



Verhandelt

zu Norden

am 15. Januar 2021

Vor dem unterzeichneten Notar

Volker-Alerich Weber

mit dem Amtssitz in Norden

erschienen **en** heute

- 1.) die Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte Roswitha Farris, geboren am 05. August 1973, geschäftsansässig in 26506 Norden, Am Markt 66, nicht in eigenem Namen handelnd, sondern als vollmachtlose Vertreterin für:
 - Stadt Norden, Am Markt 15, 26506 Norden,
- 2.) Herr Johann Tebben, geboren am 28. Dezember 1957, geschäftsansässig in 26506 Norden, Gewerbestraße 23, nicht in eigenem Namen handelnd, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Nadörst Projektentwicklung und Verwaltungs GmbH mit Sitz in 26506 Norden, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Aurich zu HRB 204107, diese wiederum handelnd als Komplementärin der Nadörst Projektentwicklung GmbH & Co. KG mit Sitz in 26506 Norden, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Aurich zu HRA 202375, wobei sich der amtierende Notar durch Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister vom heutigen Tage über die Vertretungsbefugnisse vergewissert hat.

Die Erschienene zu 1.) ist bei dem amtierenden Notar angestellt und ihm daher von Person bekannt.

Der Erschienene zu 2.) ist dem amtierenden Notar von Person bekannt, wobei eine Identitätsfeststellung im Sinne des GWG bereits früher vorgenommen wurde.

Der amtierende Notar hat auf die Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten der Vertragsbeteiligten hingewiesen und über deren Umfang belehrt. Die Erhebung und Speicherung erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ausschließlich zu dienstlichen Zwecken.

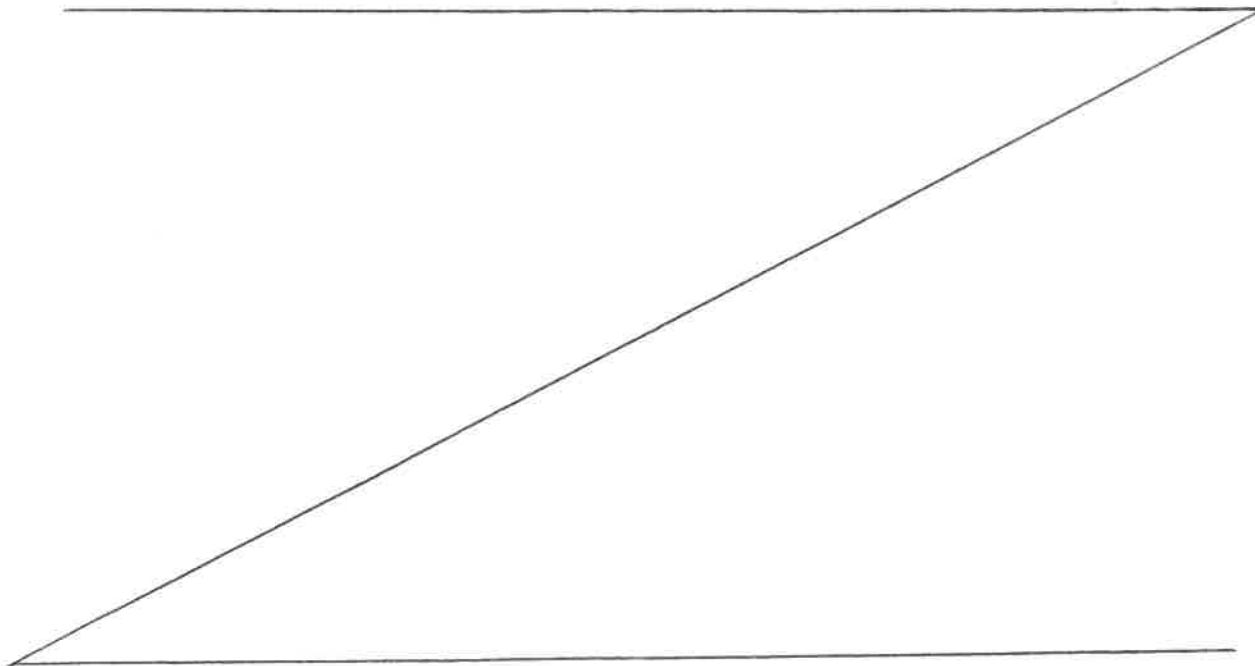
Die Vertragsbeteiligten erklären nach Belehrung ausdrücklich die Einwilligung zur Erhebung und Speicherung der betreffenden Daten, auch über den Vollzug dieses Vertrages hinaus. Die Vertragsbeteiligten bestätigen, von dem amtierenden Notar darüber belehrt worden zu sein, dass er im Zusammenhang mit Vollzug dieses Vertrages ggf. Abschriften an Dritte zu übersenden hat. Der Übersendung von Vertragsabschriften zum Zwecke des Vollzuges des Vertrages stimmen die Vertragsbeteiligten ausdrücklich zu.

Auf die Widerrufsmöglichkeit dieser Einwilligung hat der amtierende Notar die Erschienenen hingewiesen.

Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich gegenseitig, keine durch diesen Vertrag über andere Vertragsbeteiligte bekannt gewordenen persönlichen Daten an Dritte weiterzugeben, soweit dies nicht zum Vollzug dieses Vertrages notwendig und erforderlich ist.

Ein Notar soll an einer Beurkundung nicht mitwirken, wenn eine Person beteiligt ist, für die der Notar außerhalb seiner Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist, es sei denn diese Tätigkeit wurde im Auftrag aller Personen ausgeübt, die an der Beurkundung beteiligt sein sollen, § 3 Abs. 1 Ziffer 7 Beurkundungsgesetz.

Die Erschienenen erklärten nach ausdrücklicher Befragung durch den amtierenden Notar, dass der amtierende Notar für sie außerhalb seiner Amtstätigkeit in dieser Angelegenheit nicht tätig war oder ist.



ERSCHLIEßUNGSVERTRAG
zum
PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN
ZUR VERKEHRLICHEN ANBINDUNG
EINER STADTSTRAßE AN DIE B 72

Die Stadt Norden vertreten durch den Bürgermeister,

nachfolgend „Stadt“ genannt,

und

die Nadörs
Projektentwicklung
GmbH & Co. KG

vertreten durch die Nadörs Projektentwicklung GmbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dipl.-Ing. Johann Tebben,
~~und Verwaltungs- und Verwaltungsrat~~

- nachfolgend Erschließungsträgerin genannt -,

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Zur verkehrlichen Anbindung des Gebietes des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205 V ist ein Umbau der Bundesstraße 72 erforderlich. Zum Umbau der Bundesstraße 72 bedarf es eines Planfeststellungsbeschlusses. Zuständige Behörde für die Durchführung des Planfeststellungsverfahrens ist der Landkreis Aurich.

Die Stadt hat die Planfeststellung für die verkehrliche Anbindung einer Stadtstraße an die Bundesstraße 72 mit Datum vom 30.10.2019 beantragt.

Für den Umbau der Bundesstraße 72 und die Herstellung der neuen Stadtstraßenanbindung entstehen Ausbaukosten. Für die Mehraufwendungen, die dem Baulastträger der Bundesstraße 72 und der Stadt bei der künftigen Unterhaltung und Erneuerung entstehen, zahlt die Erschließungsträgerin Ablösebeträge (sh. §§ 14 und 16).

Die Erschließungsträgerin ist bereit sämtliche Kosten zu tragen und diesen Erschließungsvertrag mit der Stadt abzuschließen.

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) überträgt die Stadt die Erschließung der Flurstücke 46/6 und 187/57 der Flur 2 der Gemarkung Süderneuland II, auf die Erschließungsträgerin.

(2) Das Vertragsgebiet (Anlage 1) befindet sich innerhalb des Planfeststellungsverfahrens zum Umbau der Bundesstraße 72 (Anlage 2) und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 205 V (Anlage 3) und ist in den als Anlage 1 bis 3 beigefügten Lageplänen, welche Bestandteile dieses Vertrages sind, dargestellt.

(3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung bzw. zur Erweiterung der Erschließungsanlagen gem. §§ 3, 4 und 11 dieses Vertrages.

(4) Die Erschließungsträgerin führt die Maßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch.

(5) Die Erschließungsträgerin ist Eigentümerin der zusätzlichen Flächen der Erschließungsmaßnahme (Anlage 1).

(6) Die Erschließungsarbeiten werden für die öffentliche Hand auf den folgenden Flurstücken, welche sich im Eigentum der Erschließungsträgerin befinden, durchgeführt:

1. Grundbuch von Norden
 Gemarkung Süderneuland II
 Flur 2
 Flurstücke 44/1 mit 29 m² (ehemals 174/44 anteilig)
 46/4 mit 1.599 m² (ehemals 178/45 anteilig und 46/2 anteilig)
 46/5 mit 280 m² (ehemals 178/45 anteilig und 46/2 anteilig)
2. Grundbuch von Norden
 Gemarkung Süderneuland II
 Flur 2
 Flurstücke 49/8 mit 12 m² (ehemals 166/49 anteilig)
 49/10 mit 80 m² (ehemals 167/49 anteilig)
 50/28 mit 62 m² (ehemals 50/2 anteilig)

§ 2

Vertragsbestandteile

- Anlage 1: Lageplan Vertragsgebiet
 Anlage 2: Lageplan Planfeststellungsverfahren
 Anlage 3: Lageplan Bebauungsplan Nr. 205 V
 Anlage 4: Lageplan Kompensationsflächen
 Anlage 5: Bewirtschaftungsvereinbarung

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die verkehrliche Anbindung des BPlan-Gebietes Nr. 205 V an die B 72 in der Gemarkung Süderneuland 2 der Stadt Norden gemäß beantragtem Planfeststellungsverfahren mit Planstand vom 25.06.2020 (sh. Anlage 2).

(2) Der Erschließungsträgerin ist bekannt, dass die Umbaumaßnahme von der Entwurfsplanung abweichen kann.

(3) Grundlage für den Umbau ist der rechtsverbindliche Planfeststellungsbeschluss zur verkehrlichen Anbindung einer Stadtstraße, der rechtsverbindliche B-Plan 205 V sowie der geprüfte Bauentwurf. Der

Bauentwurf ist auf Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses durch die Erschließungsträgerin im gegenseitigen Einvernehmen mit der Stadt zu erstellen. Der Bauentwurf wird durch die Stadt der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich (NLStBV- GB Aurich), im nachfolgenden „Bund“ genannt, zur Prüfung vorgelegt. Der Erschließungsträgerin ist bekannt, dass mit der Ausführung der Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn der Planfeststellungsbeschluss und B-Plan 205 V rechtsverbindlich sind und der geprüfte Bauentwurf vorliegt. Die Umsetzung der Umbaumaßnahme erfolgt auf Grundlage des geprüften Bauentwurfs.

(4) Der Ausbauauftrag der Erschließungsträgerin umfasst nicht die Herstellung der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Fernmeldekabel und Breitbandkabel (Kabelfernsehen) usw.). Die Erschließungsträgerin wird die zuständigen Versorgungsunternehmen mit der Ausführung dieser Arbeiten unmittelbar beauftragen, bzw. entsprechende Aufträge vor Vergabe mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abstimmen.

§ 4

Herstellung und Fertigstellung der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt (entsprechend § 28 AGBauGB) Entwurfsplanungen (i.S.d. § 47 Abs. 1 Nr. 3 HOAI) zu den in § 3 genannten Erschließungsanlagen nach Abstimmung mit den zuständigen Stellen zur Genehmigung vorzulegen. Die Planungen (Querschnitt, Grundriss, Längsschnitt sowie der Aufbau) sind nach gültigen Verwaltungsvorschriften und zusätzlichen technischen Vorschriften und Vertragsbedingungen sowie Ausführungsvorschriften anzufertigen. Auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses ist der Bauentwurf (Ausführungsplanung) zu erstellen und der Stadt zur Prüfung vorzulegen.

(2) Der Baubeginn ist der Stadt drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Zustimmung durch die Stadt und nach Übergabe der Bürgschaften nach § 13 Abs. 1 begonnen werden.

(3) Die Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme hat innerhalb von 3 Jahren, nachdem der Planfeststellungsbeschluss unanfechtbar geworden ist, zu erfolgen.

(4) Die Erschließungsarbeiten werden vor Baubeginn zur Umsetzung des Vorhabens zum BPlan Nr. 205 V abgeschlossen. Die Kompensationsmaßnahmen nach Naturschutzrecht sind bis zum Abschluss der Straßenbaumaßnahmen fertig zu stellen.

(5) Erfüllt die Erschließungsträgerin ihre Verpflichtungen laut §§ 3 und 4 dieses Vertrages nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, schriftlich eine Frist zur ordnungsgemäßen Ausführung der Arbeiten zu setzen. Werden die vertraglichen Verpflichtungen nicht bis zum Ablauf dieser Frist durch die Erschließungsträgerin erfüllt, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Erschließungsträgerin auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

(6) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, bei der Erfüllung dieses Vertrages alle bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten, einschließlich der einschlägigen technischen Vorschriften und der Vorschriften zum Umwelt- und Bodenschutz.

(7) Der Erschließungsträgerin ist bekannt, dass zwischen dem Bund und der Stadt eine Vereinbarung über die Anbindung einer zusätzlichen Stadtstraße an die Bundesstraße zu treffen ist. Den Ablösebetrag übernimmt die Erschließungsträgerin.

§ 5

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Planung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt die Erschließungsträgerin leistungsfähige Ingenieurbüros, die die Gewähr für eine technisch einwandfreie, verkehrsverträgliche und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Die Auswahl der Ingenieurbüros erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
- (2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B) in der gültigen Fassung und nach den Regeln und dem Stand der Technik auszuführen, bzw. ausführen zu lassen. Zur Erstellung der Planunterlagen, der Leistungsverzeichnisse und zur Umsetzung der jeweiligen Gewerke (Straßen- und Landschaftsbau) gibt der Bund für den Bereich der 72 und die Stadt für den restlichen Bereich die zu berücksichtigenden technischen Rahmenbedingungen vor. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Einhaltung dieser Vorgaben. **Zur Vergabe der erforderlichen Aufträge (aufgeteilt in Leistungspositionen) ist die schriftliche Zustimmung der Stadt rechtzeitig einzuholen.**
- (3) Bei Änderungen, oder Änderungen, die Kosten verursachen, ist vor Ausführung die Zustimmung der Stadt einzuholen.
- (4) Die durch den Bau veränderten Bestandsdaten werden vom Bund erfasst und die dafür vorgesehene Datenbank eingegeben. Die Vermessung wird von der Stadt beantragt. Bei der Festlegung der neuen Flurstücksgrenzen wird der Bund beteiligt. Die der Stadt hierfür entstehenden Kosten trägt die Erschließungsträgerin.
- (5) Die Bauoberleitung obliegt der Stadt; die Stadt ist weisungsberechtigt.
- (6) Kosten für die von der Stadt zu erbringenden Leistungen entstehen der Erschließungsträgerin nicht.

§ 6

Baudurchführung

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, den zeitlichen Bauablauf im Einvernehmen mit den jeweiligen Versorgungsbetrieben sowie mit der Stadt und dem Bund zu planen und den Bauablauf zu koordinieren. Sie hat alles zu tun und nichts zu unterlassen, damit die Versorgungseinrichtungen für das B-Plangebiet (z. B. Fernmeldeleitungen, Strom-, Gas-, Wasserleitung, Abwasseranlagen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- (2) Die Erstellung der Straßenbeleuchtung hat die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt durch das zuständige Versorgungsunternehmen zu veranlassen, bzw. bei Vergabe an einen anderen Dritten vorab die schriftliche Zustimmung der Stadt und des zuständigen Versorgungsunternehmens herbeizuführen. Es ist eine exakte lichttechnische Berechnung vorzulegen. Hinsichtlich der Beleuchtungskörper sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass die Auswahl des Lampentyps in Abstimmung mit der Stadt erfolgt.
- (3) Die Stadt oder ein von der Stadt beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

§ 7**Haftung und Verkehrssicherung**

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Erschließungsträgerin in dem von den Erschließungsmaßnahmen berührten Gebiet die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.

(2) Die Erschließungsträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Erschließungsträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer Haftpflichtversicherung über eine Summe von mind. 4.000.000,00 € für Sachschäden und Personenschäden nachzuweisen.

§ 8**Übertragung der Erschließungsanlagen**

(1) Die bisherigen öffentlichen Flächen des Vertragsgebietes laut Planfeststellungsverfahren verbleiben beim öffentlichen Straßenbaulastträger (Bund). Die späteren öffentlichen Flächen des Vertragsgebietes gemäß Planfeststellungsverfahren befinden sich im Eigentum der Erschließungsträgerin. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die vorgenannten Flächen gemäß dem Planfeststellungsverfahren kostenlos auf den Bund und die Stadt zu übertragen. Die Übertragung hat spätestens zum Abschluss der Baumaßnahme zu erfolgen.

(2) Die anfallenden Kosten für die Vermessung sowie alle durch die Beurkundung und Durchführung des Übertragungsvertrages entstehenden Kosten und die Grunderwerbsteuer werden von der Erschließungsträgerin übernommen.

§ 9**Gewährleistung und Abnahme**

(1) Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt und den Bund die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern oder Mängeln behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Erschließungsträgerin übergibt der Stadt die Berechnung des Ablösebetrages vor der Abnahme.

(2) Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, der Stadt und dem Bund die Teilnahme an den Abnahmen zwischen ihr und den bauausführenden Firmen zu ermöglichen und die Stadt und den Bund hierzu rechtzeitig einzuladen.

(3) Die Erschließungsträgerin zeigt der Stadt und dem Bund die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt und der Bund setzen einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwölf Werktagen nach Eingang der Anzeige fest. Die Anlagen sind von der Stadt, dem Bund und der Erschließungsträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von allen Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb der im Abnahmeprotokoll festgelegten Fristen zur Mängelbeseitigung durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen.

(4) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB in der derzeit gültigen Fassung. Die Verfolgung der Mängel übernimmt die Stadt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen.

§ 10

Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernehmen der Bund und die Stadt diese unverzüglich in ihre Baulast und Verkehrssicherungspflicht, wenn der Bund und die Stadt Eigentümer der öffentlichen Erschließungsflächen geworden sind.

(2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, innerhalb von zwei Monaten nach der Abnahme folgende Unterlagen zu übergeben:

- a) die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch richtig festgestellten Bestandspläne digital und in dxf-Format in zweifacher Ausfertigung und Schlussrechnungen incl. Anlagen wie Massenermittlung, Aufmaße, Eignungs- und Kontrollprüfungen, Eigenüberwachungen und Lieferscheine etc.;
- b) die Ergebnisse der Schlussvermessung, die von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt wurde und eine Bescheinigung des Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind;

(3) Die nach Abs. 2 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt; die Eignungs- und Kontrollprüfungen zusätzlich Eigentum des Bundes.

(4) Die Erschließungsträgerin erklärt schriftlich, dass alle von ihr beauftragten Leistungen abgerechnet sind. Sie stellt die Stadt von Forderungen Dritter frei.

(5) Die Widmung der Straßen, Wege sowie der öffentlichen Grünanlagen erfolgt nach der Übernahme durch den Bund und die Stadt; die Erschließungsträgerin stimmt hiermit der Widmung schon jetzt unwiderruflich zu.

§ 11

Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsverpflichtung und Abnahme

(1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur zeitgleichen und vollumfänglichen Umsetzung (§§ 1, 3 und 4) der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen entsprechend dem für das Plangebiet erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 25.06.2020. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind auch die Kompensationsmaßnahmen zum Abschluss zu bringen.

(2) Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den Flurstücken 169/49 und 46/4 der Flur 2 Gemarkung Süderneuland 2 und 111/168 und 111/169 der Flur 3 der Gemarkung Leezdorf, welche sich im Eigentum der Erschließungsträgerin befinden. Die innerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf dem Flurstück 46/6 der Flur 2 Gemarkung Süderneuland 2. Die Belegenheit der bereitgestellten Flächen ergibt sich aus der diesem Vertrag beigelegten Anlage 4.

(3) Die Herrichtung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen sind gegenüber der Stadt durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Des Weiteren ist zwecks Kontrolle, ggfls. auch Abwicklung der festgesetzten Maßnahmen, zugunsten der Stadt ein Betretens- und Befahrensrecht dieser Flächen sowie

ein gesicherter Zugang zu diesen Flächen durch Dienstbarkeit einzuräumen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Um die Einhaltung der notwendigen Bewirtschaftungsvorgaben zum Erreichen der Kompensationsziele zu gewährleisten, wird zwischen der Erschließungsträgerin und der Stadt eine Bewirtschaftungsvereinbarung getroffen (Anlage 5).

(4) Zur Sicherstellung einer sachgerechten ökologischen Bauabwicklung hat die Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person (Biologe, Landespfleger oder Landschaftsökologe) durchführen zu lassen. Bei auftretenden Problemen ist umgehend der Fachdienst 3.3 der Stadt und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu kontaktieren. Die ökologische Baubegleitung beinhaltet die Erstellung einer Dokumentation, welche der Stadt innerhalb eines Monats nach Beendigung der Maßnahmen auszuhändigen ist. Daraus resultierende Maßnahmen sind von der Erschließungsträgerin umzusetzen.

(5) Der abnahmefähige Zustand der Kompensationsmaßnahmen ist im Regelfall ab dem letzten Drittel des Monats Juni gem. DIN 18916 nach der Pflanzung erreicht. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Termine zu den formellen Abnahmen sind rechtzeitig mit der Stadt zu vereinbaren.

§ 12

Allgemeine Pflichten der Erschließungsträgerin

(1) Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen. Die Erschließungsträgerin wird im Rahmen ihrer Arbeit die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.

(2) Die Erschließungsträgerin wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie von der Stadt und die sie bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Stadt an Dritte weitergeben. Sie hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

(3) Die Erschließungsträgerin wird der Stadt unverzüglich Mitteilung machen, wenn sie beabsichtigt, die Durchführung des Vorhabens auf Dritte zu übertragen. Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Rechtsverordnung aufheben kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Fristen gefährdet ist.

§ 13

Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Erschließungsträgerin ergebenden Verpflichtungen ist durch sie eine Sicherheitsleistung zu erbringen. Zu diesem Zweck sind elf unbefristete und unwiderruflich selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaften eines Kreditinstitutes in Höhe der voraussichtlich entstehenden Kosten **vor Baubeginn** – spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages - zu hinterlegen.

Die Bürgschaftssummen betragen:

- | | | |
|----|----------------|-------------------|
| a) | 1.030.375,47 € | Baukosten |
| b) | 2.300,00 € | Kontrollprüfungen |

c)	619.085,25 €	Ablösesumme Stadt an Bund und Erschließungsträgerin an Stadt
d)	65.000,00 €	Kompensation
e)	41.405,75 €	Lärmschutzmaßnahmen
f)	95.208,27 €	Ingenieurleistungen
g)	1.735,26 €	Sicherheitsaudit
h)	5.719,78 €	Bestandsvermessung
i)	7.092,66 €	bodenkundliche Baubegleitung
j)	1.779,05 €	kampmitteltechnische Begleitung
k)	11.125,91 €	SiGeKo

(2) Die Vertragserfüllungsbürgschaften für a) und e) werden entsprechend dem Baufortschritt nach Vorlage prüffähiger Abschlagsrechnungen inklusive Anlagen in Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Mängelansprüchebürgschaften für a) und e) erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 v. H. der Bürgschaftssummen. Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung mit Anlagen sind für die Dauer der Mängelanspruchsfristen die Mängelansprüchebürgschaften in Höhe von 3 % der Baukosten für a) und e) vorzulegen. Nach deren Eingang werden die verbliebenen Vertragserfüllungsbürgschaften freigegeben.

(3) Die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde für die Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Durchführung einer formellen Fertigstellungsabnahme der Pflanzmaßnahme im Austausch gegen eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Fertigstellungskosten. Die Rückgabe der Gewährleistungsbürgschaft erfolgt nach Durchführung einer formellen Abnahme zwei Jahre nach der Fertigstellungsabnahme gem. VOB Teil B.

(4) Die Rückgabe der Bürgschaftsurkunden für die Ablösesumme erfolgt umgehend nach Eingang des Betrages bei der Stadt.

(5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Erschließungsträgerin ist die Stadt auch berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen die Erschließungsträgerin zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus den Bürgschaften zu befriedigen.

(6) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorklage gem. §§ 770, 771 BGB enthalten.

(7) Die Gesellschafter der Erschließungsträgerin haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

(8) Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt die Erschließungsträgerin.

§ 14

Sicherung der Erschließung

Die Stadt erhebt für die Verkehrsanlagen gemäß §§ 3, 4 keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB), weil ihr keine beitragsfähigen Kosten entstanden sind bzw. entstehen.

§ 15

Kostentragung

Die Erschließungsträgerin übernimmt die gesamten Kosten der vorgesehenen Maßnahmen, ohne Beteiligung der Stadt.

§ 16

Einmündungsvereinbarung und Ablösesummen

(1) Für die Neuansbindung der Stadtstraße ist ein umfangreicher Umbau im Bereich der Bundesstraße 72 mit verkehrstechnischen Einrichtungen erforderlich. Abzulösen sind die Mehraufwendungen der Unterhaltung und Erneuerung. Dazu gehören auch die Mehraufwendungen des Winterdienstes und die Betriebskosten der Lichtsignalanlage.

(2) Der Erschließungsträgerin ist bekannt, dass die Durchführung der Straßenbauarbeiten davon abhängig ist, dass **nach Planfeststellungsbeschluss vor Baubeginn** zwischen der Stadt und dem Bund eine Verwaltungsvereinbarung (Einmündungsvereinbarung) über die Anbindung der neuen Stadtstraße an die Bundesstraße 72, ein Nutzungsvertrag für den Durchlass unter der Bundesstraße 72 und im Bereich außerhalb der Bundesstraße 72 und ein Nutzungsvertrag für die Beleuchtungsanlagen auf dem Grundstück der Bundesstraße 72 abgeschlossen wurden und wirksam geworden sind. Gegenstand dieser Vereinbarung wird u. a. die Zahlung einer Ablösesumme sein.

(3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Ablösesumme zum Fälligkeitstermin in der dann maßgeblich festgelegten Höhe für den Bund an die Stadt zu zahlen. Die Stadt wird die Erschließungsträgerin rechtzeitig über die Höhe und den Fälligkeitszeitpunkt der Ablösesumme informieren.

§ 17

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Kosten

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

(4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

(5) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass der Vertrag der notariellen Beurkundung bedarf. Die Erschließungsträgerin trägt die Beurkundungskosten und alle mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten.

(6) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt, der Bund und die Erschließungsträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

§ 18

Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn

- der Planfeststellungsbeschluss zum Umbau der B 72 vorliegt,
- die Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Bund geschlossen wurde,
- die Erschließungsträgerin den Nachweis erbringt, dass sie Eigentümerin der in § 1 genannten Flurstücke 44/1, 46/4, 46/5, 49/8, 49/10 und 50/28, alle Flur 2 von Süderneuland II, und der Flurstücke 111/168 und 111/169 der Flur 3 von Leezdorf ist (Eintragung im Grundbuch) und die beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen ist,
- der Satzungsbeschluss zum Vorhabendurchführungsvertrag für den B-Plan 205V gefasst wurde,
- der Rat der Stadt Norden dem Abschluss dieses Vertrages zustimmt,
- die Erfüllungsbürgschaften laut § 13 dieses Vertrages sowie der Nachweis der Haftpflichtversicherung (§ 7 (2)) bei der Stadt, Fachdienst 3.3, eingereicht wurden.
- § 17 (3) wird abweichend von den übrigen Wirksamkeitsvoraussetzungen des § 18 sofort wirksam.

Das Protokoll nebst Anlagen wurde den Erschienenen vorgelesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Caigos Auskunft Stadt Norden

Maßstab 1:1500 09.11.2020

Annage 1

zum Erschließungsvertrag zum
Planfeststellungsverfahren zur verkehrlichen Anbindung einer Stadtstraße an die B 72
zwischen der Stadt Norden und
der Nadörst Projektentwicklung GmbH & Co KG, Norden,
vertreten durch die Nadörst Projektentwicklungsvertrag und Verwaltungsrat GmbH;
diese vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dipl.-Ing. Johann Tebben,
vom 15.01.2021



Anlage 2
zum Erschließungsvertrag zum Plan-
feststellungsverfahren zur Verkeh-
rlichen Anbindung einer Stadtstraße
an die B72 zwischen der Stadt Norden
und der Nadörst Projektentwicklung
GmbH & Co. KG, Norden,
vom 15.01.2021

Handwritten signature: Nadörst



Anlage 3
zum Erschließungsvertrag zum
Planfeststellungsverfahren zur verkehrlichen
Anbindung einer Stadtstraße an die B 72
zwischen der Stadt Norden und
der Nadörst Projektentwicklung GmbH & Co KG, Norden,
vertreten durch die Nadörst Projektentwicklungsvertrag
und Verwaltungsrat GmbH, diese vertreten durch
den Geschäftsführer Herrn Dipl.-Ing. Johann Tebben,



Anlage 4

zum Erschließungsvertrag zum

Planfeststellungsverfahren zur verkehrlichen Anbindung einer Stadtstraße an die B 72

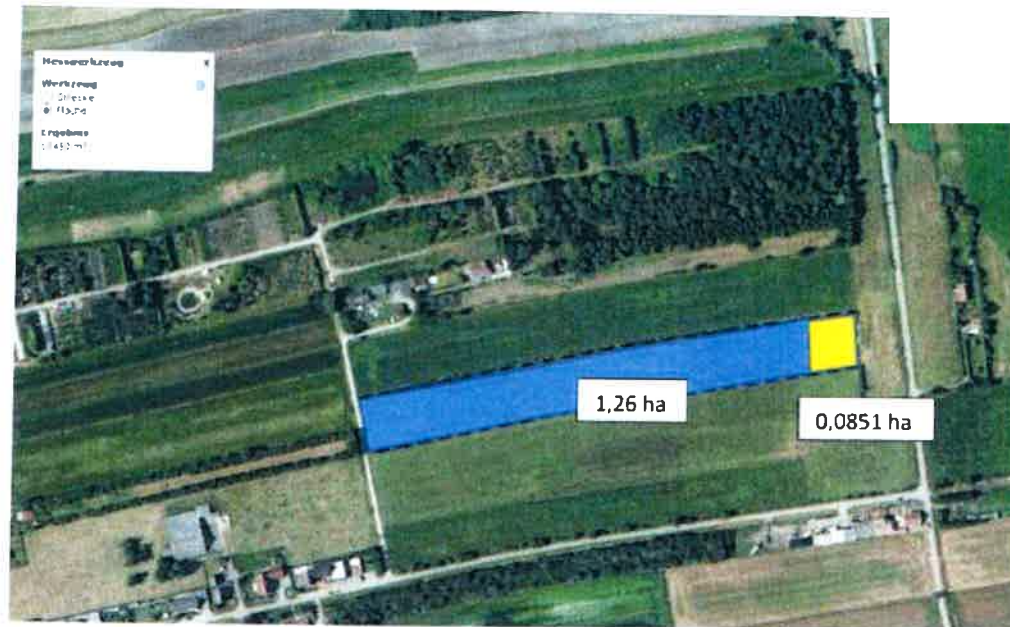
zwischen der Stadt Norden und

der Nadörs Projektentwicklung GmbH & Co KG, Norden,

vertreten durch die Nadörs Projektentwicklungsvertrag und Verwaltungsrat Gm

diese vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dipl.-Ing. Johann Tebben,

vom 15.01.2021



Lage der externen Kompensationsfläche I in Leezdorf (gelb – Kompensation Straßenanbindung B 72, blau – Kompensation Bebauungsplan Nr. 205 V)



Lage der durch die Straßenanbindung zu verlegenden Grabens (rot) und externer Kompensationsfläche II (grün) mit geplantem Ausgleichsgewässer (blau) und dunkelgrün neuem Feldgehölz

Anlage 5

zum Erschließungsvertrag zum

Planfeststellungsverfahren zur verkehrlichen Anbindung einer Stadtstraße an die B 72

zwischen der Stadt Norden und

der Nadörst Projektentwicklung GmbH & Co KG, Norden,

~~vertreten durch die Nadörst Projektentwicklungsvertrag und Verwaltungsrat GmbH.~~

diese vertreten durch den Geschäftsführer

Stand: 11.11.2020

vom 15.01.2021

Bewirtschaftungsvereinbarung

zwischen

der Stadt Norden, vertreten durch den Bürgermeister,

- nachfolgend Stadt genannt -

und

der Nadörst Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Gewerbestraße 23 in 26506 Norden,

vertreten durch die Nadörst Projektentwicklungsvertrag und Verwaltungsrat GmbH,

diese vertreten durch Herrn Johann Tebben als Geschäftsführer

- nachfolgend Erschließungsträgerin genannt -.

Vorbemerkung

Die Erschließungsträgerin übernimmt mit Erschließungsvertrag vom sämtliche Kosten für den Umbau der Bundesstraße 72 und die Herstellung einer neuen Straßenanbindung zur verkehrlichen Anbindung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 205 V. Gleichzeitig verpflichtet sie sich zur zeitgleichen und vollumfänglichen Umsetzung der erforderlichen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen entsprechend dem für das Plangebiet erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplan vom (Datum einsetzen). Zur Erreichung der Kompensationsziele wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan und den dazugehörigen Genehmigungen Bewirtschaftungsvorgaben festgelegt. Die nachstehende Vereinbarung dient der Einhaltung dieser Bewirtschaftungsvorgaben.

§ 1

(1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich entlang der B 72 insgesamt 15 großkronige Linden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Die Baumreihe ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht gemäß ZTV-Baumpflege zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der natürliche Habitus der Bäume ist zu erhalten.

(2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, in Leezdorf, Flur 3, Flurstücke 111/168 und 111/169 eine 1,345 ha große Ackerfläche in eine Obstbaumwiese mit 100 Obst-Hochstämmen mit überwiegend regionalen Sorten) mit mesophilem Grünland zu entwickeln und zu erhalten (anteilig für das Planfeststellungsverfahren 0,0851 ha).

(3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich weiterhin, in Norden, Gemarkung Süderneuland II, Flur 2, Flurstück 169/49 zur Anlage eines 270 qm großen Teichs (anteilig für das Planfeststellungsverfahren: 66 qm) mit Steinmauer als Waldeidechsenhabitat und 300 qm Feldgehölz mit Anbringung von 5 Fledermauskästen.

Die genaue Lage der Flächen zu Absatz 2 und 3 ergibt sich aus dem beigefügten Plan, der Bestandteil dieses Vertrages ist.

§ 2

Die Kosten der entsprechenden Herrichtung und Unterhaltung der Kompensationsflächen stehen zu Lasten der Erschließungsträgerin.

§ 3

Zur Erreichung der Kompensationsziele sind folgende Grundsätze und Bewirtschaftungsauflagen zu beachten:

(1) Obstwiese:

- Anpflanzung von Obst-Hochstämmen mit überwiegend regionalen Sorten in Reihenanpflanzung mit einem Abstand von 8 x 8 m.
- Die Bäume sind anzubinden und gegen Wildverbiss zu schützen.
- Die Umsetzung und Pflege sind durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten.
- Die Flächen sind zu fräsen und im April mit einer autochthonen Wiesenmischung einzusäen.
- Zulässig ist eine 2-3malige Mahd jährlich oder eine angepasste Schafbeweidung.
- Für eine Schafbeweidung sind die Bäume durch stabile Drahtkörbe (z. B. Hesselberger Baumgitter) oder vergleichbare Einzäunungen vor Verbiss zu schützen und die gesamte Fläche mit einem festen Schafzaun einzuzäunen.
- Die Beweidung darf erst im zweiten Jahr nach der Einsaat erfolgen, im ersten Jahr ist eine Schröpfungsmahd erforderlich. Sie ist grundsätzlich von Mai bis Oktober mit bis zu 10 Schafen durchzuführen.
- Es wird empfohlen, die Flächen zur Dauerpflege (Baumschnitt etc.) jeweils an fachkundige Personen zu verpachten.
- Der Verbisschutz der Bäume ist mindestens 10 Jahre aufrechtzuerhalten.
- Baumverluste sind umgehend zu ersetzen.

(2) Teich:

Die Bewirtschaftungsauflagen für das Teichgrundstück ergeben sich aus dem Ausnahmeantrag zur Beseitigung von zwei geschützten Biotopen im Bebauungsplan Nr. 205 V der Stadt Norden sowie der Ausnahmegenehmigung hierzu vom 24.09.2020.

- Anlage und dauerhafte Erhaltung als naturnahes Gewässer mit einer maximalen Wassertiefe von bis zu 1,6 m.
- Anlage eines Flachufers im nördlichen Bereich.
- Jährliche Überprüfung des ökologischen Zustandes des Gewässers. Der Nachweis hierfür ist der Stadt Norden und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich vorzulegen.
- Weitere Nutzungen sowie der Einsatz von Bioziden sind untersagt.
- Entfernung von natürlich aufkommenden Gehölzen mindestens alle drei Jahre.

§ 4

Sofern die Erschließungsträgerin ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommt, ist die Stadt Norden berechtigt - nach vorheriger Abmahnung - die notwendigen Maßnahmen auf Kosten der Erschließungsträgerin durchführen zu lassen.

§ 5

Die Kosten der Durchführung dieses Vertrages sowie die Aufwendungen zur Kontrolle der vereinbarten Nutzungsbeschränkungen (max. einmal jährlich) trägt die Erschließungsträgerin.

§ 6

Die Erschließungsträgerin kann die Durchführung von Pflegemaßnahmen an ihrer Kompensationsfläche (Obstwiese) in Verbindung mit einem Pachtvertrag, der die Umsetzung und Einhaltung der naturschutzrechtlichen Vorgaben (Kompensationsmaßnahmen) für die ausgewiesene Fläche sichert, einem sach- und fachkundigen Dritten übertragen.

§ 7

Dieser Vertrag wird sofort wirksam. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens mit Abschluss der Erschließungsmaßnahmen fertigzustellen, um ein schnelles Erreichen des Kompensationszieles zu gewährleisten. Das Kleingewässer ist vor Beseitigung der Biotope herzustellen. Im Übrigen sind die Maßnahmen aus der ökologischen Baubegleitung vollumfänglich umzusetzen.

§ 8

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Erschließungsträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, evtl. unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Norden, den

Stadt Norden
Der Bürgermeister

Die Erschließungsträgerin

.....

Anlage zum Bewirtschaftungsvertrag – Lage der externen Kompensationsflächen



Lage der externen Kompensationsfläche I in Leezdorf (gelb – Kompensation Straßenanbindung B 72, blau – Kompensation Bebauungsplan Nr. 205 V)



Lage der durch die Straßenanbindung zu verlegenden Grabens (rot) und externer Kompensationsfläche II (grün) mit geplantem Ausgleichsgewässer (blau) und dunkelgrün neuem Feldgehölz