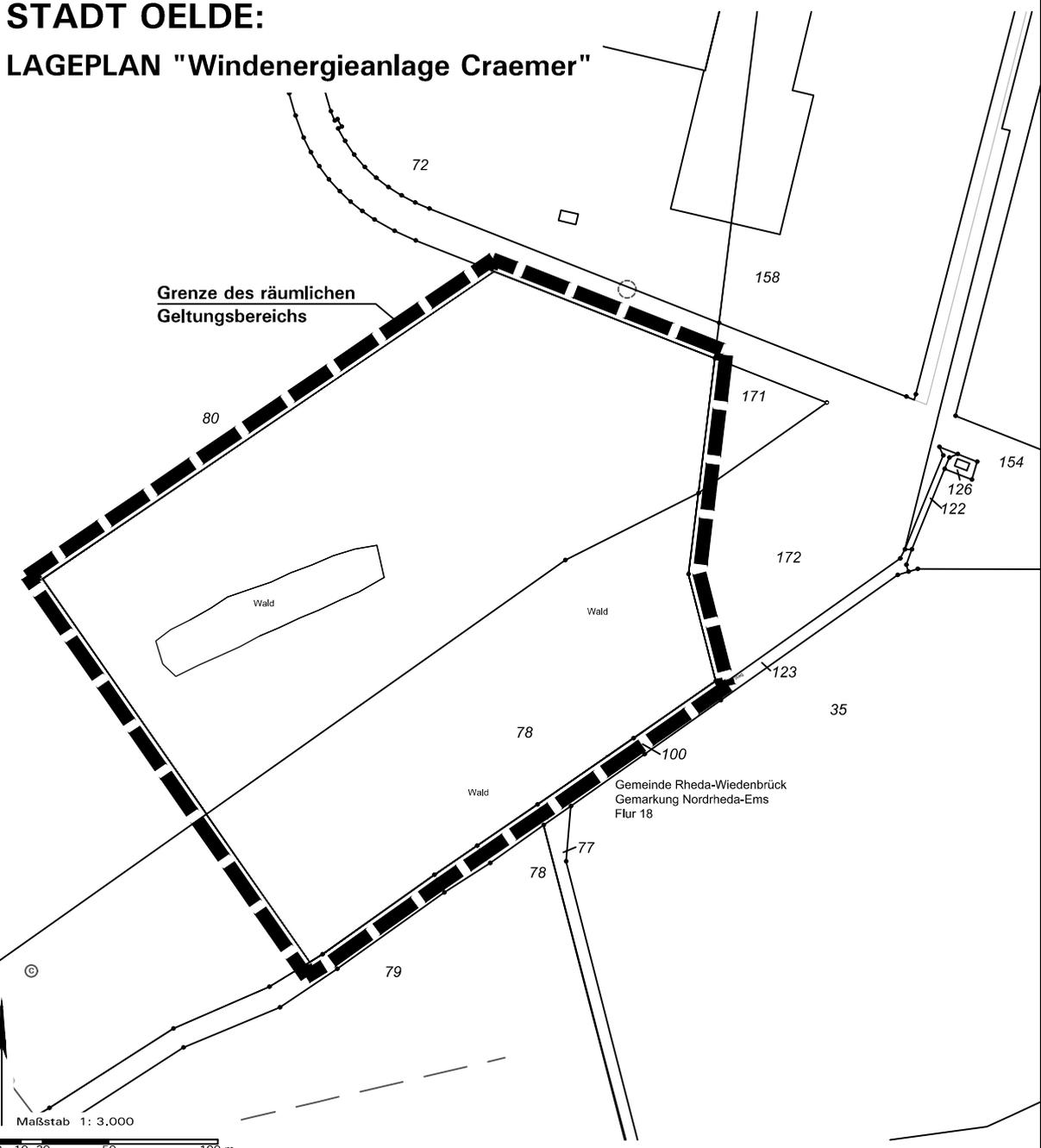


# STADT OELDE:

## LAGEPLAN "Windenergieanlage Craemer"

Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs



### Infoblatt zu Urheberrechten des Architekten

Die Urheber von Werken der Literatur, der Wissenschaft und der Kunst genießen für ihre Werke Schutz nach Maßgabe des Urhebergesetzes (UrhG). Zu den geschützten Werken können auch Arbeiten von Architekten gehören. Das UrhG beinhaltet zwei Normen, die ein Urheberrecht des Architekten begründen können:

Urheberrecht besteht einerseits an einem Werk der bildenden Künste, einschließlich der Werke der Baukunst, § 2 Abs. 1 Nr. 4 UrhG. Werke der Baukunst sind in der Praxis eher selten anzutreffen. Ein Beispiel ist etwa der Berliner Hauptbahnhof. Das Schutzrecht des Architekten besteht hier direkt am **Gebäude**, mit der Konsequenz, dass Änderungen am Bauwerk nicht ohne weiteres möglich sind. Sogenannte Alltagsbauten sind im Normalfall nicht geschützt.

Ein Schutzrecht kann ebenfalls über § 1 Nr. 7 UrhG entstehen. Die Norm bestimmt, dass Darstellungen wissenschaftlicher oder technischer Art, wie **Zeichnungen, Pläne, Karten**, Skizzen, Tabellen und plastische Darstellungen urheberrechtlich geschützt sind. Maßgeblich für das Entstehen des Schutzrechts ist die sog. „Schaffentiefe.“ Wird diese erreicht, tritt die Schutzwirkung des UrhG automatisch ein. Das Urheberrecht muss anders als verwandte Schutzrechte wie Patente oder Gebrauchsmuster zu seiner Entstehung nicht in ein Register eingetragen werden. Im Falle des § 1 Nr. 7 UrhG entsteht das Urheberrecht nicht am Gebäude selbst, sondern an den Plänen/ Zeichnungen. Diese können dann nur in den Schranken des Urheberrechts benutzt werden. Werden diese überschritten, können im Extremfall strafbare Handlungen vorliegen. Aber selbst wenn die Schwelle zur Strafbarkeit verfehlt wird, kann der „Verletzte“ sich regelmäßig Schadensersatzansprüchen des Urhebers ausgesetzt sehen.

## Vereinbarung

Zwischen

der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, vertreten durch die Bürgermeisterin,

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der CRAEMER Holding-GmbH, Brocker Straße 1, 33442 Herzebrock-Clarholz,  
(AG Gütersloh, HRB 6676), vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer,  
Herrn Christoph J. Brandenburg, geb. am 13. Dezember 1982, geschäftsansässig ebenda.

- nachfolgend „Vertragspartner zu 2.“ genannt –

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

### Präambel

Der Vertragspartner zu 2. plant die Durchführung des folgenden Vorhabens:

Errichtung einer Windenergieanlage (WEA)

Der Netzverknüpfungspunkt ist die Kundeneigene MSP-Station „AUREA 19 (Craemer)“.

Hierüber werden die Parteien gegebenenfalls – bei Einigkeit in allen Punkten - künftig einen gesonderten Durchführungsvertrag gemäß §§ 12 Abs. 1 und 11 BauGB schließen. Für die Verwirklichung des Vorhabens ist zunächst die Aufstellung/Änderung eines (ggf. vorhabenbezogenen) Bauleitplanes/ städtebaulichen Konzeptes erforderlich. Soweit der Vertragspartner zu 2. hierzu selbst Planungsleistungen erbringt oder Verträge mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros schließt, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für das o.g. Vorhaben beziehen, werden die nachfolgenden Regelungen getroffen.

### § 1

Dem Vertragspartner zu 2. ist bekannt, dass seine Leistungen die Grundlage für ein amtliches Werk (Bauleitplan/Satzung) im Sinne von § 5 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme zu veröffentlichen ist.

Soweit das Werk urheberrechtlich schutzfähig ist, räumt der Vertragspartner zu 2. der Stadt Oelde daher unentgeltlich sämtliche erforderlichen Nutzungsrechte an dem zu erstellenden Werk zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt sowie das Erstveröffentlichungsrecht ein.

Der Vertragspartner zu 2. stimmt zu, dass das Werk gegebenenfalls im Internet, beispielsweise über ein zentrales Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen, zugänglich gemacht wird.

## § 2

Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich gegenüber der Stadt, in allen Verträgen mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für die in diesem Vertrag näher bezeichneten Flächen beziehen, Folgendes zu vereinbaren:

*„Die Stadt Oelde hat das Recht, die Unterlagen mit sämtlichen Voruntersuchungen der Architektur, Planungs- und Ingenieurbüros für die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zum vorgesehene Zweck der Bauleitplanung und deren anschließender Realisierung zu nutzen und zu ändern. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros und ihre Rechtsnachfolger sind gegenüber der Stadt Oelde verpflichtet, Abweichungen von den Unterlagen zu gestatten. Die Stadt Oelde wird ihr Nutzungsinteresse mit dem Bestandsinteresse des Urheberberechtigten abwägen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des urheberrechtlich geschützten Werkes anstreben. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Vor einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung der Planunterlagen und des ausgeführten Werkes sind die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros von der Stadt Oelde, soweit zumutbar, zu hören. § 14 Urheberrechtsgesetz bleibt hiervon unberührt.“*

*Veröffentlichungen dürfen die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros nur unter Namensangabe auch der Stadt vornehmen. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros bedürfen zu Veröffentlichungen der Einwilligung der Stadt Oelde. Diese kann ihre Einwilligung nur aus wichtigen Gründen verweigern. Die vorgenannten Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen dem Vorhabenträger und den Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, gleich aus welchem Grund, vorzeitig endet. Die Wahrnehmung der vorgenannten Rechte durch die Stadt Oelde ist mit den vereinbarten Honoraren abgegolten. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros machen keine weiteren urheberrechtlichen Ansprüche gegenüber der Stadt Oelde geltend.“*

Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich, die mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros geschlossenen Verträge, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für die in diesem Vertrag näher bezeichneten Flächen beziehen, auf Verlangen der Stadt unverzüglich in Kopie bei der Stadt einzureichen.

## § 3

Der Vertragspartner zu 2. sichert der Stadt zu, dass diese die schutzrechtsfähigen Werke Dritter (z. B. Urheberrechte an Gutachten, Planungen etc.), die der Vertragspartner zu 2. beauftragt hat und zum Zwecke der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt überlässt, zu den vorgenannten Zwecken ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt nutzen, verwerten und ändern kann.

Soweit die Stadt für eine Verletzung solcher gewerblichen Schutzrechte von Dritten in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass der Vertragspartner zu 2. sie von dieser Inanspruchnahme freistellt. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne dem Vertragspartner vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

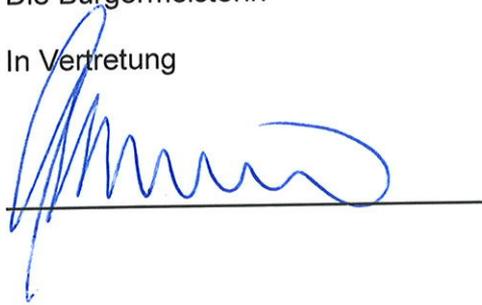
Oelde, 08.03.2023

Herzebrock-Clarholz, 23.02.2023

Für die Stadt Oelde

Die Bürgermeisterin

In Vertretung



Für den Vertragspartner zu 2.

CRAEMER Holding-GmbH



CRAEMER Holding GmbH  
D-33472 Herzebrock-Clarholz

Christoph J. Brandenburg

**Vertrag**  
**über die Übernahme von Maßnahmen**  
**des Naturschutzes und der Landschaftspflege**  
(„Maßnahmenübernahmevertrag“)

zwischen der

**Craemer Holding-GmbH**  
Brocker Straße 1  
33442 Herzebrock-Clarholz  
– nachfolgend **Auftraggeber** genannt –

und der

**Stiftung Westfälische Kulturlandschaft,**  
Schorlemerstraße 11  
48143 Münster  
- nachfolgend **Stiftung** genannt -

**Vorbemerkung**

Die Stadt Oelde stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 158 „Windenergieanlage Craemer“ auf. Ein Satzungsbeschluss soll am 12. Juni 2023 gefasst werden.

Mit diesem Bebauungsplan ist ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden, der nach § 1a Abs. 3 BauGB zu kompensieren ist. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ermittelt ein Kompensationserfordernis von 5.393 ökologischen Werteinheiten.

Die Craemer Holding-GmbH ist Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 158 der Stadt Oelde und wird sich vertraglich gegenüber der Stadt Oelde verpflichten, den naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 158 sicherzustellen.

Häufig werden für solche Maßnahmen landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Mit dem Ziel, die Beeinträchtigung auf der Seite der Landwirtschaft verträglicher zu gestalten und gleichzeitig eine hohe naturschutzfachliche Qualität der Maßnahmen zu gewährleisten, übernimmt die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die ermittelten Ökowertpunkte für das Vorhaben des Auftraggebers. Über Verträge mit Dritten stellt die Stiftung die ordnungsgemäße Umsetzung der vorgeschriebenen Maßnahmen sicher. Mit diesem Vertrag sichern die oben aufgeführten Vertragsparteien die Übernahme der Umsetzung auf einer geeigneten Ackerfläche auf dem Gemeindegebiet von Beelen ab.

**§ 1**  
**Vertragsgegenstand**

- (1) Die Stiftung stellt dem Auftraggeber eine an den Wert der unter § 1 Abs. 3 genannten Anzahl von Ökowertpunkten (ÖWP) angepasste Maßnahmenfläche nach dem Warendorfer Biotopbewertungsmodell (Fassung 2021) auf landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen zur Verfügung.

- (2) Die Stiftung wird die in **Anlage 1** beschriebene Ausgleichsmaßnahme (Anlage von Extensivgrünland) auf einer Teilfläche des folgenden Flurstücks umsetzen:

Gemeinde Beelen, Gemarkung Beelen, Flur 12, Flurstück 7 (tlw.),  
Gesamtgröße insg. 45.373 m<sup>2</sup>, Größe der Maßnahmenfläche 7.705 m<sup>2</sup>

- (3) Die Stiftung wird eine Flächengröße von insgesamt 7.705 m<sup>2</sup>, welche bei Umsetzung der unter **Anlage 1** beschriebenen Maßnahme der Anzahl an geforderten Ökowertpunkten (ÖWP) entspricht, dem Auftraggeber zur Verfügung stellen. Die Bereitstellung beinhaltet die Planung, Bereitstellung, Sicherung, Anlage und Bewirtschaftung/ Pflege sowie den Erhalt der in Anlage 1 näher bezeichneten Ausgleichsmaßnahme auf der Fläche gemäß **Anlage 2**. Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieses Vertrages. Die bereitgestellte ökologische Aufwertung beträgt mindestens 5.393 Ökowertpunkte gemäß der Bewertung nach dem Biotopbewertungsverfahren des Kreises Warendorf in seiner Fassung aus dem Jahr 2021.
- (4) Lage und Flächenumfang der Maßnahme auf dem Flurstück nach § 1 Abs. 2 entsprechend den Darstellungen des Lageplans der Anlage 2.

## § 2 Vertragsgegenstand

- (1) Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 158 der Stadt Oelde wird die Stiftung spätestens im Frühjahr des Folgejahres die in der Anlage 1 aufgeführte Maßnahme erstmals umsetzen und über einen Zeitraum von 25 Jahren dauerhaft funktionsgerecht erhalten.
- (2) Die für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Fläche ist in der Anlage 2 (Kartenauszug) kenntlich gemacht. Das o.g. Flurstück umfasst insgesamt 45.373 m<sup>2</sup>. Davon stellt die Stiftung 7.705 m<sup>2</sup> für die in Anlage 1 aufgeführte Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung.
- (3) Die Stiftung sichert die Verfügbarkeit der in § 1 Abs. 2 genannten Fläche zur Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme in dem in diesem Vertrag vorgesehenen Umfang zu.
- (4) Die Stiftung steht für die frist- und fachgerechte, ordnungs- und vertragsgemäße Erbringung der in §§ 1 und 2 formulierten Leistungen ein.
- (5) Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse der Fläche bleiben von dieser Vereinbarung unberührt.
- (6) Der Auftraggeber wird die Stiftung über die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 158 der Stadt Oelde unverzüglich schriftlich informieren.

## § 3 Übernahme der Ausgleichsmaßnahmen, dingliche Sicherung

- (1) Über die teilweise Inanspruchnahme des in § 1 Abs. 2 genannten und in Anlage 2 dargestellten Flurstücks für die Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen liegt ein wirksamer Vertrag zwischen der Stiftung und dem Grundstückseigentümer/ Flächenbewirtschafter vor. Der Grundstückseigentümer/ Flächenbewirtschafter ist mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß Anlage 1 auf seiner Fläche ausdrücklich einverstanden.

- (2) Die Stiftung gewährleistet die fachgerechte Herstellung der Ausgleichsmaßnahme nach Maßgabe des § 1 dieses Vertrages und den im Bebauungsplan hierzu enthaltenen Vorgaben. Die Stiftung unterrichtet den Auftraggeber und die Stadt Oelde über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und setzt einen Abnahmetermin an. An dem Termin zur Abnahme können neben dem Auftraggeber auch die Stadt Oelde und der Kreis Warendorf teilnehmen.
- (3) Die Stiftung stellt die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme für die Vertragslaufzeit sicher.
- (4) Die Stiftung kontrolliert die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme während der gesamten Vertragslaufzeit entsprechend der Maßnahmenbeschreibung gemäß Anlage 1 sowie der erforderlichen Anlagengenehmigung.
- (5) Die Stiftung stellt sicher, dass die Stadt Oelde und der Kreis Warendorf die Maßnahmenfläche zum Zwecke der Kontrolle der Umsetzung durch eigene Mitarbeiter oder durch von ihr beauftragte Dritte betreten können.
- (6) Die Stiftung wird zur Absicherung der Umsetzung und dauerhaften Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme für das in § 1 Abs. 2 aufgeführte, teilweise in Anspruch genommene Flurstück durch den Eigentümer unverzüglich nach Vertragsschluss eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stiftung, der Stadt Oelde sowie des Kreises Warendorf in das Grundbuch eintragen lassen (**Anlage 3**). Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten und Gebühren trägt die Stiftung.

#### § 4 Finanzierung

- (1) Der Auftraggeber zahlt für jeden beauftragten Ökowertpunkt 18,40 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, gegen Rechnungsstellung an die Stiftung.
- (2) Bei Inanspruchnahme der 5.393 Ökowertpunkte ergibt sich somit ein Gesamtbetrag von 99.231,20 Euro netto zzgl. gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer (19 %) in Höhe von 18.853,93 Euro. Die Gesamtsumme beträgt demnach (brutto) 118.085,13 Euro, in Worten: einhundertachtzehntausend-fünfundachtzig 13/100 Euro.

Damit sind alle Vergütungsansprüche der Stiftung gegenüber dem Auftraggeber aus dieser Vereinbarung, insbesondere im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Fläche, einschließlich den damit verbundenen wirtschaftlichen Einschränkungen des Eigentümers, mit der Maßnahmenplanung, Erstanlage und der Pflege der Maßnahme sowie der dinglichen Sicherung im vollen Umfang abgegolten.

- (3) Der Auftraggeber ist verpflichtet, der Stiftung eine Entschädigung für deren Aufwand im Hinblick auf die bis zum Vertragsabschluss erbrachten Leistungen in Höhe von 1.500,00 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 % zu zahlen. Diese Aufwandsentschädigung ist spätestens zwei Wochen nach Vertragsabschluss gegen Rechnungsstellung fällig.
- (5) Durch die Vergütung gemäß § 4 Abs. 2 wird auch die Pflegeverpflichtung der Stiftung über einen Zeitraum von 25 Jahren ab Abnahme abgegolten.
- (6) Der Ablösebetrag nach § 4 Abs. 2 wird innerhalb von vier Wochen nach Vorlage des Nachweises der dinglichen Sicherung im Grundbuch fällig.

## **§ 5 Vertragslaufzeit**

- (1) Das Vertragsverhältnis beginnt mit seiner Unterzeichnung durch die Vertragsparteien.
- (2) Der Vertrag endet 25 Jahre nach der erstmaligen Abnahme der Maßnahme auf dem vertragsgegenständlichen, teilweise in Anspruch genommenen Flurstück.

## **§ 6 Kündigung des Vertrages / Rücktritt**

- (1) Sollte der Bebauungsplan Nr. 158 nicht bis zum 31.12.2023 in Kraft treten oder im Nachgang in einem gerichtlichen Verfahren für unwirksam befunden werden, sind sowohl der Auftraggeber als auch die Stiftung berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Für den Fall eines Rücktritts nach vorstehendem Abs. 1 wird der Vertrag nach Maßgabe der nachstehenden Voraussetzungen rückabgewickelt:
  - a. Wird der Bebauungsplan aufgehoben, weil die Maßnahmenfläche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich des Bebauungsplans Nr. 158 nicht geeignet ist, kann der Auftraggeber vom Vertrag zurücktreten und erhält sämtliche bis zur Ausübung des Rücktrittsrechts an die Stiftung gezahlten Entgelte unverzüglich zurück. Ausgenommen ist die Aufwandsentschädigung nach § 4 Abs. 3, die bei der Stiftung verbleibt.
  - b. Wird der Bebauungsplan aus anderen Gründen aufgehoben oder tritt der Bebauungsplan nichtinnerhalb der genannten Frist in Kraft, so vollzieht sich die Rückgewähr des Entgelts an den Auftraggeber wie folgt: Die Stiftung hat die bis zur Ausübung des Rücktrittsrechtes ihr vom Auftraggeber gezahlten Entgelte (§ 4 dieses Vertrages) zurückzuerstatten. Die Aufwandsentschädigung in § 4 Abs 3 ist jedoch hiervon ausgenommen. Ferner entsteht der Stiftung durch die neuerliche Vermarktung der Fläche ein Mehraufwand, der von den Vertragsparteien einvernehmlich auf pauschal 3 % des Entgeltes nach § 4 Abs. 2 dieses Vertrages beziffert wird. Diese entspricht 2.976,94 €. Dieser Betrag ist von dem Netto-Erstattungsbetrag gemäß § 4 Abs. 2 dieses Vertrages in Abzug zu bringen.

Die verbleibende Erstattung ist spätestens 5 Jahre nach Ausübung des Rücktrittsrechts gemäß § 6 Abs. 1 dieses Vertrages fällig.

Die Stiftung ist nach dem Rücktritt des Auftraggebers berechtigt, die Maßnahmenfläche anderweitig zu vermarkten, z.B. über ein Ökokonto des Kreises. Für den Fall der Vermarktung der Fläche im Ganzen oder teilweise ist die Stiftung verpflichtet, dem Auftraggeber jeden einzelnen Vermarktungsfall schriftlich anzuzeigen. Für diesen Fall ist die Stiftung in Abweichung der vorgenannten Fälligkeitsregelung verpflichtet, einen Abschlag auf das zurückzuerstattende Entgelt in Höhe des Vermarktungserlöses unmittelbar an den Auftraggeber zu zahlen. Diese Abschläge werden auf das insgesamt zurückzuerstattende Entgelt angerechnet.

- (2) Die Auswahl der in § 1 Abs. 2 genannten Fläche erfolgte aufgrund einer Eignungsprüfung der Fläche für die in Anlage 1 beschriebenen Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 158 der Stadt Oelde. Sollte sich die vorstehende Fläche gleichwohl aus derzeit nicht absehbaren Gründen für den Ausgleich des Eingriffes im Bauleitplanverfahren ganz oder teilweise als nicht geeignet oder als nicht notwendig erweisen, ist der Auftraggeber berechtigt, von diesem Vertrag ganz oder

teilweise zurückzutreten. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären. Im Falle der Nichteignung der Fläche ist die Stiftung berechtigt, eine anderweitig geeignete Fläche innerhalb von maximal 12 Wochen nach Rücktrittserklärung als Ersatz anzubieten, damit diese neu in das Verfahren eingebracht wird.

- (3) Der Auftraggeber kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn die Stiftung ihre vertraglichen Pflichten nicht, nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß erbringt und diesen auch nach schriftlicher Aufforderung innerhalb einer Frist von sechs Monaten nicht nachkommt.
- (4) Die Stiftung kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn der Auftraggeber seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß § 4 dieses Vertrages auch nach schriftlicher Aufforderung innerhalb einer Frist von 8 Wochen nicht nachkommt.
- (5) Kündigungen sind schriftlich zu erklären. Maßgeblicher Zeitpunkt ist der Eingang der Kündigung beim Empfänger.
- (6) Im Falle einer Kündigung oder eines Rücktritts sind weitergehende Ansprüche als die zuvor genannten, gleich welcher Art, wechselseitig ausgeschlossen.
- (7) Im Falle eines wirksamen Rücktritts oder einer wirksamen Kündigung des Vertrages sind die dinglichen Sicherheiten im Grundbuch unverzüglich zur Löschung zu bringen. Der Auftraggeber wird die Löschung bei der Stadt Oelde und dem Kreis Warendorf ggfls. auch gerichtlich einfordern. Alle durch die Löschung entstehenden Kosten übernimmt der Auftraggeber, sofern nicht die Verletzung vertraglicher Pflichten durch die Stiftung zu der Kündigung oder dem Rücktritt geführt haben.

## § 7

### Sonstige Vereinbarungen

- (1) Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen der Schriftform, mündliche Abreden existieren nicht.
- (2) Sollte eine Regelung dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsteile hiervon nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, eine wirksame Regelung zu treffen, die der unwirksamen bzw. nichtigen Regelung wirtschaftlich möglichst nahekommt.
- (3) Alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten sind im Falle der Rechtsnachfolge den Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Die Vertragsparteien verpflichten sich insoweit sicherzustellen, dass der jeweilige Rechtsnachfolger in die entsprechende Rechte und Pflichten eintritt. Andernfalls ist jede Vertragspartei, der jeweils anderen zum Ersatz sämtlichen hieraus entstehenden Schadens verpflichtet. Die Vertragsparteien unterrichten sich schriftlich über die Rechtsnachfolger.
- (4) Als Gerichtsstand wird Münster vereinbart, sofern kein ausschließlicher Gerichtsstand vorgesehen ist.

Münster, den 24.05.2023

Herzebrock-Clarholz, den 24.05.2023

Stiftung Westfälische  
Kulturlandschaft  
Schorlennerstraße 11  
48143 Münster  
Craemer Holding GmbH  
0-33042 Herzebrock-Clarholz

**Anlagen:**

**Anlage 1:** Maßnahmenbeschreibung

**Anlage 2:** Lageplan & Bilanzierung

**Anlage 3:** Entwurf einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

## **Anlage 1: Maßnahmenbeschreibung & Leitbild**

Das angestrebte Zielbiotop auf der Fläche ist eine artenreiche Mähwiese. Zur weiteren Strukturaneicherung soll im in weiteren Verfahren auf dem Flurstück eine flachausgezogene Blänke angelegt werden, da ein hohes Vernässungspotential vorhanden ist.

### Neuanlage von Grünland

- Etablierung mittels flächenhafter Einsaat einer zertifizierten Regio-Saatgutmischung (UG 2, Bspw. Rieger-Hofmann Frisch- oder Feuchtwiese 30% Kräuter/ 70% Gräser). Die verwendete Mischung ist mit der uNB abzustimmen.
- Nach Verfügbarkeit ist auch eine Mahdgutübertragung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich

### **I. Bewirtschaftungseinschränkungen/ Pflege**

- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und chemisch-synthetische N-Düngung
- Flächendeckende Bearbeitung: ganzjährig kein Walzen, Kalken, kein Pflegeumbruch
- Nährstoffzugabe bis max. 60 kg N über Festmist je ha/Jahr nach anfänglicher Aushagerungszeit von mind. 5 Jahren nach Abstimmung mit der uNB möglich
- Max. zwei Pflegeschnitte pro Jahr mit 1. Mahd frühestens ab 15.06. zulässig; Alternativ extensive Nachbeweidung nach erstem Schnitt möglich
- Vorzeitige Schröpfungsschnitte nur in Abstimmung mit der Stiftung und der uNB möglich
- Mahd von innen nach außen oder von einer Seite her
- Abtransport des Mahdgutes (vollständig und kurzfristig)
- Keine Errichtung von landwirtschaftlichen Lagerstellen (z. B. Stroh, Rundballen etc.)
- In der Etablierungsphase ist eine mechanische Regulation von unerwünschten Beikräutern (Ackerkratzdistel, Ampfer etc.) nach schriftlicher Abstimmung mit der uNB möglich.



### Anlage 3: Entwurf einer Eintragungsbewilligung

#### Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

##### I.

1. Der unterzeichnende Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichtes Warendorf, Blatt 710 verzeichneten Grundbesitzes

Gemeinde Beelen, Gemarkung Beelen, Flur 12, Flurstück 7 mit einer Fläche von 45.373 m<sup>2</sup> und davon 7.705 m<sup>2</sup>

bestellt zugunsten der Stadt Oelde, des Kreises Warendorf als untere Naturschutzbehörde und der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft, Schorlemerstraße 11, 48143 Münster als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB (nachfolgend Berechtigte genannt) auf dem vorbezeichneten Flurstück (dienendes Grundstück) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung der umzusetzenden und dauerhaft zu erhaltenden Ausgleichsmaßnahmen mit dem nachfolgenden Inhalt:

Das dienende Grundstück ist gemäß der zwischen dem Eigentümer und der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft abgeschlossenen schuldrechtlichen Vereinbarung vom 05.05.2023/ 10.05.2023 durch den Eigentümer dauerhaft als Ausgleichsfläche für die Neuanlage von 7.705 m<sup>2</sup> Extensivgrünland gemäß **Anlage 1** (Maßnahmenbeschreibung) zur Verfügung zu stellen. Es sind alle Handlungen zu dulden, die für die Herstellung und funktionsgerechte Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme erforderlich sind. Die vorgenannte Anlage 1 wird dieser Urkunde beigelegt und ist Bestandteil der Bewilligung. Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die zu einer Schädigung oder Beeinträchtigung der Ausgleichsfunktion dieser Fläche führen könnten.

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit betrifft die im anliegenden Lageplan gekennzeichnete Fläche mit einer Gesamtgröße von 7.705 m<sup>2</sup>. Der Lageplan wird dieser Urkunde beigelegt (**Anlage 2**) und ist Bestandteil der Bewilligung.

2. Es wird unwiderruflich bewilligt und beantragt, die in Ziffer 1 bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Der beglaubigende Notar

- kann Grundbucheinträge getrennt und eingeschränkt stellen und zurückziehen,
- ist mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt,
- wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, ergänzende oder ändernde Erklärungen zu dieser Urkunde abzugeben, insbesondere soweit solche vom Grundbuchamt als Voraussetzung für die Eintragungen gefordert werden.

Die Kosten dieser Urkunde trägt die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft.

## II.

Schuldrechtlich verpflichtet sich der Eigentümer, im Falle einer Übertragung des Grundbesitzes dem Erwerber aufzuerlegen, den am 05.05.2023/10.05.2023 mit der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft abgeschlossenen Vertrag zu übernehmen, und zwar mit der Maßgabe, dass der jeweilige Erwerber dem Nutzungsberechtigten in gleicher Weise verpflichtet bleibt. Ebenso verpflichtet sich der Eigentümer, der Übernahme dieses Gestattungsvertrages durch einen neuen Berechtigten zuzustimmen und diesem die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen.

.....  
Ort, Datum

.....  
(Unterschrift)