

Vertrag

zur Übertragung der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

zwischen
der Stadt Emden
vertreten durch den
Oberbürgermeister Tim Kruithoff
Frickensteinplatz 2
26721 Emden

- nachstehend „Stadt Emden“ genannt –

und der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Arndtstraße 19, 30167 Hannover
USt-IdNr. DE 115671096

- nachstehend „NLG“ genannt -

Präambel

Die NLG entwickelt im Landkreis Aurich in der Gemeinde Südbrookmerland den Kompensationspool „Biesterfeld“ und in der Gemeinde Großheide den Kompensationspool „Arler Hammrich“. Die Entwicklungsziele und die Aufwertungspotentiale dieser Kompensationspools sind von der Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich einvernehmlich anerkannt worden.

Die Stadt Emden hat den Bebauungsplan D 156 „Conrebbersweg West“, III. Abschnitt „Gewerbe/Wohnbau Nord“ aufgestellt. Dieses Vorhaben stellt einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar (§§ 13 ff. BNatSchG), den die Stadt Emden kompensieren muss. Ein Kompensationserforderniss in Höhe von 536.383 Werteinheiten (Modell Niedersächsischer Städtetag 2013) soll dabei auf Flächen in den oben genannten Pools kompensiert werden.

Mit diesem Vertrag soll die Umsetzung einer Kompensationsverpflichtungen der Stadt Emden im Umfang von 310.122 Werteinheiten (109 136 m²) im Kompensationspool „Biesterfeld“ und von 226.261 Werteinheiten (114 298 m²) im Kompensationspool Arler Hammrich zwischen der NLG und der Stadt Emden geregelt werden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien das Folgende:

§ 1 (Durchführung)

- (1) Die NLG verpflichtet sich die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf den nachfolgend genannten Flurstücken und gemäß den Vorgaben im Umweltbericht zum Bebauungsplan D156 „Conrebbersweg West“, III. Abschnitt „Gewerbe/Wohnbau Nord“ der Stadt Emden durchzuführen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstück-Größe	davon Fläche/Teilfläche zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen	Aufwertung in Werteinheiten
Kompensationspool Biesterfeld (Flächen nach Zuteilung durch die Flurbereinigungsbehörde Eigentum des Landes Niedersachsen/ Domänenverwaltung)					
Bedekaspel	1	19/1	3 333 m ²	1 933 m ² (1 400 m ² nicht aufwertbar)	2.993 WE
Bedekaspel	1	24/2	10 607 m ²	10 149 m ² (158 m ² (315 WE) andere Zuordnung, 300 m ² nicht aufwertbar)	15.967 WE
Bedekaspel	1	28/2	41 962 m ²	41 962 m ²	125.886 WE
Bedekaspel	1	29/2	23 750 m ²	23 750 m ²	71.250 WE
Bedekaspel	1	30/2	9 176 m ²	9 176 m ²	27.528 WE
Bedekaspel	1	31/2	22 166 m ²	22 166 m ²	66.498 WE
Kompensationspool Biesterfeld, gesamt				109 136 m²	310.122 WE
Kompensationspool Arler Hammrich (Flächen im Eigentum der NLG, * Flächen der NLG nach Zuteilung durch die Flurbereinigungsbehörde)					
Arle	3	19	17 994 m ²	17 994 m ²	35.988 WE
Arle	2	49/2 *	7 396 m ²	7 396 m ²	14.792 WE
Arle	2	49/6 *	6 453 m ²	6 453 m ²	12.906 WE
Arle	2	75/3 *	1 333 m ²	13 m ² (1 320 m ² andere Zuordnung)	26 WE
Arle	2	75/4 *	585 m ²	15 m ² (570 m ² andere Zuordnung)	30 WE
Westerende	4	52/38	26 071 m ²	26 071 m ²	52.142 WE
Arle	2	64	11 544 m ²	10 228 m ²	20.456 WE
Arle	2	67	10 988 m ²	10 988 m ²	21.976 WE
Arle	2	70	2 335 m ²	2 335 m ²	2.335 WE
Arle	2	71	10 459 m ²	10 459 m ²	20.918 WE
Arle	2	72	5 034 m ²	5 034 m ²	10.068 WE
Arle	2	73	6 742 m ²	6 742 m ²	13.484 WE
Arle	2	77/3	1 740 m ²	1 740 m ²	3.480 WE
Arle	3	100/15	8 830 m ²	8 830 m ²	17.660 WE
Kompensationspool Arler Hammrich, gesamt:				114 298 m²	226.261 WE
Gesamt				223 434 m²	536.383 WE

Die Lage der Flurstücke und der Kompensationsmaßnahmen ist den beigefügten Lageplänen (Anlage 1 und 2) zu entnehmen.

- (2) Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen umfasst die dauerhafte Bereitstellung der erforderlichen Grundfläche zur Größe von insgesamt 22,3434 ha, alle Herstellungsmaßnahmen, das Monitoring sowie alle Unterhaltungsmaßnahmen für die Dauer von 30 Jahren gerechnet ab Fertigstellung der Maßnahmen (Abnahmeprotokolle).
- (3) Mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen im Kompensationspool **Biesterfeld** wurde Anfang 2020 begonnen. Der Rückbau und die Rekultivierung der Hofstelle Biesterfeld wird im Sommer 2021 abgeschlossen. Die Gewässer- und Ansaatmaßnahmen werden im Grünlandbereich im Herbst 2021 durchgeführt. Die NLG übernimmt alle erforderlichen Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Aurich und zeigt die Fertigstellung der Maßnahmen (Abnahme durch die UNB des Landkreises Aurich) der Stadt Emden an.
Die extensive Nutzung der Flächen Biesterfeld obliegt dem Land Niedersachsen / Domänenverwaltung und beginnt am 01.01.2022. Die Domänenverwaltung wird das Grünland mit Auflagen gemäß Anlage 3 bewirtschaften lassen. Dazu wurde im Rahmen Flurbereinigung Großes Meer eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Domänenverwaltung und der NLG geschlossen (Verhandlungsniederschrift von 28.08.2020)
- (4) Im Kompensationspool **Arler Hammrich** wurden 2020 die Gewässerbaumaßnahmen hergestellt und am 29.10.2020 von der Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abgenommen. Die extensive Nutzung der Flächen - mit Ausnahme der Flurstücke 49/2, 49/6, 75/3 und 75/4 - hat am 01.01.2021 begonnen.
Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 49/2, 49/6, 75/3 und 75/4, Flur 2, Gemarkung Arle (insgesamt 1,3877 ha) wird nach der Zuteilung durch die Flurbereinigungsbehörde erfolgen. Die NLG übernimmt alle erforderlichen Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Aurich und zeigt die Fertigstellung der Maßnahmen (Abnahme durch die UNB des Landkreises Aurich) der Stadt Emden an.
- (5) Die NLG verpflichtet sich, den Naturschutzzweck der Flächen „Arler Hammrich“ nach Absatz 1 durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch entsprechend dem diesem Vertrag beigefügten Muster (Anlage 3) zu Gunsten der Stadt Emden zu sichern. Die Kosten der grundbuchlichen Absicherung trägt die NLG. Die Bewilligung ist spätestens 3 Monate nach Zahlung des 2. Teilbetrages der Vergütung gemäß §2 notariell beglaubigen zu lassen und beim Amtsgericht zur Eintragung vorzulegen.
- (6) Das Land Niedersachsen (Domänenverwaltung) hat sich gegenüber der NLG verpflichtet, den Naturschutzzweck der Flächen „Biesterfeld“ nach Absatz 1 durch die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch zu Gunsten des Landkreises Aurich und der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH zu sichern.
Die Eintragungen erfolgen mit Abschluss der Flurbereinigung Großes Meer. Ggf. anfallende Kosten der grundbuchlichen Absicherungen trägt die NLG.

§ 2 (Vergütung)

- (1) Die NLG erhält für ihre Leistungen nach diesem Vertrag eine Vergütung in Höhe von insgesamt **2.657.151,45 EUR netto** (in Worten: **Zweimillionensechshundertsiebenundfünfzigtausendeinhunderteinundfünfzig 45/100 EUR**), zuzüglich gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer. Dieser Betrag errechnet sich wie folgt:
- a). Kompensationspool Biesterfeld:
- 310.122 WE x 4,30 EUR/WE = 1.333.524,60 EUR netto, zuzüglich gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer.

b) Kompensationspool Arler Hammrich:

226.261 WE x 5,85 EUR/WE = 1.323.626,85 EUR netto, zuzüglich gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer.

(2) Der zu zahlende Gesamtbetrag wird wie folgt fällig:

1. Teilbetrag in Höhe von 250.000,00 EUR zzgl. USt. mit Inkrafttreten des in der Präambel genannten Bebauungsplans und 30 Tage nach erfolgter Rechnungstellung durch die NLG,
2. Teilbetrag in Höhe von 2.407.151,45 EUR zzgl. USt. mit Beginn der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Conrebbersweg West“, jedoch spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des in der Präambel genannten Bebauungsplanes und 30 Tage nach erfolgter Rechnungstellung durch die NLG.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der NLG unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Falls die vereinbarte Vergütung nach Absatz 1 nach dem 31.06.2022 zur Auszahlung kommen sollte, erhöht sich der jeweilige Betrag um 3% pro Jahr.

- (3) Mit Zahlungseingang der Vertragssumme sind alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen der Stadt Emden abgelöst. Die NLG bestätigt mit Zahlungseingang die Übernahme der Durchführung der Kompensationsmaßnahme gegenüber der zuständigen Genehmigungsbehörde.
- (4) Werden Zahlungen nicht fristgerecht geleistet, sind hierfür Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu entrichten. Der Stadt Emden wird der Nachweis gestattet, ein Schaden oder eine Wertminderung sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale.
Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Überweisung, sondern auf den Zeitpunkt des Eingangs des Geldes auf dem Konto der NLG an.
- (5) Rechnungsnummer, Zahlungstermin und Kontoverbindung werden der Stadt Emden durch Rechnung mitgeteilt.

§ 3 (Gewährleistung)

- (1) Die NLG übernimmt die Gewährleistung für die frist- und fachgerechte, ordnungs- und vertragsgemäße Erbringung der in § 1 definierten Leistungen.
- (2) Die NLG leistet keine Gewähr für unvorhersehbare Schäden, die an der Kompensationsmaßnahme infolge höherer Gewalt entstehen oder für Veränderungen der Kompensationsmaßnahme, die infolge solcher Fremdeinwirkungen entstehen, die durch die NLG nicht zu vertreten sind.

§ 4 (Rücktritt)

- (1) Die NLG ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die Stadt Emden mit ihren Zahlungen trotz schriftlicher Mahnung nach Verzugseintritt mehr als 6 Monate im Rückstand bleibt.
- (2) Die Stadt Emden und die NLG sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn innerhalb von einem Jahr nach Vertragsabschluss kein Satzungsbeschluss für den in der Präambel genannten Bebauungsplan vorliegt.
- (3) Die Stadt Emden und die NLG sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn der in der Präambel genannte Bebauungsplan

- durch einen erfolgreichen Normenkontrollantrag unwirksam geworden ist oder
 - aufgehoben wurde bevor mit der Erschließung begonnen wurde und damit das Erfordernis zur Durchführung der Maßnahme entfällt.
- (4) Der 1. Teilbetrag der Gesamtvergütung in Höhe von 250.000,00 EUR zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe verbleibt bei einem Rücktritt nach Absatz 1 und 3 - bei der NLG.

§ 5 (Schlussbestimmungen)

- (1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollte eine Bestimmung des Vertrages unwirksam sein oder werden, bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Vertragsvereinbarungen davon unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche rechtswirksame zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 6 (Gerichtsstand)

Gerichtsstand ist Hannover.

Emden, den

Hannover, den

Stadt Emden

Christopher Toben (Geschäftsführer)
Niedersächsische Landgesellschaft mbH

ppa. Erik Jordt (Fachbereichsleiter)
Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan Kompensationsflächen Biesterfeld
- Anlage 2: Lageplan Kompensationsflächen Arler Hammrich
- Anlage 3: Muster Eintragungsbewilligung beschränkt persönliche Dienstbarkeit Arler Hammrich