

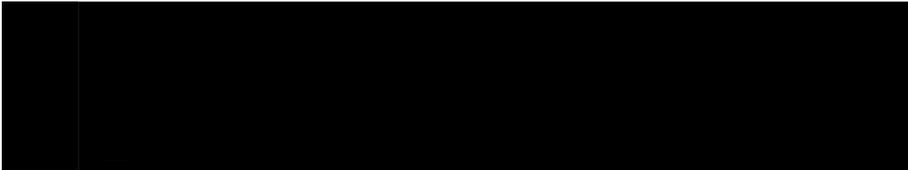
KOMPENSATIONSVERTRAG

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 „Planbevorzugte“ genannt -

sowie



- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 581 „Nördlich Meyerkampstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen, 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 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefordert.

§ 1 Orte der Kompensation

1. Die Kompensationsmaßnahme findet auf einer 2.025 m² großen Teilfläche des Flurstücks 12, Flur 6, Gemarkung Dudensen (Anlagen 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 Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Gehölzen gebietseigener Herkunft mit Gras- und Staudensaum auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (Sandacker).
 - Die Kompensationsfläche besteht aus einem 10,3 m breiten Streifen, der entlang der Westgrenze des Flurstücks ca. 90 m vom Süden nach Norden führt, im rechten Winkel nach Osten

abknickt und in einer Breite von ca. 16,5 m bis kurz vor die östliche Grenze des Flurstücks fortgesetzt wird. Vor der östlichen Flurgrenze bleibt jedoch eine 5 m breite Durchfahrtsmöglichkeit von Süden nach Norden frei.

- Beim von Norden nach Süden verlaufenden Teilbereich erfolgt die Bepflanzung min. vierreihig gemäß DIN 18916. An der Westseite bleibt ein 3 m breiter Streifen der Fläche von Bepflanzung frei und wird als Saumstreifen entwickelt, an der Ostseite ein 2 m breiter Streifen.
- Beim von Westen nach Osten verlaufenden Teilbereich erfolgt eine min. sechsstufige Gehölzpflanzung. Nach Süden ist dort ein verlagerter Saumstreifen mit einer Breite von 4 bis 5 m einzurichten, nach Norden ein Saumstreifen von 3 m Breite.
- In einem Schutzstreifen von 35 m Breite beidseitig der Leitungssachse der Freileitung, die die Fläche kreuzt, dürfen unterhalb der Leitung nur Sträucher gepflanzt werden.
- Zur Bepflanzung sind Sträucher und Bäume zertifiziert gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Die Gehölzpflanzung erfolgt im Dreiecks-Verband, der Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen beträgt 1,50 m. Zu verwenden sind verpflanzte Sträucher mit min. 60 - 100 cm Höhe und verpflanzte Heister mit min. 150 - 200 cm Höhe, Anteil der Heister ca. 15 %. Bei Bedarf sind die Pflanzen fachgerecht zu verankern und vor Wildverbiss zu schützen.

Zu verwendende Gehölze:

Bäume

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt gemäß DIN 18916 und DIN 18919. Die Hecke wird abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre unter Belassung einzelner Überhälter/Großbäume (ca. 1 bis 2 Großbäume auf 50 m) „Auf-den-Stock“ gesetzt. Das Schnittgut wird geschreddert und im Bestand verbracht, stärkeres Schnittgut wird als Totholz aufgeschichtet. Die Überhälter sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Die beidseitigen Säume sind mit Regiosaatgut des Typs „Feldrain und Saum“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ auszusäen. Die Ansaatmenge orientiert sich an den Empfehlungen der

Bezugsquelle. Die Hinweise der Bezugsquelle zum Vorgehen bei der Ansaat sind zu berücksichtigen.

- Die Gras- und Staudensäume werden 1 - 2mal jährlich frühestes ab 15. August eines Jahres gemäht (Mulchmäh). Ein Abtransport des Mähguts von der Fläche bei Bedarf ist erwünscht.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig.
- Invasive Neophyten sind in Abstimmung mit der Stadt durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
- Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Die Säume dürfen nicht umgebrochen werden.
- Abfall, der ggf. auf die Kompensationsfläche gelangt, ist abzusammeln und zu entsorgen.
- Im Rahmen der Gehölzpflege oder anderer erforderlicher Maßnahmen des Eigentümers können die Saumstreifen befahren werden. Von den genannten Pflegemaßnahmen abweichende Nutzungen bzw. Befahrungen sind untersagt.
- Falls im Rahmen der Überprüfungen der Flächenentwicklung erkennbar ist, dass von o.g. Vorgaben abweichende Pflegemaßnahmen oder eine andere Lage innerhalb des Flurstücks 12 für die Optimierung der naturschutzfachlichen Wertigkeit vorteilhafter sind, behält sich die Stadt vor, nach Rücksprache mit dem Eigentümer der Fläche und der Unteren Naturschutzbehörde die Vorgaben zur Pflege oder die Lage anzupassen.

§ 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 Neustadt 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 den Eigentümer bzw. seinen 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 Mähd, 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 Maßnahme und des regelmäßigen Monitorings zahlen die Planbevorzugten eine zweckgebundene Sicherheit in Höhe von 26.837,39 EUR bei der Stadt Neustadt a. Rbge. Bei vertragsgemäßer Durchführung der Arbeiten wird nach dem ersten Jahr und danach alle 5 Jahre ein Betrag gemäß den beigefügten Übersichten (Anlagen 3 und 4) zurückbezahlt.

Die Volksbank verpflichtet sich, nach Fassung des Auslegungsbeschlusses durch den Verwaltungsausschuss einen Betrag in Höhe von 26.837,39 EUR an die Stadtkasse der Stadt (Verwendungszweck: Produktkonto 1110230.2153000, Sicherheitsleistung B-Plan 581) 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, dann behält sich die Stadt vor, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Vorgaben zur Pflege anzupassen. Das gleiche gilt für eine andere Lage auf dem Flurstück 12. 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 Pflanzung der Gehölze und die Ansaat der Säume ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

§ 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 Bestimmungen 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 sechsfach. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen und die Planbevorzugten bzw. der Eigentümer jeweils eine Ausfertigung des Vertrages.

§ 8 Anlagen

Die vorbezeichneten Anlagen 1 bis 4 sind Bestandteile dieses Vertrages.

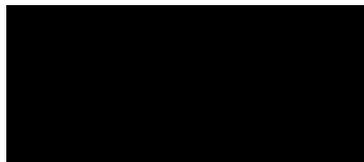
Neustadt a. Rbge., den 16. JUNI 2022

Stadt Neustadt a. Rbge.,
Der Bürgermeister
im Auftrag

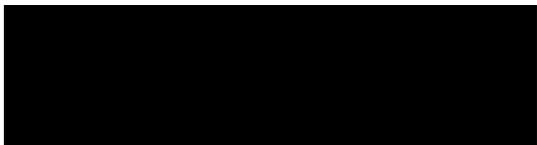


.....
Christopher Schmidt
(stellvertretender Fachdienstleiter)

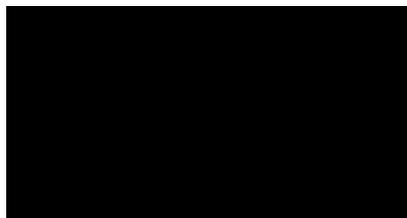
Neustadt a. Rbge., den 20.06.2022



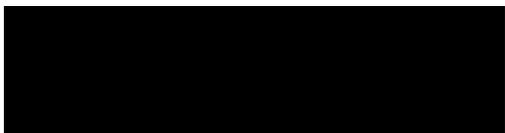
Neustadt a. Rbge., den 20.6.22

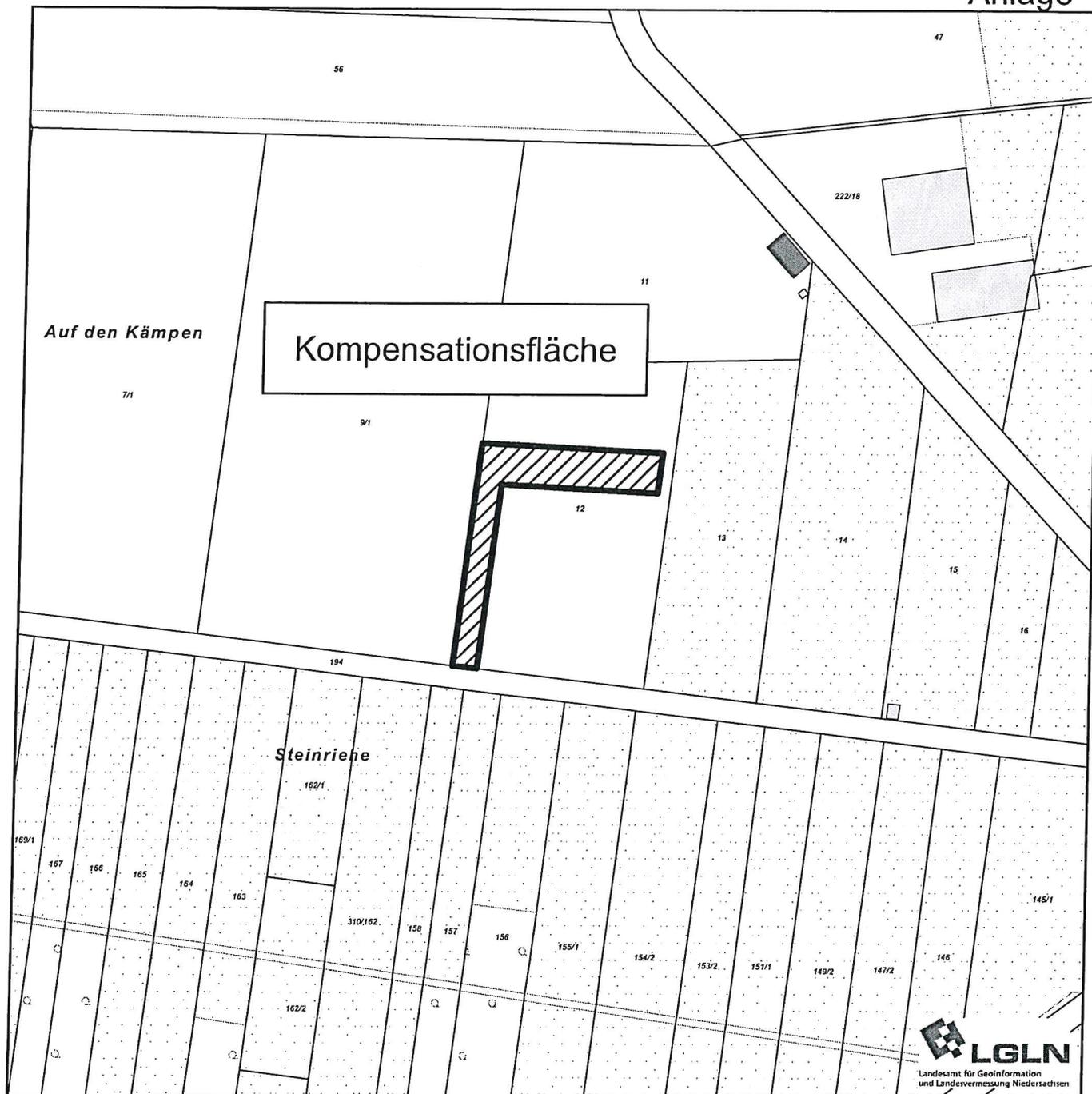


Neustadt a. Rbge., den 20.6.22



Neustadt a. Rbge., den 20.6.22





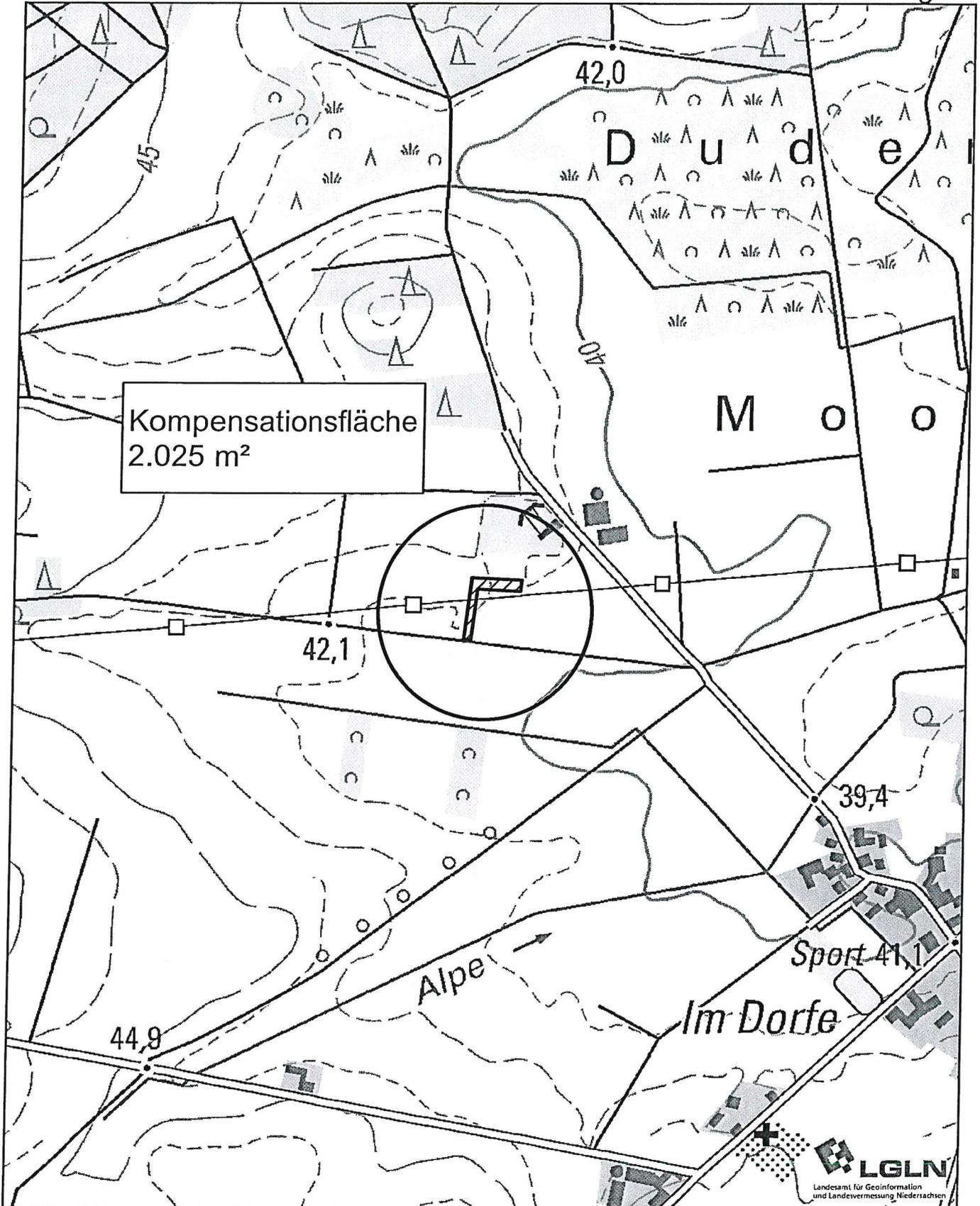
Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße" – Stadtteil Dudensen

Kompensationsfläche: Gemarkung Dudensen, Flur 6, Flurstück 12 (tw.),
Flächengröße 2.025 m²

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke mit Gras- und Staudensaum auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche (Sandacker)





Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße" – Stadtteil Dudense



05.05.2022

**Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahme
zum B-Plan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadtteil Dudensen
auf einer Teilfläche des Flurstücks 12, Flur 6, Gemarkung Dudensen (Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke
mit Gras- und Staudensaum auf 2.025 m²)
Ermittlung der Pflegekosten des Gras- und Staudensaums für 30 Jahre**

insgesamt:

1.000 m² Ansaat Regiosaatgut: 237,39 €
 Pflege: Jährlich 1-2 x Mulchmähd, je Mulchdurchgang 50,00 €

Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme**3.237,39 €****brutto****Jahresübersicht**

1. Jahr	337,39 €
2. Jahr	100,00 €
3. Jahr	100,00 €
4. Jahr	100,00 €
5. Jahr	100,00 €
6. Jahr	100,00 €
7. Jahr	100,00 €
8. Jahr	100,00 €
9. Jahr	100,00 €
10. Jahr	100,00 €
11. Jahr	100,00 €
12. Jahr	100,00 €
13. Jahr	100,00 €
14. Jahr	100,00 €
15. Jahr	100,00 €
16. Jahr	100,00 €
17. Jahr	100,00 €
18. Jahr	100,00 €
19. Jahr	100,00 €
20. Jahr	100,00 €
21. Jahr	100,00 €
22. Jahr	100,00 €
23. Jahr	100,00 €
24. Jahr	100,00 €
25. Jahr	100,00 €
26. Jahr	100,00 €
27. Jahr	100,00 €
28. Jahr	100,00 €
29. Jahr	100,00 €
30. Jahr	100,00 €
	<u>3.237,39 €</u>

05.05.2022

**Kostenermittlung für die Kompensationsmaßnahme
zum B-Plan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadtteil Dudensen
auf einer Teilfläche des Flurstücks 12, Flur 6, Gemarkung Dudensen (Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke
mit Gras- und Staudensaum auf 2.025 m²)
Ermittlung der Pflegekosten der Baum-Strauch-Hecke für 30 Jahre**

insgesamt:

1.025 m² Pflege für 30 Jahre: Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke
aus standortheimischen Gehölzen. Anschließend Pflege, Wässern,
Auf-den-Stock-setzen etc.

Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme**23.600,00 €****brutto****Jahresübersicht**

1. Jahr	Pflanzung der Gehölze, Wässern, Pflege	5.200,00 €
2. Jahr		1.100,00 €
3. Jahr		1.100,00 €
4. Jahr		600,00 €
5. Jahr		600,00 €
6. Jahr		600,00 €
7. Jahr		600,00 €
8. Jahr		600,00 €
9. Jahr		600,00 €
10. Jahr		600,00 €
11. Jahr		600,00 €
12. Jahr		600,00 €
13. Jahr		600,00 €
14. Jahr		600,00 €
15. Jahr		600,00 €
16. Jahr		600,00 €
17. Jahr		600,00 €
18. Jahr		600,00 €
19. Jahr		600,00 €
20. Jahr		600,00 €
21. Jahr		600,00 €
22. Jahr		600,00 €
23. Jahr		600,00 €
24. Jahr		600,00 €
25. Jahr		600,00 €
26. Jahr		600,00 €
27. Jahr		600,00 €
28. Jahr		600,00 €
29. Jahr		600,00 €
30. Jahr		600,00 €
		23.600,00 €