

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zwischen

Real Immobilien GmbH, Rudolf-Eucken-Str. 16, 26802 Moormerland
vertreten durch Herrn van Düllen

und

der Stadt Esens, Am Markt 2-4, 26427 Esens,
vertreten durch Herrn Stadtdirektor Jan-Herrmann Becker und Bürgermeisterin Karin Emken
(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und

der Samtgemeinde Esens, Am Markt 2-4, 26427 Esens,
vertreten durch Herrn Samtgemeindebürgermeister Harald Hinrichs
(nachfolgend „Samtgemeinde“ genannt)

wird folgender Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Baugebiet an der Nordorfer Burg den Neubau einer sozialen Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und einem Schuppen auf dem Grundstück Nordorfer Burg 3 und 5 für den Verein „Lebensanker“ als zukünftigen Nutzer der Wohnanlage. Der Bebauungsplan Nr. 100 „Hartwarder Straße West“ setzt für den Bereich eine maximale Gebäudelänge von 20 m fest. Dieser Wert wird auf beiden Gebäudeseiten um 3,50 m überschritten. Bei einer Reduzierung der Gebäudelänge käme es zu einem Verlust von mind. vier Wohnungen. Der Vorhabenträger hat eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Hartwarder Straße West“ in Esens beantragt.

Die Stadt Esens hat dem Antrag zugestimmt und beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 01.12.2025 dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 100 „Hartwarder Straße West“ gefasst.

§ 1

Vertragsgegenstand

Der Vorhabenträger wird aufgrund des notariellen Kaufvertrages mit der Stadt Esens vom 25.08.2025 Eigentümer des Flurstücks 339 der Flur 7, der Gemarkung Sterbur, Stadt Esens. Dieses Flurstück bildet das Vertragsgebiet und ist in dem beigefügten Lageplan rot umrandet (Anlage 1).

§ 2 Bauleitplanverfahren

- (1) Der Vorhabenträger hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 100 „Hartwarder Straße West“ der Stadt Esens vorgelegt, der aus den Bestandteilen Planzeichnung, Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan besteht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Anlage dieses Vertrages (Anlage 2).
- (2) Die Samtgemeinde und die Stadt sind bereit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des genannten Vorhabens zu schaffen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein Anspruch besteht.
- (3) Die Samtgemeinde und die Stadt werden das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan begleiten.
- (4) Für den Fall, dass die Bauleitplanung bis zum 31.12.2026 nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht wird, tritt der Vorhabenträger von der geplanten Baumaßnahme zurück. Ansprüche gegen die Samtgemeinde und die Stadt können nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 BauGB).
- (5) Eine Haftung der Samtgemeinde und der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens tätigt, wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

§ 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrages. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans (s. Anlage 2) zu verwirklichen. Planänderungen bedürfen der Zustimmung der Samtgemeinde und der Stadt.
- (2) Der Vorhabenträger hat am 28.7.2025 beim Landkreis Wittmund einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das im Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben gestellt und wird das Vorhaben binnen zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung realisieren. Die Realisierung gilt mit der Schlussabnahme gem. § 77 Abs. 1 Nr. 3 Niedersächsische Bauordnung als erfolgt. Die Durchführung lediglich einer Teilmaßnahme führt nicht zu einer Realisierung des Vorhabens.
- (3) Sollten Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und/oder die Baugenehmigung eingelegt werden, verlängern sich die o.g. Fristen um die Dauer der Rechtsmittelverfahren.
- (4) Wird das (gesamte) Vorhaben nicht fristgerecht umgesetzt, kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungsfrei aufheben.

§ 4 Erschließung

- (1) Die Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt im Baugebiet. Die Straße Nordorfer Burg ist nicht Gegenstand des Vertragsgebietes.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass auf der Grundlage der 1. Änderung des

Bebauungsplans Nr. 100 die Erschließung des gesamten Vertragsgebietes hinreichend gesichert ist.

- (3) Während der Bauphase obliegt dem Vorhabenträger die Absicherung der Baustelle zur Straße Nordorfer Burg.

§ 5

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass mit der vertragsgegenständlichen Bauleitplanung keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (s.a. Begründung zum Bebauungsplan). Eines Ausgleichs i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB bedarf es insoweit nicht.

§ 6

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung sowie der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hierzu zählen insbesondere die Bauleitplanung (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans) einschließlich aller erforderlichen Gutachten, notwendige Vermessungskosten und sonstige Leistungen des Katasteramtes, erforderliche Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen, mögliche Kosten zu archäologischen Untersuchungen, mögliche Grundbuchkosten, entstehende Kosten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bekanntmachungskosten etc.
- (2) Der Vorhabenträger beauftragt Planer und Gutachter und trägt die Kosten.
- (3) Für die im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgten Leistungen der Samtgemeindeverwaltung wird die Samtgemeinde die Personalkosten, Vervielfältigungs- und Portokosten und evtl. weitere entstehende Kosten dem Vorhabenträger in Rechnung stellen. Die Abrechnung erfolgt auf Basis der zum Abschluss des Vertrages gültigen Verwaltungskostensatzung der Samtgemeinde Esens. Diese Kosten entstehen auch, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht rechtskräftig zustande kommen.
- (4) Im Falle einer gerichtlichen Überprüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstattet der Vorhabenträger der Samtgemeinde alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten. Sofern hierbei Dritte zu beauftragen sind (z. B. im Zuge eines Normenkontrollverfahrens), stimmen sich Vorhabenträger, Samtgemeinde und Stadt vor der Beauftragung ab.

§ 7

Veräußerung der Grundstücke / Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Flurstücken im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Samtgemeinde und der Stadt, die diese nur verweigern dürfen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

§ 8
Vertragsänderungen und Inkrafttreten

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Samtgemeinde, die Stadt und der Vorhabenträger erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Regelungen berührt die übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Inhalt des Vertragsplans in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Vorhaben nach § 33 BauGB bestandskräftig erteilt ist. Das gilt nicht für die Kostenregelung des § 6 und die Veräußerung und Rechtsnachfolge nach § 7. Diese Regelungen gelten bereits ab Unterzeichnung als städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB.
- (4) Er wird unwirksam, wenn der Bebauungsplan vom Rat der Stadt Esens oder dem Normenkontrollgericht aufgehoben oder für unwirksam erklärt wird. Das gilt nicht für die Kostenregelung des § 6 und die Veräußerung und Rechtsnachfolge nach § 7. Diese Regelungen gelten auch im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans als städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB weiter.

_____, den _____

Vorhabenträger

Esens, den _____

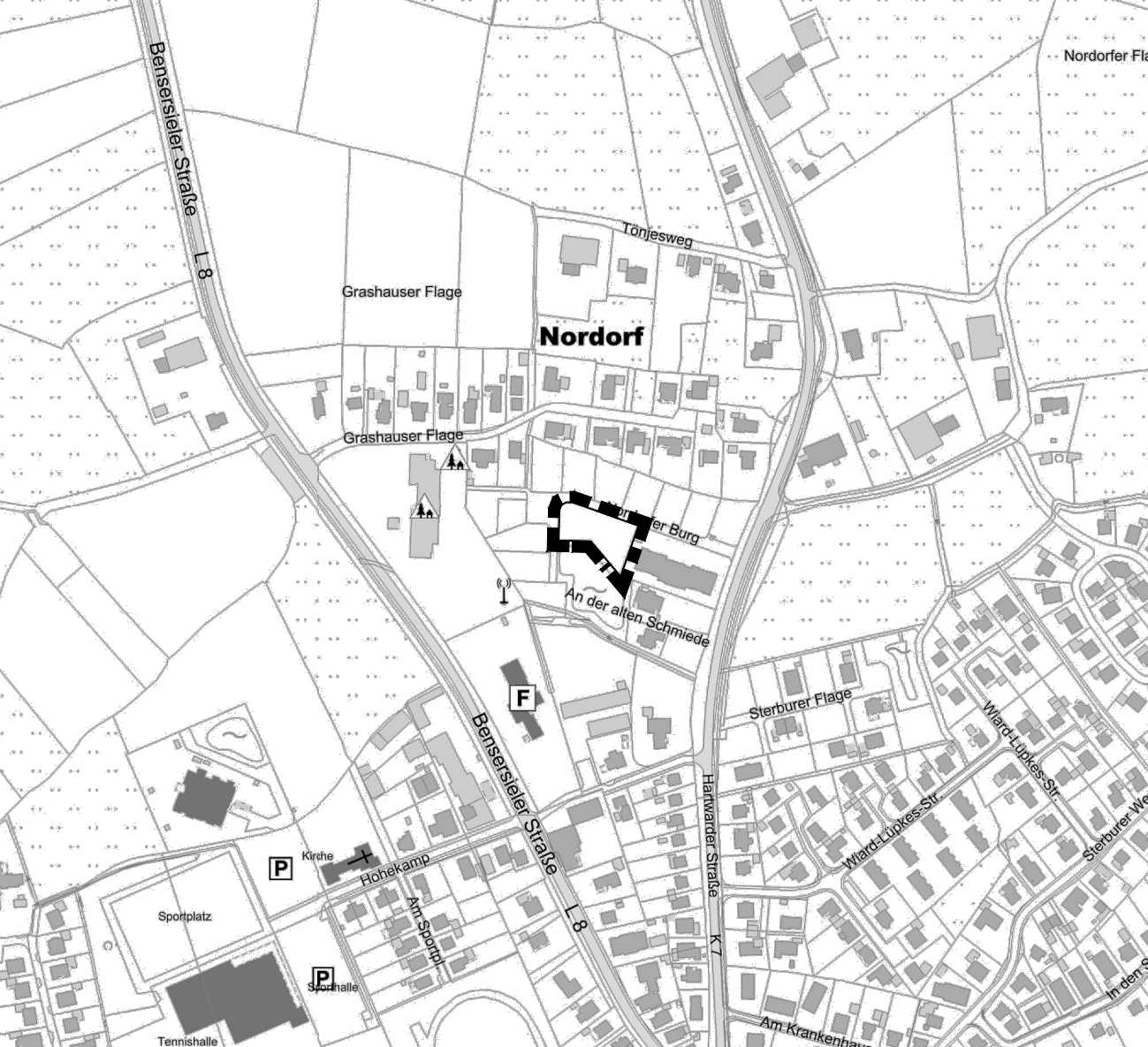
Stadtdirektor
Stadt Esens

Bürgermeisterin
Stadt Esens

Samtgemeindebürgermeister
Samtgemeinde Esens

Anlage 1: Lageplan mit Vertragsgebiet

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan



Nedorfer Flage

Benersleier Straße 8

Tönjesweg

Grashauser Flage

Norddorf

Grashauser Flage

er Burg

An der alten Schmiede

F

Benersleier Straße 8

Sterburer Flage

Wiard-Lipkes-Str

P

Kirche

Hohekamp

Sportplatz

P

Sporthalle

Am Sportplatz

Tennishalle

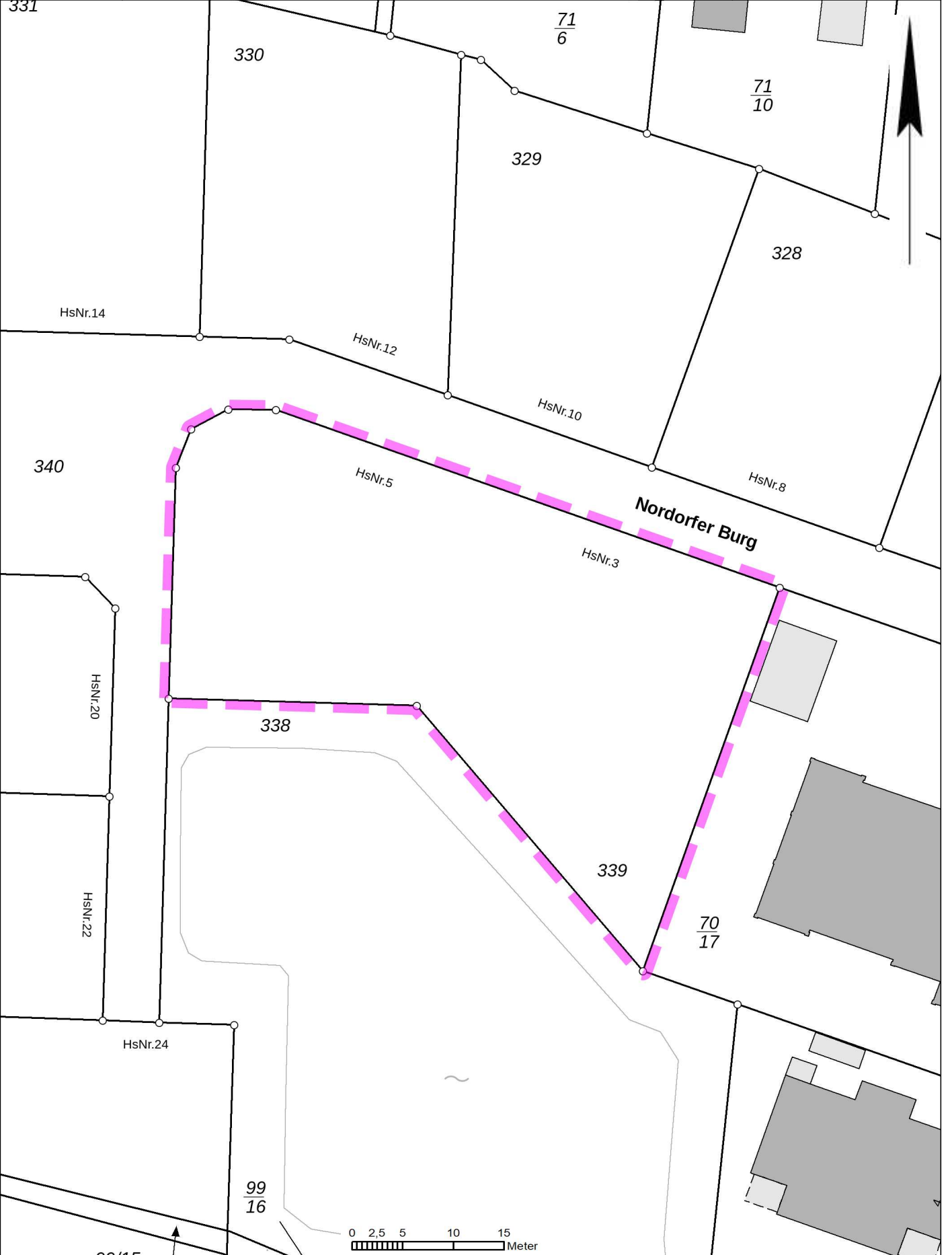
Hannoverer Straße K7

Wiard-Lipkes-Str






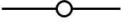
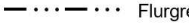
Sterburer We

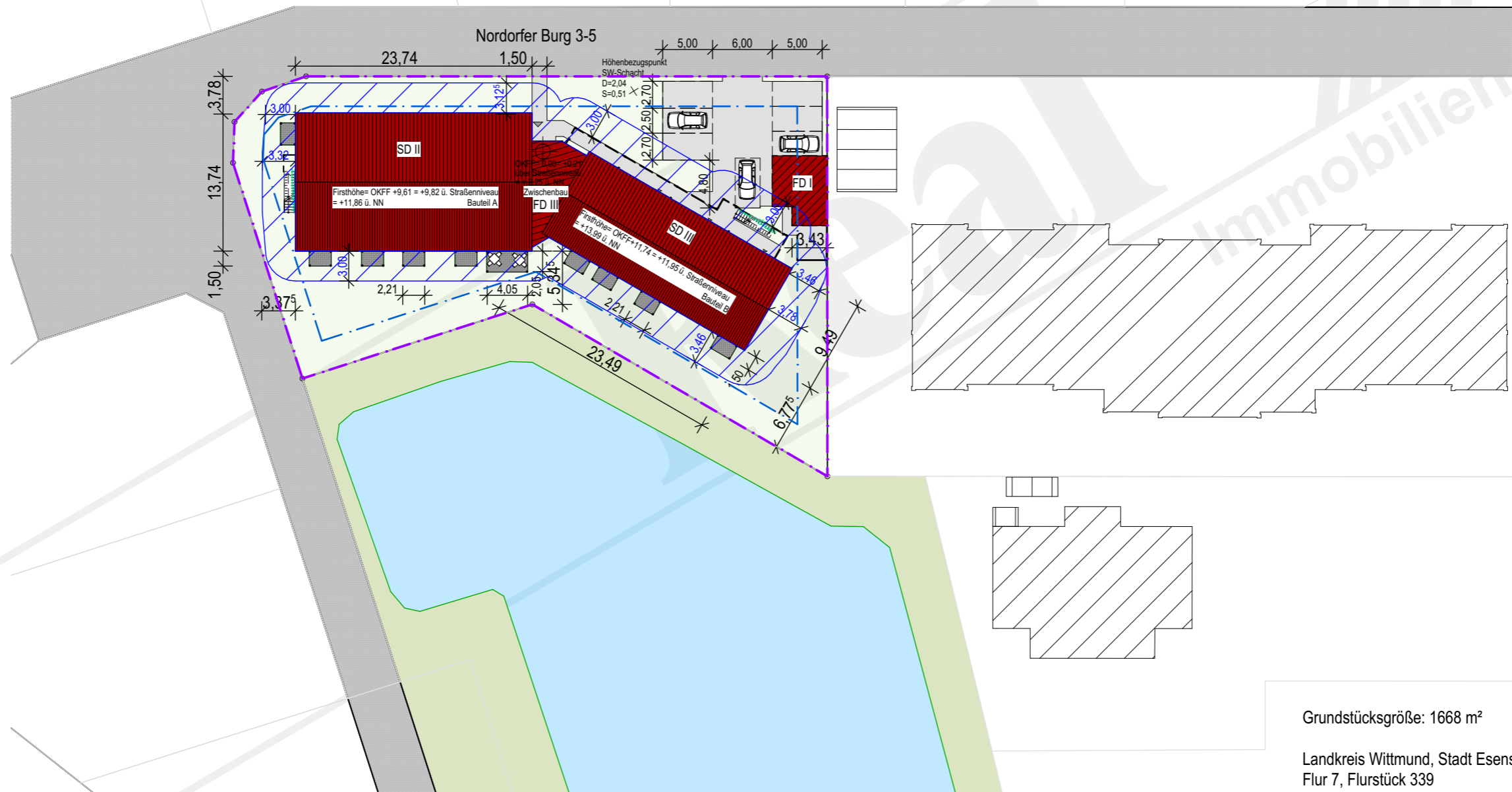
Am Krankenha

In dem c



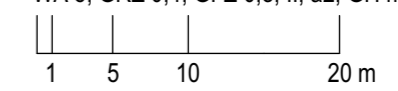
Erläuterungen für die darstellenden Angaben:

 Begrenzung des Baugrundstücks	 Gemeindegrenze	 Gebäude
 Flurstücksgrenze	 Gemarkungsgrenze	
 abgemerkter Grenzpunkt	 Flurgrenze	

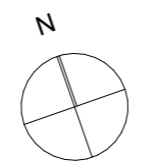


Grundstücksgröße: 1668 m²

Landkreis Wittmund, Stadt Esens, Gemarkung Sterbur
Flur 7, Flurstück 339
Stadt Esens, Bebauungsplan Nr. 100, "Hartwarder Straße West"
WA 5, GRZ 0,4; GFZ 0,8; II, a2, GH max. 11,00 m



BAUHERR /IN:
Real Immobilien GmbH
Rudolf-Eucken-Str.16
26802 Moormerland
Tel: 04954 94870
E-Mail: info@real-immobilien.org



Entwurfsverfasser:
Real Immobilien GmbH
Matthias Wilken
Rudolf-Eucken-Str.16
26802 Moormerland

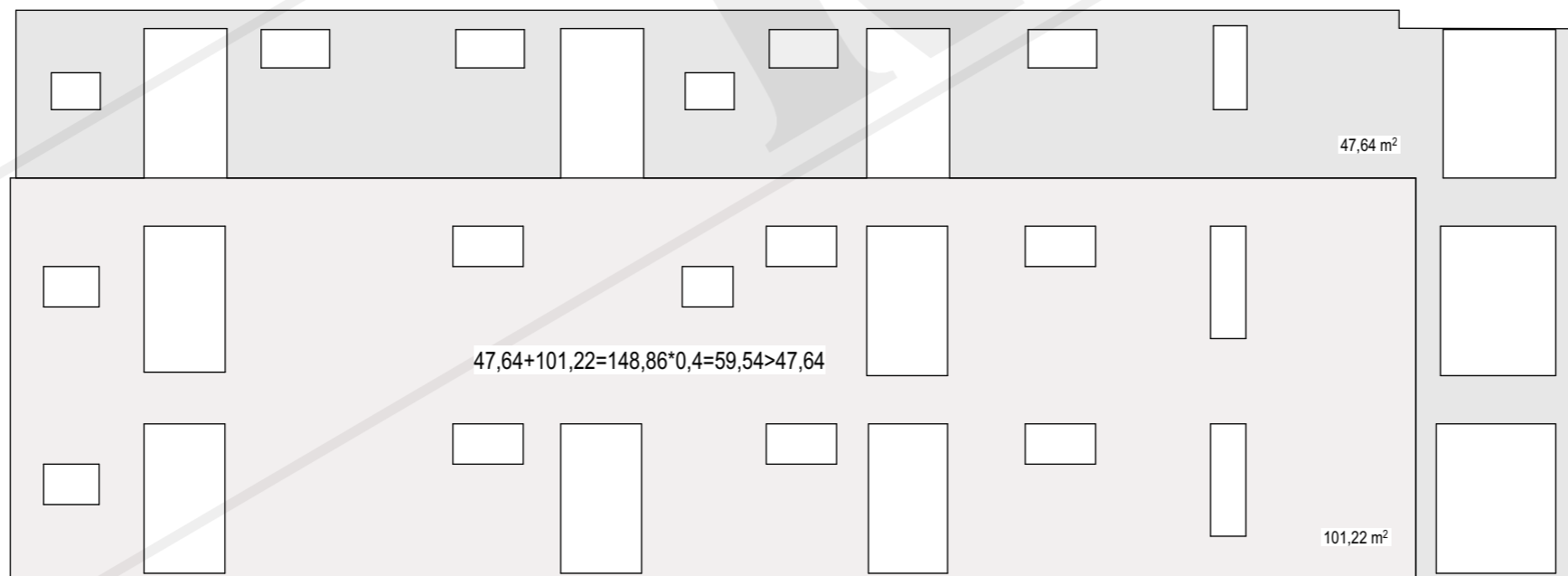
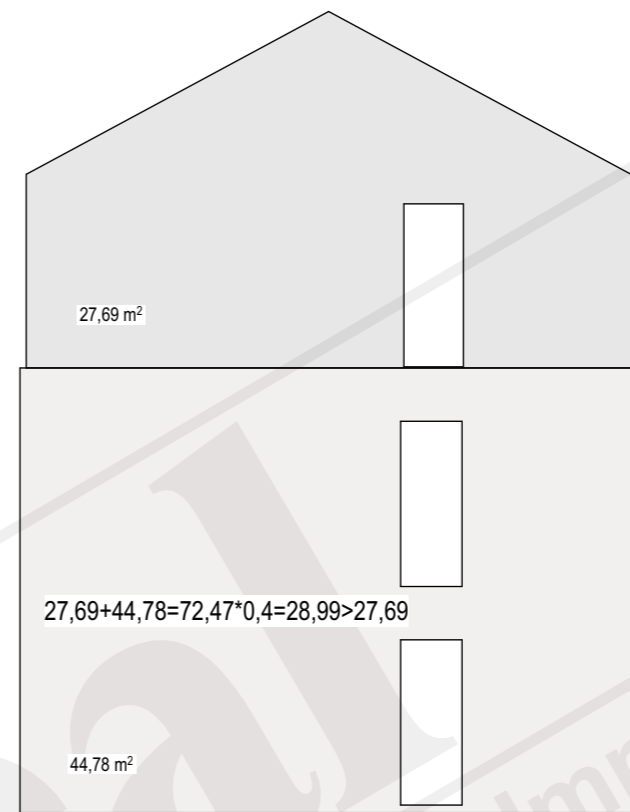
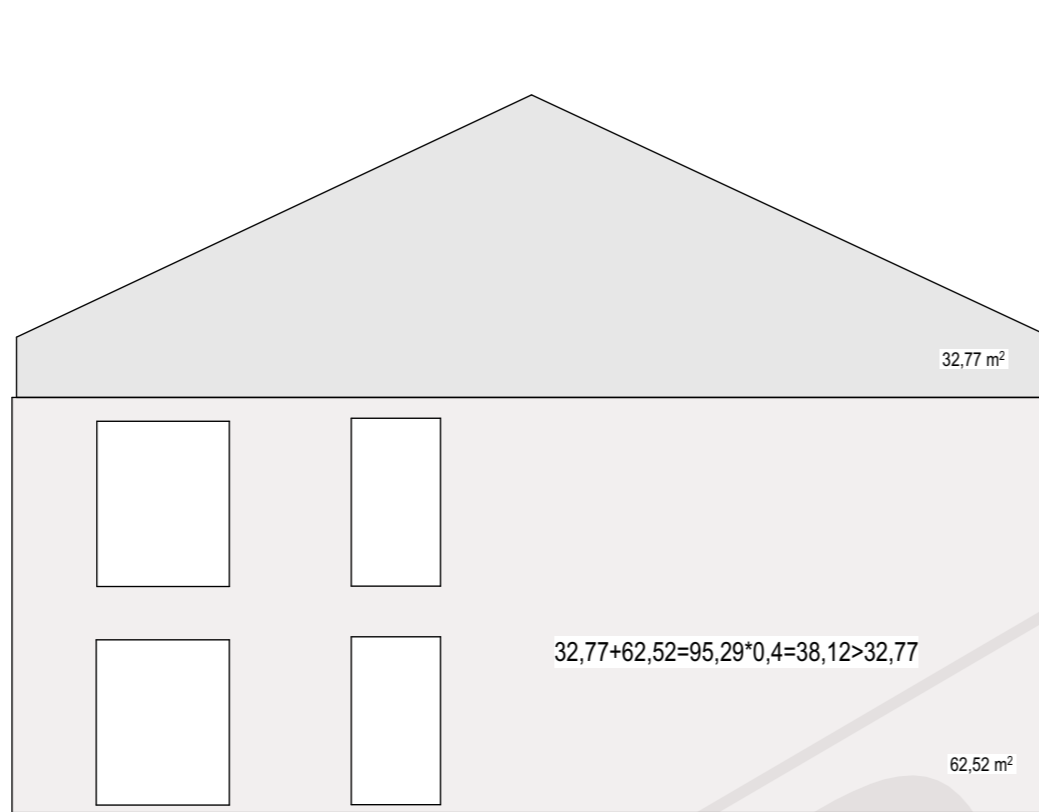
BAUVORHABEN:
Neubau einer sozialen Wohnanlage
mit 24 Wohneinheiten und Schuppen
Nordorfer Burg 3-5
26427 Esens

02_Lageplan_20250707_V1

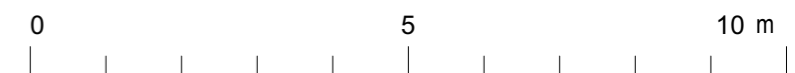
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in	Index
1:500	420 x 297 A3	07.07.2025	MW	0

Dateiname: Esens Nordorfer Burg 3-5.pln

Pfad: F:\Z_REAL\03-Projekte\E\Esens, Nordorferburg 3 + 5\01 Projekt-Stammdaten\01.06 Pläne\01.03.01 Bauantragsunterlagen\CAD\Esens Nordorfer Burg 3-5.pln



Bei den Fassaden mit dem größten Blechanteil liegt der Mauerwerksanteil nach Abzug der Wandöffnungen über 60 %. Die Untersuchung der anderen Ansichten ist entbehrlich.



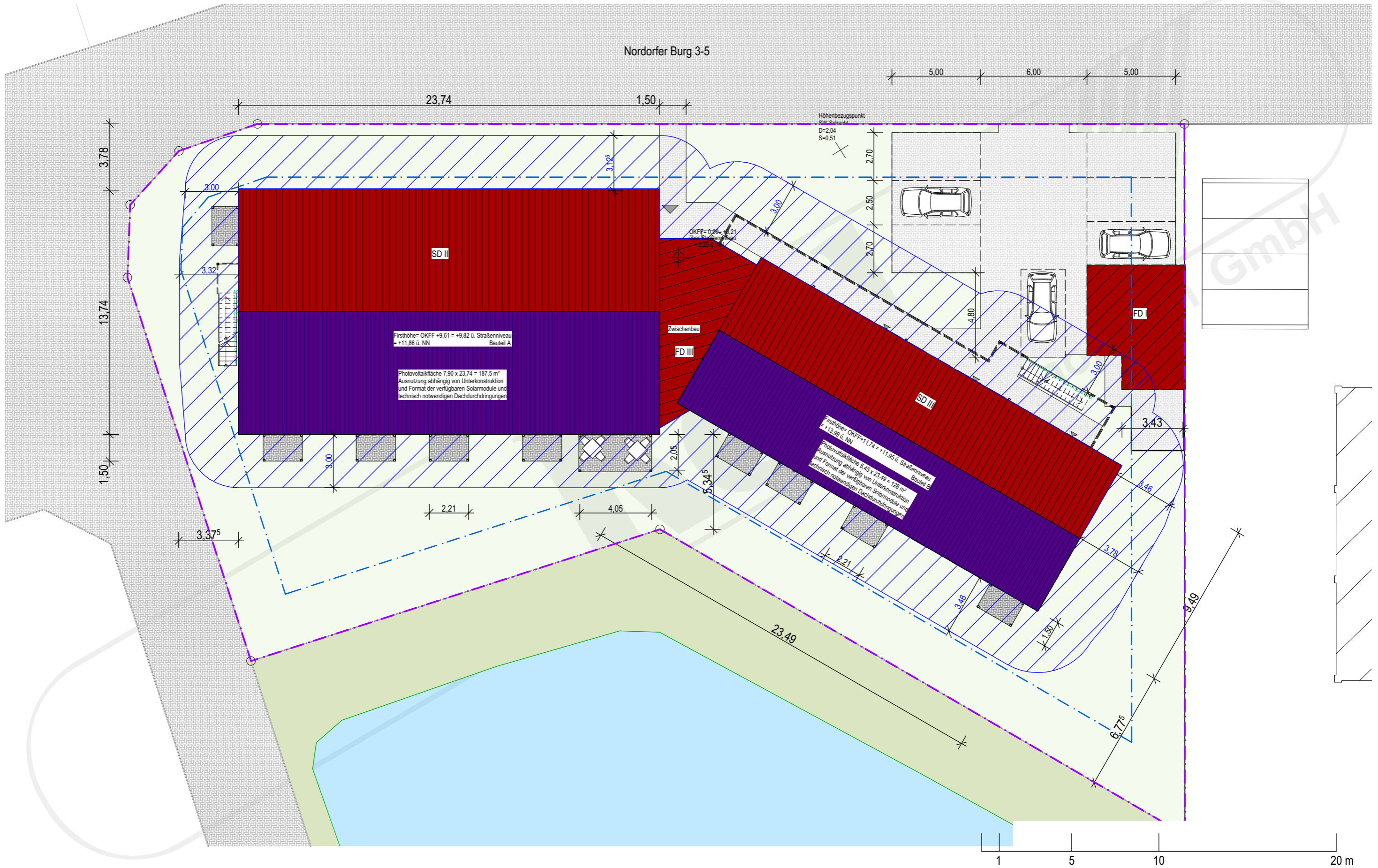
BAUHERR /IN:
 Real Immobilien GmbH
 Rudolf-Eucken-Str. 16
 26802 Moormerland
 Tel: 04954 94870
 E-Mail: info@real-immobilien.org

Entwurfsverfasser:
 Real Immobilien GmbH
 Matthias Wilken
 Rudolf-Eucken-Str. 16
 26802 Moormerland

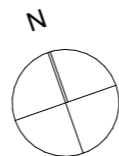
BAUVORHABEN:
 Neubau einer sozialen Wohnanlage
 mit 24 Wohneinheiten und Schuppen
 Norddorfer Burg 3-5
 26427 Esens

02_Nachweis Fassade_20250707_V1				
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in	Index 0
1:100	420 x 297 A3	07.07.2025	MW	

Nordorfer Burg 3-5



BAUHERR /IN:
Real Immobilien GmbH
Rudolf-Eucken-Str.16
26802 Moormerland
Tel: 04954 94870
E-Mail: info@real-immobilien.org



Entwurfsverfasser:
Real Immobilien GmbH
Matthias Wilken
Rudolf-Eucken-Str.16
26802 Moormerland

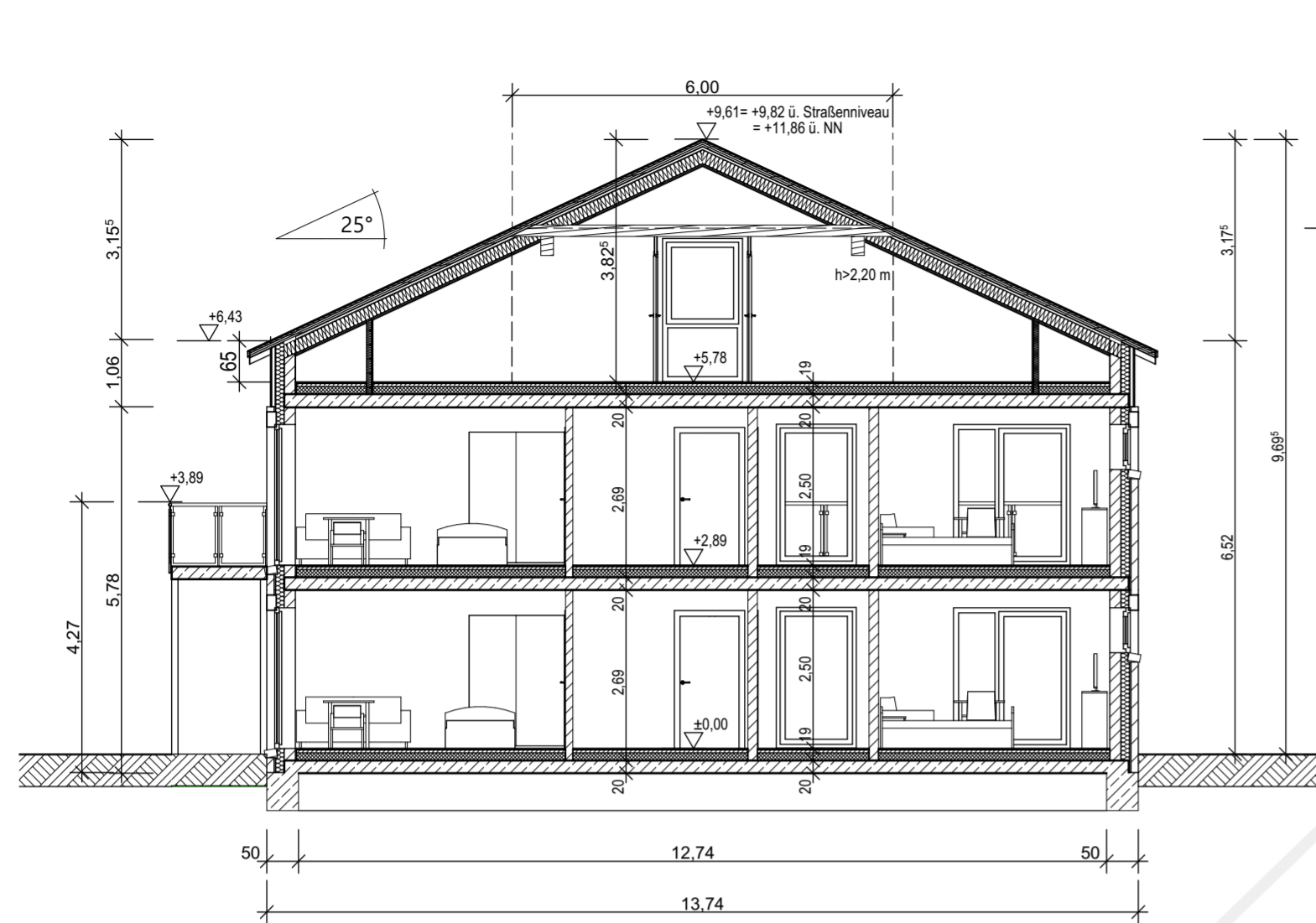
BAUVORHABEN:
Neubau einer sozialen Wohnanlage
mit 24 Wohneinheiten und Schuppen
Nordorfer Burg 3-5
26427 Esens

03_Photovoltaikflaechen_20250707_V1

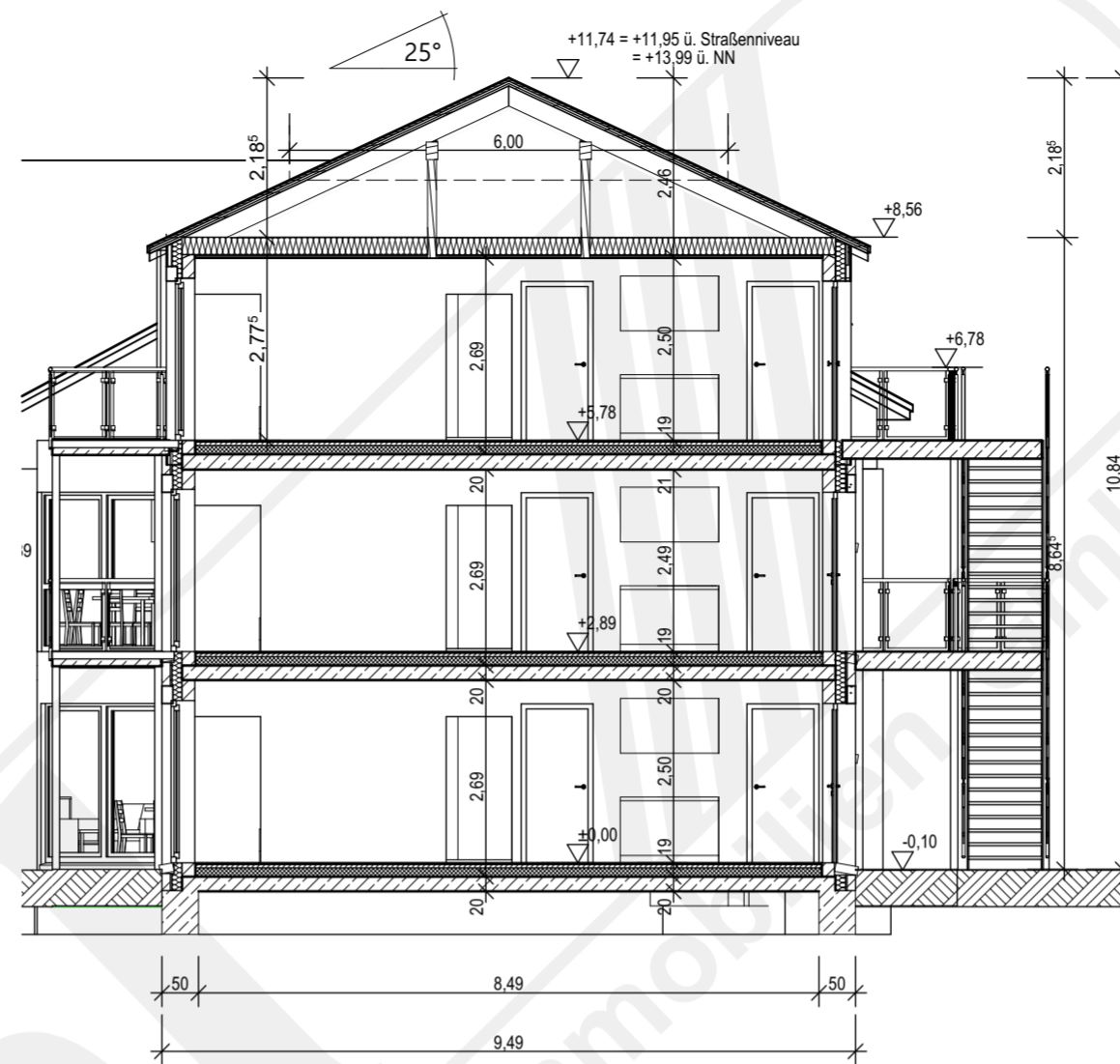
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in	Index
1:200	420 x 297 A3	07.07.2025	MW	0

Dateiname: Esens Nordorfer Burg 3-5.pln

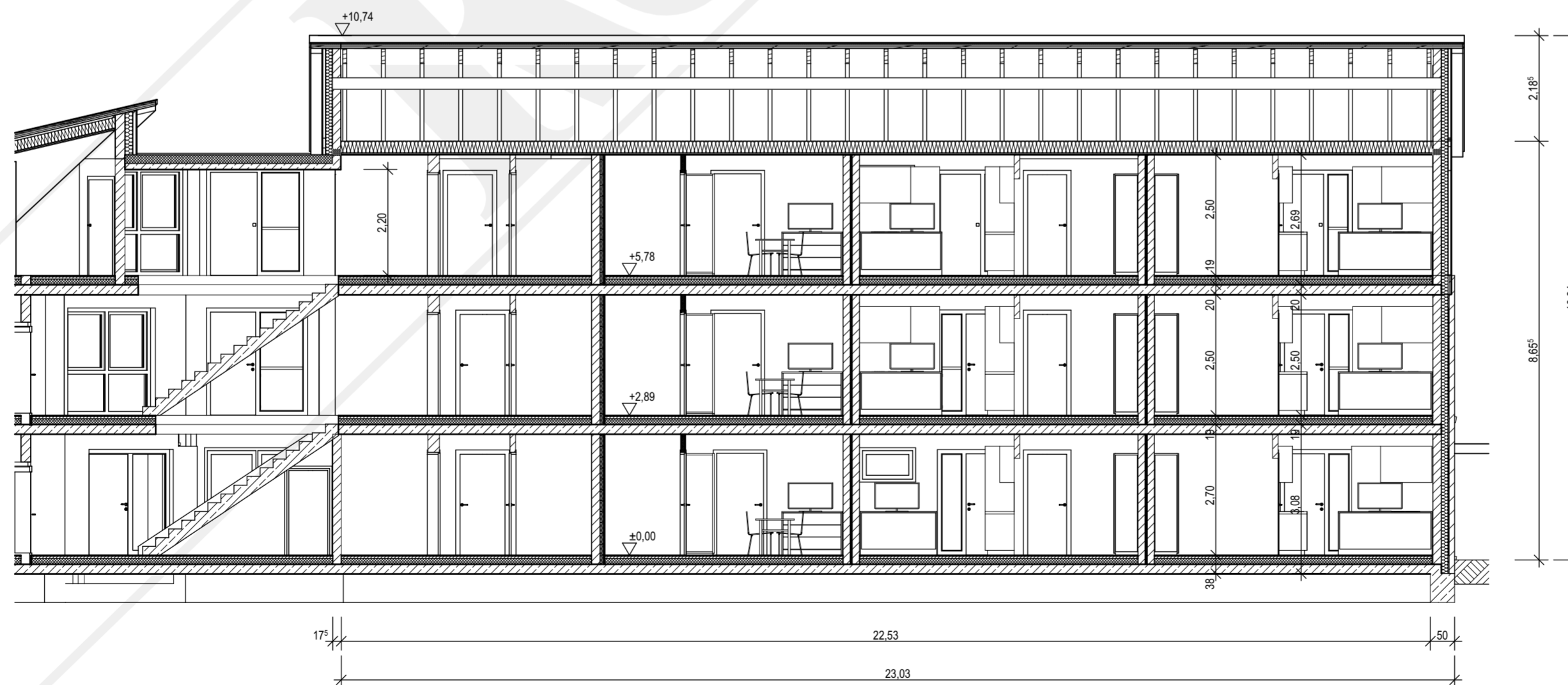
Pfad: F:\Z_REAL\03-Projekte\E\Esens, Nordorferburg 3 + 5\01 Projekt-Stammdaten\01.06 Pläne\01.03.01 Bauantragsunterlagen\CAD\Esens Nordorfer Burg 3-5.pln



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

LEGENDE

WICHTIGE ERLÄUTERUNGEN

DIESE ZEICHNUNG IST EIGENTUM DES ARCHITECTEN UND DARF OHNE DESSEN ZUSTIMMUNG WEDER GANZ NOCH TEILWEISE KOPIERT, VERVIELFÄLTIGT, GEWERBLICH GENUTZT ODER DRITTEN ÜBERLASSEN WERDEN. DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN STATISCHEN KONSTRUKTIONSPÄNEN, ALLEN PLÄNEN DER FACHINGENIEURE, DER FACHFIRMEN UND SÄMTLICHEN DAZUGEHÖRENDE PLANEN UND DETAILBLÄTTERN DER ARCHITECTEN. AUSFÜHRUNGSZEICHNUNGEN UND FIRMEN-/PLANDERTEILS GELTEN NUR MIT DEM GENEHMIGUNGSVERMERK DES ARCHITECTEN, MASS- ODER INHALTSDIFFERENZEN IN DIESEN PLÄNEN SIND VOR AUSFÜHRUNG UNVERZÜGLICH MIT DEM ARCHITECTEN UND DER BAULEITUNG ABZUKLÄREN. ALLE ANGELEGNE MASSE SIND, WENN NICHT ANDERS ANGELEGNE, ROHBAUMASSE UND EIGENVERANTWÖRTLICH VOM AUFTRAGNEHMER VOR ORT ZU PRÜFEN UND UNSTIMMIGKEITEN UNVERZÜGLICH DER BAULEITUNG UND DEM ARCHITECTEN MITZUTEILEN. BETON- UND MAUERWERKSGÜTEN SIND DEN PLÄNEN DES STATIKERS ZU ENTNEHMEN. ALLE SICHTBETONKANTEN SIND 15mm GEFASST. BEI GIPSKARTONWÄNDEN IN FEUCHTRÄUMEN SIND NUR ENTSPRECHEND ZUGELASSENE FEUCHTRÄUMPLÄTTEN ZU VERWENDEN. MASSE ZU BESTANDSWÄNDEN SIND, WENN NICHT ANDERS ANGELEGNE, AUF DIE VÖRDERKANTE DER BESTEHENDEN FERTIGEN OBERFLÄCHE BEZOGEN.

SÄMTLICHE MASSE SIND VOR BEGINN DER ARBEITEN UND AN DER BAUSTELLE VOM UNTERNEHMER VERANTWÖRTLICH ZU PRÜFEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND DER BAULEITUNG SOFORT MITZUTEILEN. HAT DER AUFTRAGNEHMER BEDENKEN GEGEN DIE ANGELEGNE KONSTRUKTION, SO IST ER VERPFLICHTET DIESE VOR AUSFÜHRUNG DEM BAUAMT VORZUTRAGEN.

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEARB.	GEPR.



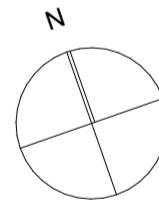
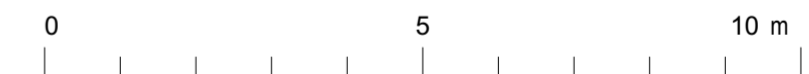
Immobilien GmbH
Bauen.Kaufen.Mieten

Inh. Dieter Baumann
Rudolf-Eucken- Straße 16
26802 Moormerland
Tel. 04954/ 94870
info@real-immobilien.org

Projekt: **Neubau einer sozialen Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und Schuppen**

Adresse: **Nordorfer Burg 3-5
26427 Esens**

Status: **Genehmigungsplanung**



± 0,00 = + 2,25 m üNN = OK FFB EG

Index = 0

BAUVORHABEN:
Neubau einer sozialen Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und Schuppen
Nordorfer Burg 3-5
26427 Esens

Entwurfsverfasser:
Real Immobilien GmbH
Matthias Wilken
Rudolf-Eucken-Str.16
26802 Moormerland

BAUHERR/ IN:
Real Immobilien GmbH
Rudolf-Eucken-Str.16
26802 Moormerland
Tel: 04954 94870
E-Mail: info@real-immobilien.org

PLANUNG DURCH:
Real Immobilien GmbH
Rudolf-Eucken-Str.16
26802 Moormerland
Tel: 04954 94870
E-Mail: info@real-immobilien.org

Bauherr/in: _____ Architekt/in: _____ Zeichner/in: _____

Datum: _____ Datum: _____ Datum: _____

03_Schnitte_20250707_V1

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller/in
1:100	594 x 420 A0	07.07.2025	MW