

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zwischen

Hollander Immobilien Vermietungs- und Verpachtungs GmbH
Im Gewerbegebiet 6, 26556 Westerholt, vertreten durch Herrn Werner Hollander
(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

und

der Stadt Esens, Am Markt 2-4, 26427 Esens,
vertreten durch Herrn Stadtdirektor Jan-Hermann 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 als Eigentümer des 24.630 qm großen Grundstückes Birkenweg 3 (Flurstück 39/19, Flur 14, Gemarkung Esens, Stadt Esens) den bestehenden Sonderpostenmarkt „Zimmermann“ und die vorhandene Bäckerei „Rector“ abzureißen und dafür einen Neubau mit Integration des Sonderpostenmarktes, der Bäckerei und einem Aldi-Markt (Standortwechsel des bestehenden Aldi-Marktes von der Südseite auf die Nordseite der Wittmunder Straße) zu errichten. Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht umsetzbar. Des Weiteren beabsichtigt der Vorhabenträger als Eigentümer des 1.194 qm großen Grundstückes Birkenweg 2 (Flurstück 39/17, Flur 14, Gemarkung Esens, Stadt Esens) ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten in Form eines eingeschossigen Doppelhauses zu errichten.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 27.11.2023 dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ gefasst. Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 beschlossen, die 149. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens durchzuführen.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 39/19 (24.630 qm) und 39/17 (1.194 qm), Flur 14, Gemarkung Esens, Stadt Esens. Den Eigentumsnachweis wird der Vorhabenträger der Stadt und der Samtgemeinde durch Vorlage eines Grundbuchauszuges nachweisen.
- (2) Ergänzt wird das Vertragsgebiet durch das Flurstück 124/23 (teilweise), Flur 16, Gemarkung Esens, bei denen es sich um die ca. 654 qm große Fläche des Fuß- und Radweges entlang der „Wittmunder Straße“ handelt. Eigentümer ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich. Die Flurstücke aus Absatz 1 sowie aus Absatz 2 bilden das Vertragsgebiet und sind in dem beigelegten Lageplan schwarz umrandet (Anlage 1).

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Erteilung der Baugenehmigung den bestehenden Sonderpostenmarkt und die vorhandene Bäckerei abzureißen, dafür einen Neubau mit Integration des Sonderpostenmarktes, der Bäckerei und einem Verbrauchermarkt (Verlagerung des Aldi-Marktes von der Südseite auf die Nordseite der Wittmunder Straße) sowie auf dem Flurstück 39/17, Flur 14, Gemarkung Esens ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten in Form eines eingeschossigen Doppelhauses zu errichten.

§ 2 Bauleitplanverfahren

- (1) Der Vorhabenträger hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ 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 wird das Bauleitplanverfahren für die Flächennutzungsplan-Änderung und die Stadt das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan begleiten.
- (4) Für den Fall, dass die Bauleitplanung nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht wird, können Ansprüche gegen die Samtgemeinde und die Stadt 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.
- (2) 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.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, binnen zwei Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beim Landkreis Wittmund einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das im Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben zu stellen und dieses binnen zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung zu 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.
- (4) Sollten Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und/oder gegen die Baugenehmigung eingelegt werden, verlängern sich die o. g. Fristen um die Dauer der Rechtsmittelverfahren.
- (5) Wird das (gesamte) Vorhaben nicht fristgerecht umgesetzt, kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungsfrei und auf Kosten des Vorhabenträgers aufheben.

§ 4 Erschließung

- (1) Die Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes (Birkenweg 2), welches über den „Birkenweg“ erschlossen wird, über die „Wittmunder Straße“.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 110 die Erschließung des gesamten Vertragsgebietes hinreichend gesichert ist.
- (3) Während der Bauphase obliegt dem Vorhabenträger die Absicherung der Baustelle zu den Geh-/Radwegen an der Wittmunder Straße sowie am Birkenweg.

§ 5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der infolge der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen und Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Kosten der hierzu erforderlichen Gutachten und der gegebenenfalls erforderlichen Beauftragung fachkundiger Dritter.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stadt von der Verpflichtung zum Ausgleich freizustellen und auf eigene Kosten die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch festzulegenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft im Bestand zu sichern. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgen plangebietsextern. Die Verfügbarkeit der Flächen weist der Vorhabenträger der Stadt/Samtgemeinde durch Eigentumsnachweis oder durch die Vorlage eines unbefristeten Nutzungsvertrages/Pachtvertrages und gegebenenfalls Bewirtschaftungsvertrages mit einer festen Vertragslaufzeit von wenigstens 30 Jahren nach.
- (3) Soweit Eingriffe nicht ausgeglichen werden können, trägt der Vorhabenträger auch die erforderliche Ersatzzahlung nach BNatSchG.
- (4) Zur dinglichen Sicherung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf den Kompensationsflächen wird der Vorhabenträger die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten nach Maßgabe des diesem Vertrag als **Anlage 3** angefügten Musters zugunsten der Stadt auf den betreffenden Grundstücken in das Grundbuch veranlassen und der Stadt die erfolgte Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszugs nachweisen.
- (5) Kommt der Vorhabenträger seinen aus diesem Paragraphen resultierenden Verpflichtungen zur Durchführung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen trotz Aufforderung und Fristsetzung durch die Stadt bzw. Samtgemeinde nicht oder nicht vollständig nach, verpflichtet sich der Vorhabenträger – unter Ausschluss des Fortsetzungszusammenhangs – für jeden Monat der Zuwiderhandlung zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 €. Im Falle des fortgesetzten Verstoßes ist eine erneute Aufforderung und Fristsetzung der Stadt bzw. Samtgemeinde nach Eintritt des Verzuges nicht erforderlich.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in den ersten drei Jahren fachgerecht zu begleiten (ökologische Baubegleitung) und die Dokumentationen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund, der Samtgemeinde und der Stadt jährlich vorzulegen. Ab dem vierten Jahr nach der Realisierung

der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hat der Vorhabenträger einen geeigneten Fachgutachter mit einem Monitoring zu beauftragen. Dieses hat durchgehend alle drei Jahre zu erfolgen. Die Kontrollen sollen mit Text und Fotos kurz dokumentiert werden und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund, der Samtgemeinde und der Stadt vorgelegt werden.

§ 6

Gestalterische und grünordnerische Festlegungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Werbeanlagen hinsichtlich ihres Standortes, ihrer Art und ihres Umfangs vor Genehmigung mit der Stadt Esens abzustimmen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den verbleibenden Grundstücksteil, der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünfläche und als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, regelmäßig und dauerhaft zu unterhalten.

§ 7

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 (Änderung des Flächennutzungsplanes und 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 bzw. die Flächennutzungsplan-Änderung 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.

§ 8

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.

§ 9

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 § 7 und die Veräußerung und Rechtsnachfolge nach § 8. Diese Regelungen gelten auch im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans als städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB weiter.

Esens, den _____

Vorhabenträger

Esens, den _____

Stadtdirektor
Stadt Esens

Bürgermeisterin
Stadt Esens

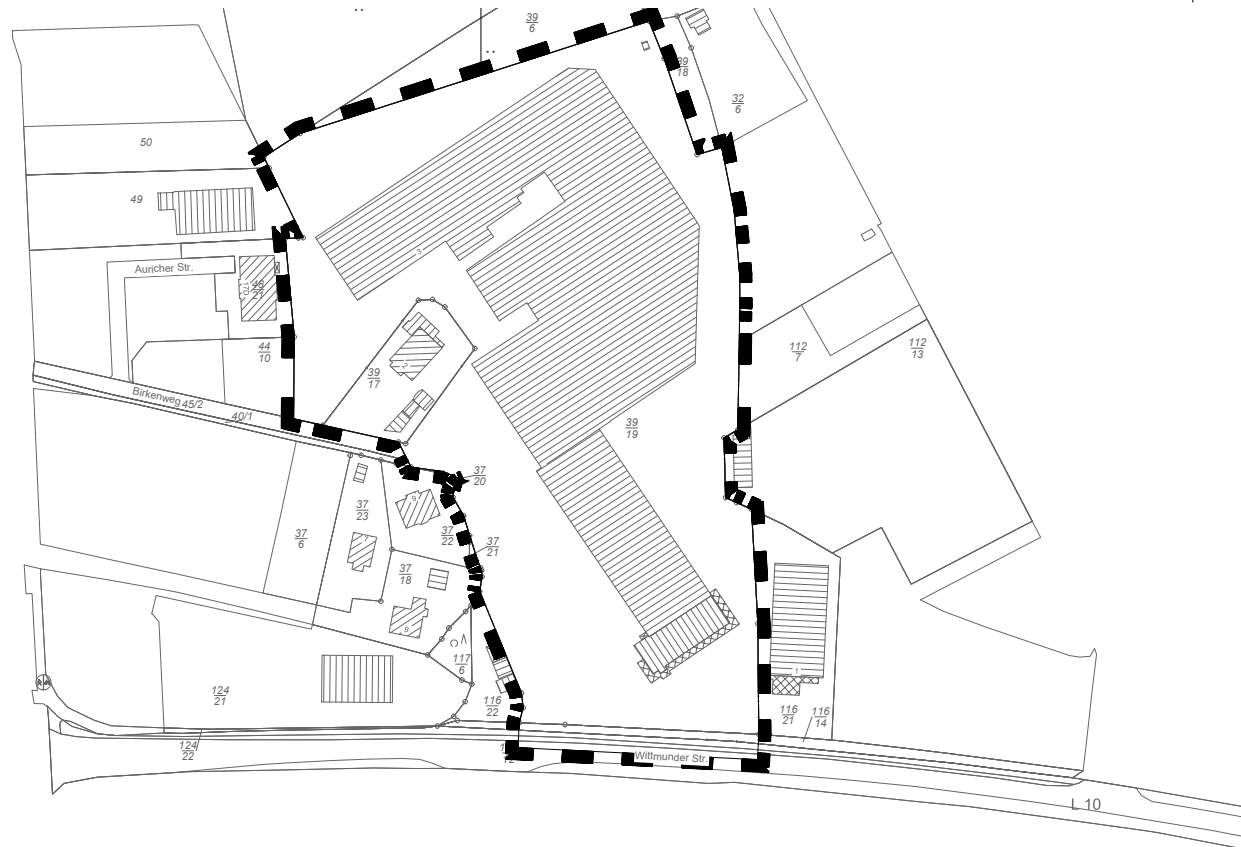
Samtgemeindebürgermeister
Samtgemeinde Esens

Anlage 1: Lageplan mit Vertragsgebiet
Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 3: Muster beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Samtgemeinde Esens Landkreis Wittmund

Maßstab 1 : 2500

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 110 SONDERGEBIET GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL WITTMUNDER STRAÙE NORD

Vorhabenträger:

Hollander Immobilien Vermietungs- und
Verpachtungs GmbH
Im Gewerbegebiet 6
26556 Westerholt

Darstellungen:

Architektur + Ingenieurbüro

E s c h e n

Planen Bauen Leben

Tel.: 04971 / 200470
Auricher Straße 17b
26427 Esens

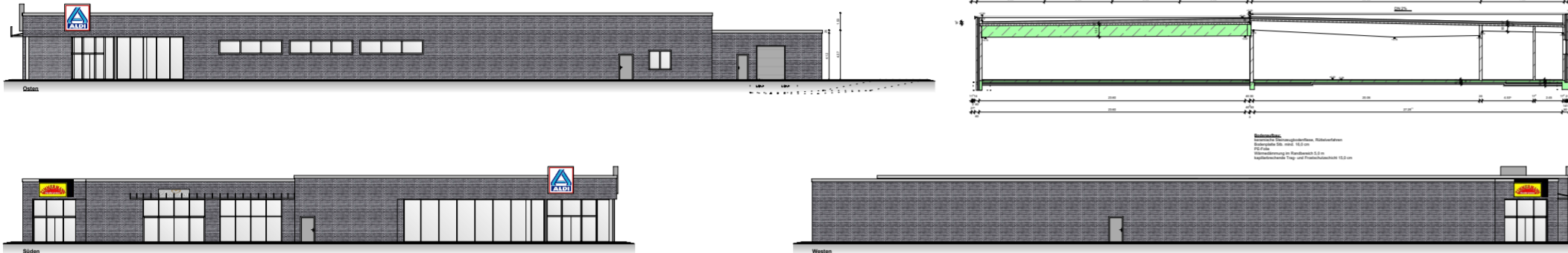
www.eschen-architekt.de

Stand: 06.02.2026

Tel.: 04941 / 9901363
Hafenstraße 20
26603 Aurich
info@eschen-architekt.de

Ansichten

M 1 : 500



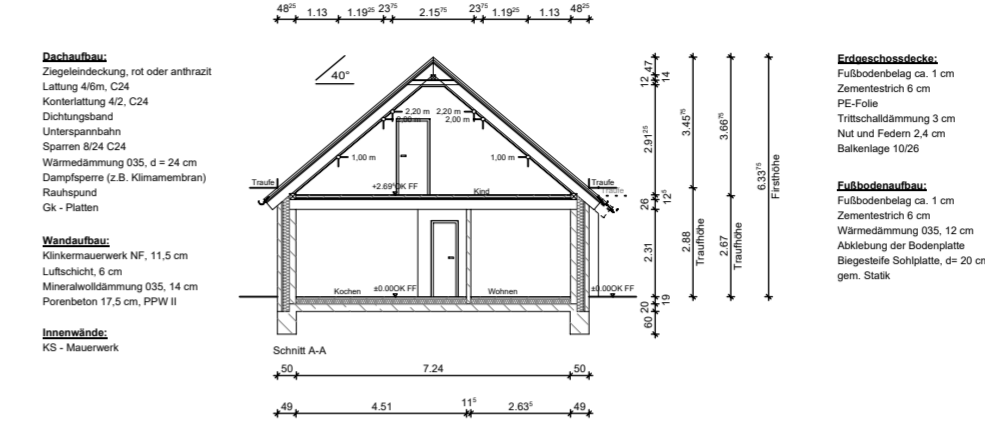
Lageplan

M 1 : 1000



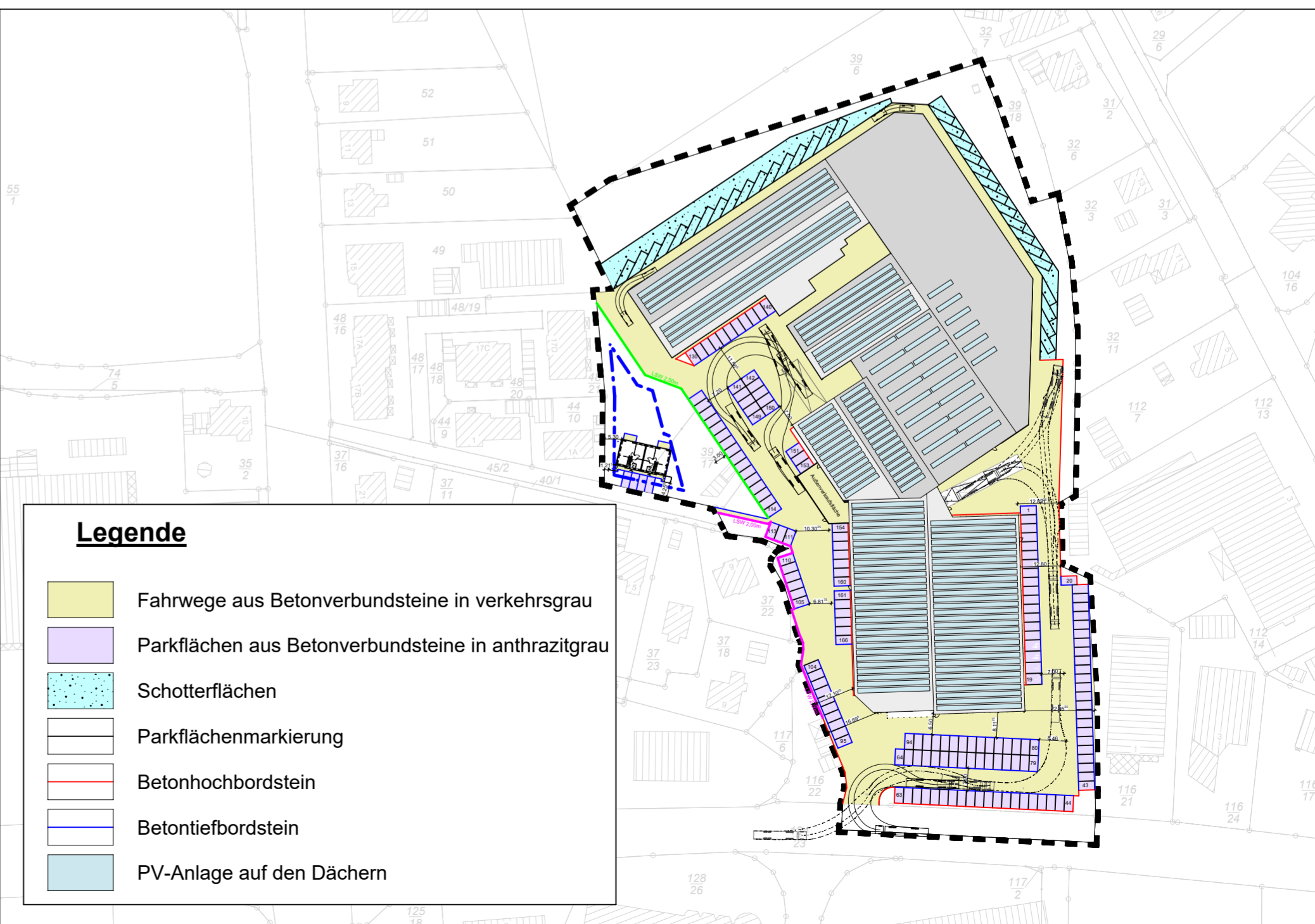
Schnitt

M 1 : 200



Ansichten

M 1 : 200



Anlage 3 – Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Bewilligung und Beantragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten

I.

- (Notarielle Eingangsformel, Grundbuchstand etc.) -

II.

.....
(nachfolgend „Eigentümer“ oder „Verpflichteter“)

ist alleiniger Eigentümer des Grundstücks

Flur 5, Flurstück 146/5 und 160/2, zur Größe von 1.826,0m²

der Gemarkung Westerholt gemäß **anliegendem** Lageplan, eingetragen im Grundbuch von Westerholt, Blatt 872, Amtsgericht Wittmund.

Der Eigentümer räumt

der Stadt Esens, v. d. d. Herrn Stadtdirektor Jan-Hermann Becker und Bürgermeisterin Karin Emken

(nachfolgend „Berechtigte“)

unter Bezugnahme auf den zwischen den Parteien am _____ geschlossenen Städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ der Stadt Esens folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten ein:

1. Der Eigentümer räumt der Berechtigten zulasten des Grundstücks Flurstücke 146/5 und 160/2, Flur 5, der Gemarkung Westerholt, eingetragen im Grundbuch von Westerholt, Blatt 872, Amtsgericht Wittmund, das ausschließliche Recht ein,
 - das vorbezeichnete Grundstück in dem im Lageplan (**Anlage**) mit **(1)** wird durch Anlage dreier naturnah zu entwickelnder Kleingewässer aufgewertet (Fläche von 1 x ca. 1.500 m² + 1 x ca. 400m² = 1.900 m²). Bei der Anlage der Gewässer sind alle Uferbereiche mit Böschungswinkeln von 1:10 bis 1:15 herzustellen; die maximale Gewässertiefe ist auf – 1,0 m vorzusehen. Das anfallende Bodenmaterial ist auf der Grundstücksfläche zu verteilen. Die Kompensationsmaßnahme ist gem. § 5 Abs. 6 Durchführungsvertrag in den ersten drei Jahren fachgerecht zu begleiten. Diese ist seitens des Vorhabenträgers in Auftrag zu geben. Sollten die Gewässer keine Entwicklung in Richtung des Zielbiotops aufweisen, sind Mischröhrichte (wie z. B. Rohrkolben, Igelkolben, Schilf, Sumpf

Schwertlilie) anzupflanzen und im Jahr nach der Bepflanzung zu kontrollieren. Außerhalb der geplanten Kleingewässer ist die restliche Grundstücksfläche weiterhin extensiv mit Rohrglanzgras-Landröhricht vorgesehen. Der Vorhabenträger wird gem. § 5 Abs. 6 Durchführungsvertrag verpflichtet, ab dem vierten Jahr nach der Realisierung einen geeigneten Fachgutachter mit einem Monitoring zu beauftragen. Dieses hat durchgehend alle 3 Jahre zu erfolgen. Die Kontrollen werden in einem kurzen Bericht mit Text und Fotos zusammengefasst und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund, der Samtgemeinde Esens und der Stadt Esens vorgelegt.

- Die Berechtigte ist berechtigt, sämtliche Rechte auch von ihren Mitarbeitern oder sonstigen von ihr beauftragten Personen wahrnehmen zu lassen. Die Berechtigte ist ferner berechtigt, das Grundstück zu dem Zweck der Ausübung der Dienstbarkeit jederzeit zu betreten und durch Dritte betreten zu lassen sowie mit Fahrzeugen aller Art zu befahren und durch Dritte befahren zu lassen oder sonst wie im erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen.
- Für die Dauer der Ausübung des Rechts dürfen von dem Eigentümer keine Handlungen oder sonstigen Einwirkungen auf das Grundstück vorgenommen werden, die die Ausübung des Rechts beeinträchtigen oder gefährden können. Die Überlassung der Ausübung des Rechts an Dritte ist gestattet.

Der **anliegende** Lageplan ist Bestandteil dieser Urkunde.

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** zulasten der vorbezeichneten Grundstücke jeweils unwiderruflich die Eintragung der für das jeweilige Grundstück eingeräumten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich vorstehend ergebenden Inhalt.

Die Dienstbarkeiten sollen jeweils im Rang vor sämtlichen Rechten in Abteilung II. und III. im Grundbuch eingetragen werden.

III.

- *(gegebenenfalls weitere Grundbucheklärungen, Vollzugsanordnungen des Notars, Kosten)*

Lageplan zur Anlage 3



Dipl.-Geogr. Alwin Schiewe • Landschaftsökologie • Ostgaster Weg 14 • 26605 Aurich Tel.: 04941-9238355 Fax: 04941-61700	
Auftraggeber: Ingo Eschen für B-Plan Nr. 110	Kompensation
Maßstab: 1 : 750	Datum: 19.01.2026