

N



Anlage 4

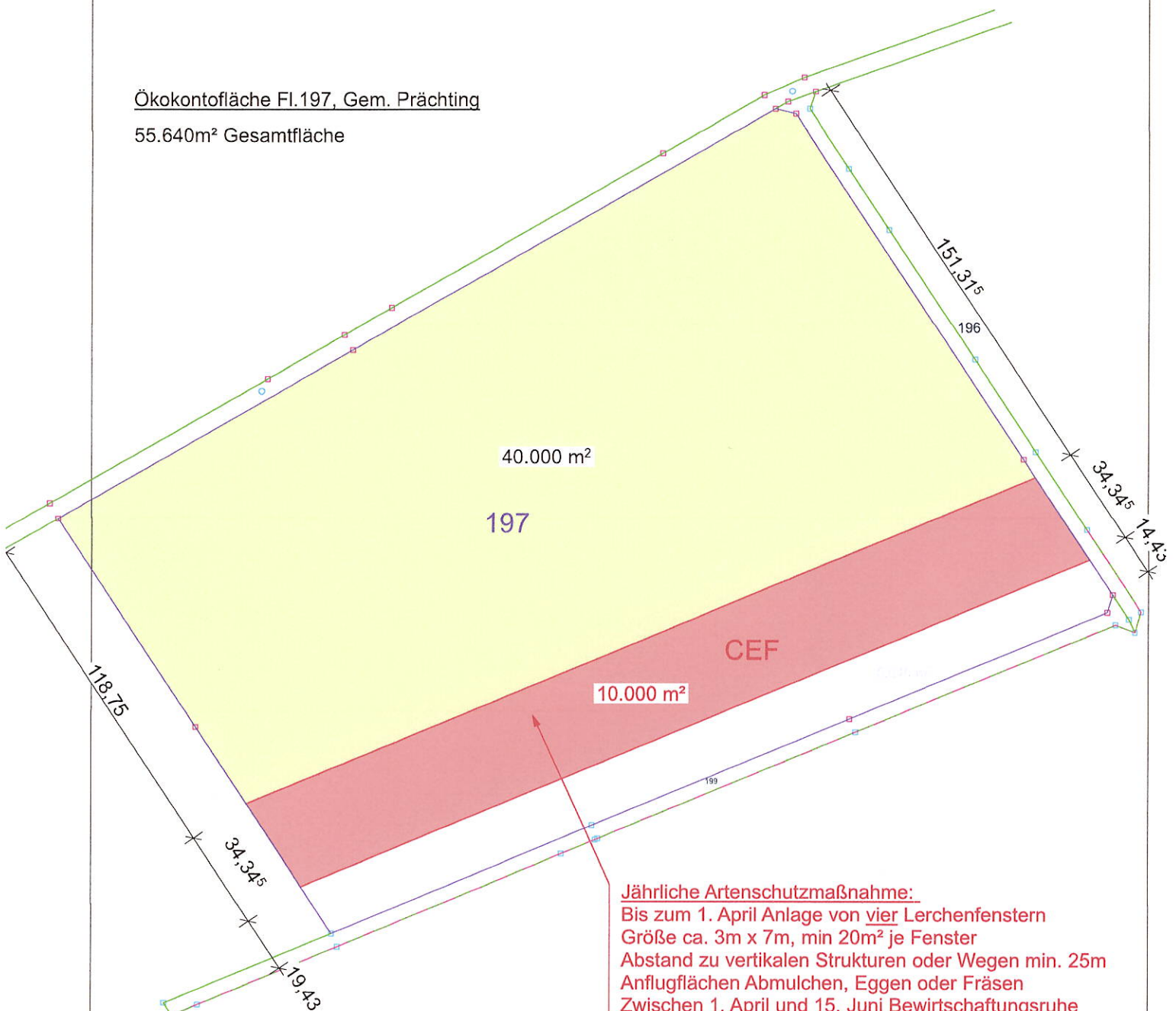
M1:2000

14.10.2025

Digitaler Lageplan

Ökokontofläche Fl.197, Gem. Prächting

55.640m² Gesamtfläche



Jährliche Artenschutzmaßnahme:

- Bis zum 1. April Anlage von vier Lerchenfenstern
- Größe ca. 3m x 7m, min 20m² je Fenster
- Abstand zu vertikalen Strukturen oder Wegen min. 25m
- Anflugflächen Abmulchen, Eggen oder Fräsen
- Zwischen 1. April und 15. Juni Bewirtschaftungsruhe

15.10.2025

Datum:

Reihs
Unterschrift/Stempel

Geprüft UNB Lichtenfels

Johanna Reihs

Legende:

reservierte Ausgleichs-/Artenschutzfläche

Artenschutzausgleich Feldlerche
Projekt "Wohn- und Reitanlage in Grundfeld"
10.000m²

Grundstücksgrenze Ökokontofläche (Fl.-Nr. 197, Gemarkung Prächting)

biolandbetrieb [REDACTED]

Herr
Stephan Rösler
Wirtsberg 2
96215 Lichtenfels



Auftragsbestätigung

Datum: 15.10.2025
Angebots-Nr.: A2025-018/2

Projekt: **Artenschutzausgleich Feldlerche**
Wohn- und Reitanlage in Grundfeld

1,0 ha	Artenschutzmaßnahme Feldlerche auf dem Ökokonto Murrmann gem. Plananlage (Ausgleichsfläche 197 - Prächting)	[REDACTED]	[REDACTED]
	Incl. der zeitlich unbegrenzten Bereitstellung der Fläche Incl. <u>25 Jahre</u> Umsetzung der Artenschutzmaßnahme(n) Incl. Erstellen der Planunterlagen		
	Fällige Notargebühren sind im Kaufpreis inbegriffen.		

Zahlungsziel 14 Tage.

netto	[REDACTED]
19% MwSt.	[REDACTED]
Gesamtbetrag	[REDACTED]

Ich danke für den von Ihnen erteilten Auftrag zum Artenschutzausgleich.
Eine enge Zusammenarbeit mit der Naturschutzbehörde wird garantiert.

15.10.2025 _____

biolandbetrieb [REDACTED]

Vertrag über den Erwerb von Artenschutzausgleich (Feldlerche)

Zwischen **Stephan Rösler**

Wirtsberg 2, 96215 Lichtenfels

Kompensationspflichtige nachfolgend Erwerber genannt

und

Ökokontobetreiber nachfolgend Verkäufer genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Verkäufer ist Nießbraucher (grundbuchamtlich gesichert) des Grundstücks **Fl.-Nr. 197, Gemarkung Prächting** (im Folgenden „Maßnahmengrundstück“). Das Maßnahmengrundstück ist als Ökokontofläche im Sinne von § 15 BayKompV seitens der UNB anerkannt und bereits im Ökoflächenkataster eingetragen. Zusätzlich wurde diese Ökokontofläche seitens der UNB als geeignet für den Artenschutzausgleich Feldlerche eingestuft.

Der Erwerber benötigt für das Eingriffsvorhaben, das Projekt „**Wohn- und Reitanlage in Grundfeld**“ artenschutzrechtlichen Ausgleich zur Kompensation des erforderlichen Eingriffs (CEF-Maßnahme). Der Erwerber beabsichtigt, den Artenschutzausgleich für die Feldlerche zu erwerben und diese damit verbundene Fläche als Ausgleich für, durch das Eingriffsvorhaben entstehende Eingriffe, einzusetzen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Erwerber erwirbt vom Verkäufer den **artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche (CEF-Maßnahme)** auf einer Fläche aus dem Ökokonto Murrmann – hergestellt nach der bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) - für folgendes Grundstück:

Gemarkung, Flurnummer, Fläche/Teilfläche

Prächting, Fl.-Nr. 179, benötigte Teilfläche 10.000m² (Anlage1)

- (2) Das Ökokonto wurde nach dem Bewertungsverfahren der BayKompV 2014 ermittelt, von der unteren Naturschutzbehörde **LRA Lichtenfels** geprüft und anerkannt.
Die naturräumliche Gliederung für die betreffende Maßnahmengrundstück ist dem Naturraum **D59 Fränkisches Keuper-Liasland** zuzuordnen.

- (3) Der Erwerber erwirbt den **Artenschutzausgleich Feldlerche** des Eingriffs „**Wohn- und Reitanlage in Grundfeld**“ (im Folgenden „Eingriffsvorhaben“). Der Erwerber erhält das Recht auf Anrechnung als artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Der Erwerber ist berechtigt, den vertragsgegenständlichen Ausgleich auch für ein anderes Eingriffsvorhaben seiner Wahl zu verwenden.
- (4) Das Grundstückseigentum bleibt von dieser Vereinbarung unberührt. Die Fläche kann vom Ökokontenbetreiber zusätzlich für ökologischen Ausgleich gem. BayKompV genutzt werden.
- (5) Dem Erwerber ist bekannt, dass die Anerkennung des Artenschutzes und die Zuordnung als Ausgleichsmaßnahme zu einem Eingriff im Verfahren der Vorhabenzulassung erfolgt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, in enger Abstimmung alle geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, um diese Anerkennung sicherzustellen.

§ 2 Übertragung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs

- (1) Der Verkäufer verpflichtet sich, den Übergang des Artenschutzausgleichs (CEF-Maßnahme) auf den Erwerber für verwendete **Teilfläche von 10.000m²** nach Vertragsunterzeichnung bei der **UNB LRA Lichtenfels** anzuzeigen.
- (2) Der Verkäufer verpflichtet sich zur Bilanzierung des vertragsgegenständlichen Artenschutzausgleichs im Ökokontenverzeichnis.
- (3) Die bei Abbuchung bzw. Eintragung ggf. anfallenden Kosten trägt der Verkäufer.

§ 3 Kaufpreis

- (1) Der Kaufpreis für den vorgenannten Artenschutzausgleich beträgt [REDACTED] zuzüglich gesetzlich gültiger Umsatzsteuer in Höhe von 19%.
- (2) Der Kaufpreis ist 2 Wochen nach Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages durch beide Vertragsparteien und Rechnungsstellung durch den Verkäufer fällig und auf das Konto von

Kontoinhaber: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

BIC: [REDACTED]

Bankinstitut: [REDACTED]

zu zahlen.

- (3) Die Rechnungsadresse des Erwerbers ist:

Stephan Rösler
Wirtsberg 2
96215 Lichtenfels

Rechnungsbezug / Projektbezeichnung:

Titel: „Artenschutzausgleich Feldlerche - Wohn- und Reitanlage Grundfeld“

Alternativ bei E-Mail Versand: **S.Roesler@rosler.com**

- (4) Der Artenschutzausgleich verbleibt bis zum vollständigen Zahlungseingang des Kaufpreises im Eigentum des Verkäufers. Nach Eingang des Kaufpreises erhält der Erwerber auf Verlangen eine entsprechende Zahlungsbestätigung zur Vorlage bei der zuständigen Naturschutzbehörde.
- (5) Mit dem in Abs. (1) benannten Kaufpreis sind sämtliche vom Verkäufer in dieser Vereinbarung übernommenen Leistungen und Verpflichtungen abgegolten.

§ 4 Pflichten des Verkäufers

- (1) Der Verkäufer verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Bereitstellung der CEF-Fläche, Gemarkung **Prächting, Fl-Nr. 197 Teilfläche 10.000m²** gemäß dem als **Anlage 1** beigelegten Lageplan mit Maßnahmenkonzept und stellt somit den Wert des verkauften Ausgleichs sicher.
- (2) Der Verkäufer verpflichtet sich, die sich aus dem Maßnahmenkonzept ergebenden Leistungen für die in § 7 Abs. (2) bezeichnete Dauer durchzuführen und diese, soweit erforderlich, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (3) Der Verkäufer verpflichtet sich, alle Handlungen zu unterlassen, die dem Artenschutzausgleich entgegenstehen. Dem gleichgestellt ist ein zur Verschlechterung des Zustands der Flächen führendes Unterlassen.
- (4) Erfüllt der Verkäufer die in den vorstehenden Abs. (1) – (3) bezeichneten Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß, setzt der Erwerber dem Verkäufer eine angemessene Frist zur Erfüllung seiner Verpflichtungen. Kommt der Verkäufer seinen Verpflichtungen innerhalb dieser Frist nicht nach, ist der Erwerber berechtigt, die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Verkäufers durchführen zu lassen.

- (5) Zur Überprüfung der Pflichten des Verkäufers ist Bediensteten oder Beauftragten des Erwerbers das Betreten des Maßnahmegrundstücks jederzeit gestattet.
- (6) Die im Rahmen des Vertragsverhältnisses anfallenden öffentlichen Abgaben, Lasten und Gebühren trägt der Verkäufer.

§ 5 Dingliche Sicherung

- (1) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sowie Artenschutzmaßnahmen sind dinglich zu sichern.
- (2) Die Eintragung im Grundbuch erfolgt zugunsten des Rechtsträgers der zuständigen Gestattungsbehörde (LRA Lichtenfels, Freistaat Bayern).
- (3) Das betreffende **Flurstück 197, Gemarkung Prächting** wurde bereits gemäß Abs. 2 für Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft dinglich gesichert. Urkunde liegt der Unteren Naturschutzbehörde vor.

AZ PR-693-7 (Amtsgericht Lichtenfels)

§ 6 Pflichten des Erwerbers

- (1) Der Erwerber benennt dem Verkäufer den konkreten Eingriff für den Artenschutzausgleich.
- (2) Das Vertragsverhältnis berührt die sonstigen gesetzlichen Pflichten des Erwerbers zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß BayKompV bzw. BauGB sowie den sonstigen Artenschutzausgleich nicht.

§ 7 Laufzeit des Vertrages

- (1) Der Verkäufer stellt dem Erwerber die benötigte Teilfläche so lange als CEF-Maßnahme zur Verfügung, wie das vom Erwerber benannte Eingriffsvorhaben wirkt.
- (2) Die Verpflichtung des Verkäufers zur Durchführung der in § 5 Abs. (3) genannten Pflege-, Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahmen beträgt 25 Jahre ab dem Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung.

§ 8 Rücktritt

Ein Rücktritt von diesem Vertrag ist nur aus wichtigem Grund und nur vor Übertragung des Artenschutzausgleich möglich.

§ 9 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; mündliche Abreden sind unwirksam. Mündliche Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform sind nichtig.
 - (2) Sollte eine Regelung dieses Vertrages unwirksam 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 Regelung wirtschaftlich möglichst nahekommt.
 - (3) Bezüglich des Inhaltes des Vertrages vereinbaren die Parteien gegenüber Dritten Stillschweigen. Keine Dritten im vorstehenden Sinne sind die im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gegebenenfalls zu beteiligenden Behörden.
 - (4) Als Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand wird **Lichtenfels** vereinbart. Die Vereinbarung wird zweifach gefertigt. Beide Beteiligten erhalten je eine Ausfertigung.
 - (5) Diese Vereinbarung tritt an dem Tag in Kraft, an dem die letzte Unterschrift eines Beteiligten erfolgt.
- (2) Folgende Anlagen sind Bestandteil des Vertrages:

- Anlage 1 Lageplan mit Maßnahmenkonzept

Lif, 29.10.25

Ort, Datum

28.10.2025

Ort, Datum



Erwerber



Verkäufer