-Maßnahmenfläche nach § 44 BNatSchG

②

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken, 1. Bauabschnitt" – Stadtteil Hagen

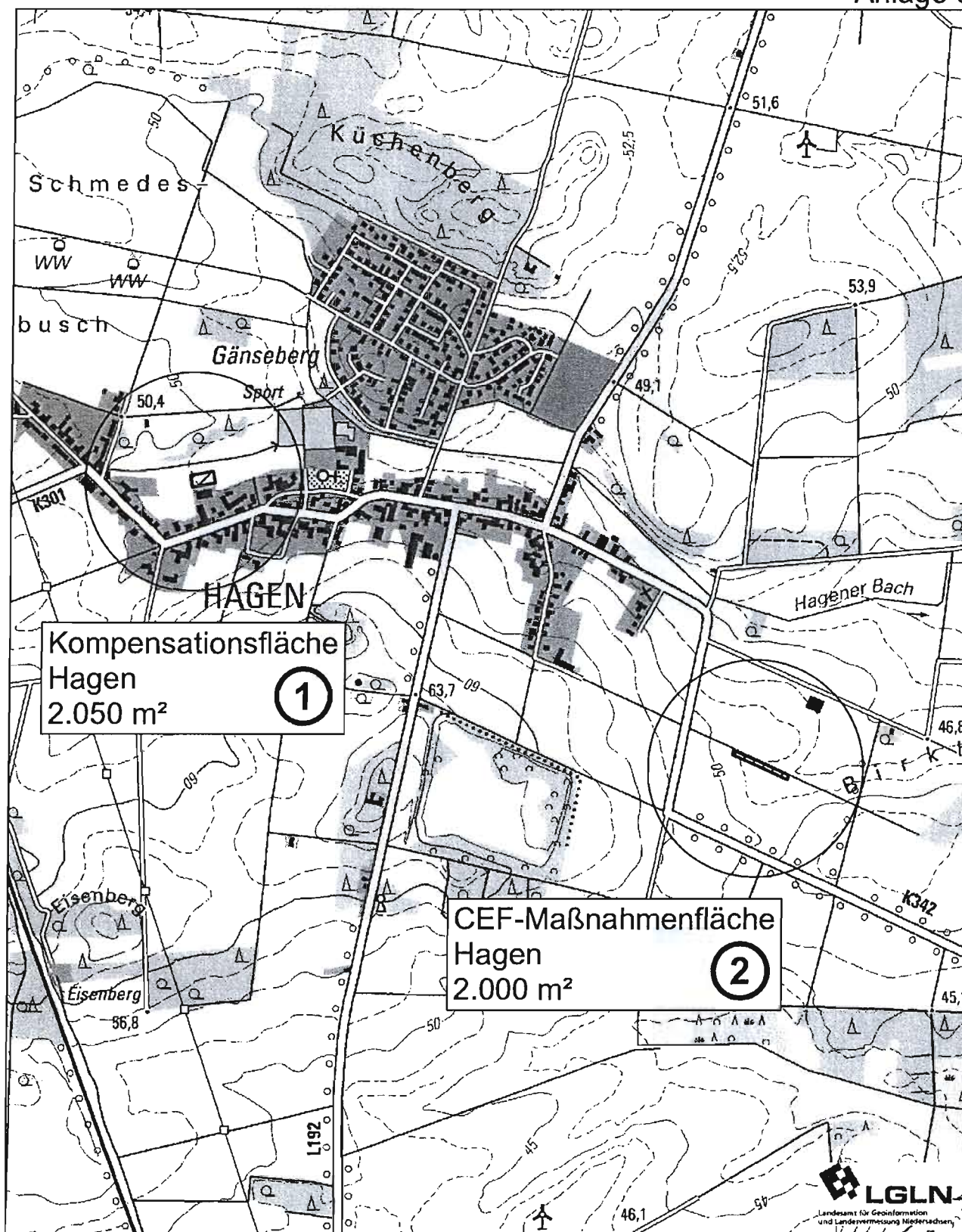
CEF-Maßnahmenfläche
für die Feldlerche: Gemarkung Hagen, Flur 22, Flurstück 81 (tw.),
Flächengröße 2.000 m²

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Acker-Brachefläche
auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche

Planung: S. Moritz
Computerkartographie: 14.01.2021 S. Koch



1:2.500



Lageplan der Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 513 A
 "Vor dem Linnenbalken, 1. Bauabschnitt" – Stadtteil Hagen

Planung: S. Moritz
 Computerkartographie: 14.01.2021 S. Koch

N

 1:15.000

Stand 13.01.2021

**Kostenermittlung für die CEF-Maßnahme
zum B-Plan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken", 1. Bauabschnitt, Stadtteil Hagen
auf einer Teilfläche des Flurstücks 81, Flur 22, Gemarkung Hagen (Entwicklung einer Ackerbrache)**

Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre

insgesamt:

2.000 m² Pflege: Jährlich Umbruch je einer Hälfte der Brachefläche (1.000 m²).
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 €
	<hr/>
	40.568,08 €

Stand 13.01.2021

**Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahme
zum B-Plan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken", 1. Bauabschnitt, Stadtteil Hagen
auf einer Teilfläche des Flurstücks 17/13, Flur 4, Gemarkung Hagen (Entwicklung einer Obstwiese)**

Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre

insgesamt:

2.050 m² Pflege für 30 Jahre: Pflanzung von 20 Obstbäumen sowie
Pflege und Entwicklung der Bäume (+ 2% Inflation jährlich),
Entwicklungspflege der Wiese in den ersten 5 Jahren: 2 x pro Jahr mähen,
einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 516,32 €
danach Erhaltungspflege für 25 Jahre: 1x pro Jahr mähen, einschl.
Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes: 285,03 €
(+ 2% Inflation jährlich)

Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme **43.760,61 €**
brutto

Jahresübersicht

1. Jahr	Regiosaatgut + Mahd + Bäume, Pflanzung & Pflege	7.847,22 €
2. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	2.406,65 €
3. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	2.417,18 €
4. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.137,93 €
5. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.160,69 €
6. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	898,87 €
7. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	916,84 €
8. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	935,18 €
9. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	953,88 €
10. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	972,96 €
11. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	992,42 €
12. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.012,27 €
13. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.032,51 €
14. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.053,16 €
15. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.074,23 €
16. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.095,71 €
17. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.117,63 €
18. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.139,98 €
19. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.162,78 €
20. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.186,03 €
21. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.209,76 €
22. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.233,95 €
23. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.258,63 €
24. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.283,80 €
25. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.309,48 €
26. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.335,67 €
27. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.362,38 €
28. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.389,63 €
29. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.417,42 €
30. Jahr	Mahd + Entwicklungspflege	1.445,77 €
		<u>43.760,61</u> €