

# Stadt Esens

Landkreis Wittmund

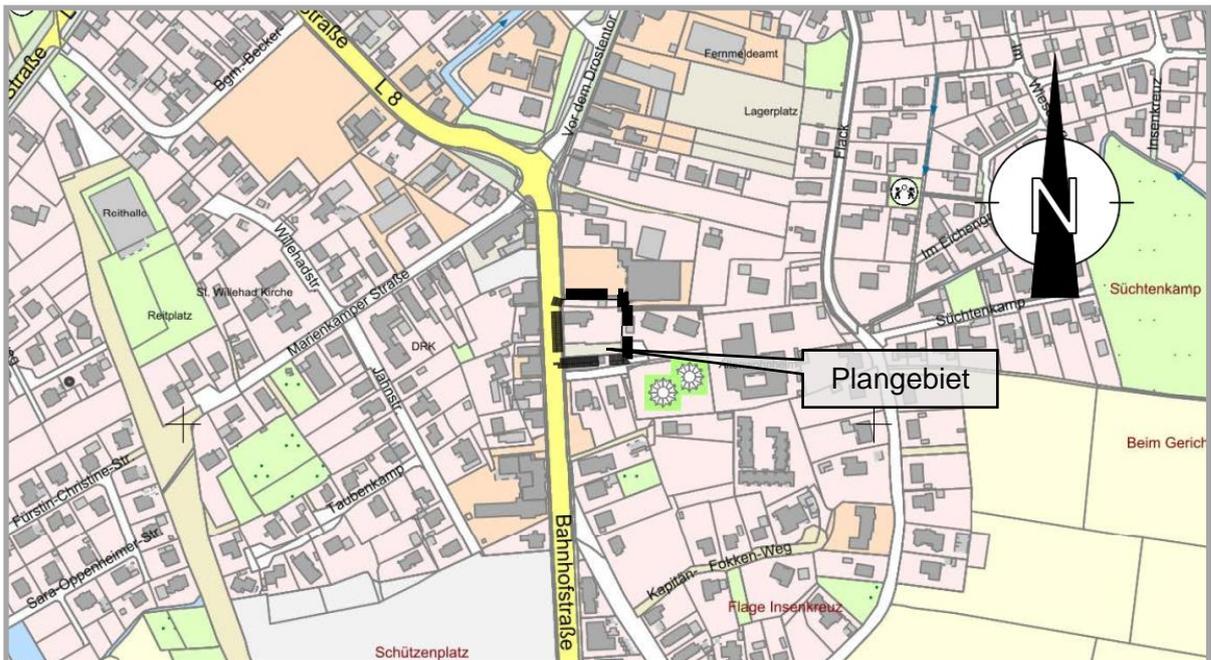


## Teil B: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 106

„Bahnhofstraße 11“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

Stand: 27.10.2022

**Planungsbüro Weinert**

Rosenstraße 7 26 529 Marienhafe  
Telefon 04934/340 838 -0 Telefax 04934/340 838 -7



**Inhaltsverzeichnis**

**1 Anlass und Ziel der Planung .....3**

**2 Bebauungsplan der Innenentwicklung .....4**

**3 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes .....4**

**4 Planungsvorgaben .....5**

    4.1 Regionale Raumordnung .....5

    4.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens.....7

    4.3 Bestehende Baurechte .....8

**5 Bestand und gegenwärtige Nutzung .....8**

    5.1 Bestand .....8

    5.2 Denkmalschutz .....9

    5.3 Altlasten .....9

**6 Inhalt und Auswirkungen der Planung ..... 10**

    6.1 Art der baulichen Nutzung ..... 10

    6.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 10

    6.3 Bauweise und Baugrenzen ..... 11

    6.4 Verkehrserschließung ..... 11

    6.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr ..... 11

    6.6 Immissionsschutz ..... 12

**7 Natur und Landschaft ..... 15**

**8 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen ..... 16**

**9 Flächenbilanz..... 16**

**10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen..... 17**

**Anlage dieser Begründung:**

- Schalltechnische Stellungnahme; IEL GmbH, Aurich, Bericht Nr. 4916-22-L1, vom 12.10.2022
- Geotechnischer Untersuchungsbericht, Geonovo GmbH, Leer, vom 21.09.2022

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 „Bahnhofstraße 11“ dient der öffentlich – rechtlichen Absicherung eines Vorhabens für eine Wohnanlage. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Erschließung und den Bau von insgesamt 14 Wohneinheiten auf einem Grundstück an der Bahnhofstraße 11 zu realisieren.

Das Vorhaben erweitert das Angebot von Wohnraum in der Stadt Esens. Dabei wird mit der Planung der demographischen Entwicklung, die zur erhöhten Nachfrage von kleineren Wohnungen (junge Alleinstehende, Paare, ältere Haushalte nach der Familienphase) in zentraler Lage führt, entsprochen. Die hier beabsichtigte Nachverdichtung einer bereits besiedelten Fläche ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen zu befürworten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbestandort mit großflächig versiegelten Flächen. Daher ist das Plangebiet bereits von baulichen Anlagen vorbelastet und ist allseitig von einer Bebauung bzw. von Verkehrsflächen umschlossen. Eine Nachnutzung des Plangebietes ist aufgrund der zentralörtlichen Lage städtebaulich sinnvoll.

Die betreffenden Flächen befinden sich in einem unbeplanten Innenbereich (gem. §34 BauGB), wonach Vorhaben sich in die nähere Umgebung einfügen müssen. Entsprechend dieser Zulässigkeitsvoraussetzung kann das geplante Vorhaben zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden. Daher werden die Flächen für das Vorhaben bauleitplanerisch neu geordnet.

Gemäß §12 BauGB kann die Stadt Esens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Ferner ist der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Esens ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB abgeschlossen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- A. Die Planzeichnung
- B. Die nachfolgende Begründung
- C. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil dieser Begründung

## **2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 dient insbesondere der Innenentwicklung im zentralen Bereich der Stadt Esens im Sinne von § 13a BauGB, wonach die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgen kann. Bei einer Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> ist keine überschlägige Prüfung der Umweltbelange gem. Anlage 2 BauGB erforderlich. Mit einer Plangebietsgröße von rd. 1.712 m<sup>2</sup> wird diese Voraussetzung für den Verzicht auf eine Vorprüfung erfüllt.

Gem. § 13a BauGB i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich wird entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden nur im Rahmen der öffentlichen Auslegung innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Das Plangebiet ist überwiegend von Bebauung umgeben und befindet sich in zentraler Ortslage. Das geplante Vorhaben dient der Innenentwicklung, da es sich um die Nachnutzung eines ehem. gewerblichen Grundstückes innerhalb einer integrierten Ortslage handelt.

Voraussetzung für die Durchführung eines Aufstellungsverfahrens gem. § 13a BauGB ist ferner, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVP-Gesetz unterliegen.

## **3 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Esens, östlich der Bahnhofstraße, mit einer Größe von rd. 1.712 m<sup>2</sup>.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

## 4 PLANUNGSVORGABEN

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 17. September 2022 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521) veröffentlicht worden.



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

Die zeichnerische Darstellung des NLROP trifft keine konkreten Aussagen zum Plangebiet. Die Stadt Esens wird nicht von der Einteilung in das System der zentralen Orte erfasst.

Aufgrund der mangelnden Parzellenschärfe des NLROP wird das Plangebiet unmittelbar angrenzend eines Natura 2000 Gebiets dargestellt. Das EU-Vogelschutzgebiet V 63, bzw. das Landschaftsschutzgebiet LSG WTM 00025 befindet sich in ausreichendem Abstand nördlich vom Plangebiet.

Folglich steht der vorliegende Bebauungsplan der Stadt Esens den Zielen der niedersächsischen Raumordnung nicht entgegen.

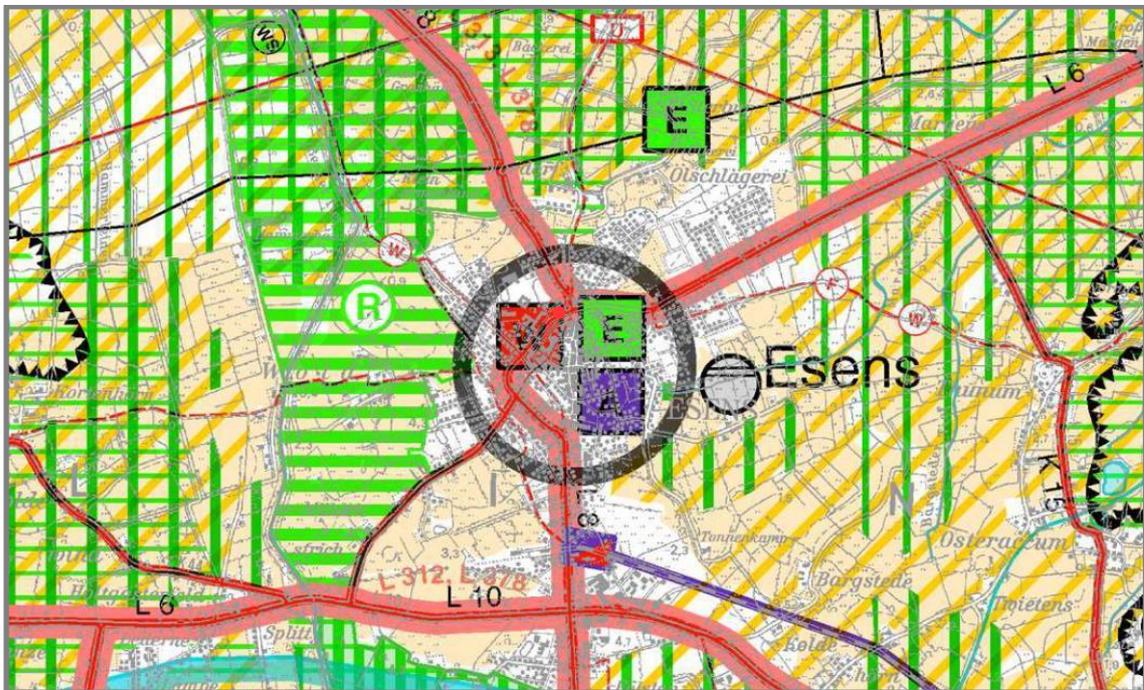
### 4.1 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund ist am 28.04.2006 in Kraft getreten.

Esens wird durch das Regionale Raumordnungsprogramm als Grundzentrum festgelegt. Ferner wird Esens als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Für das Plangebiet selbst wird keine Darstellung getroffen.

Das Plangebiet befindet sich direkt an der in Nord-Süd verlaufenden Landesstraße L 8 (Richtung Aurich und Bensenziel). Nördlich des Plangebietes wird die Landesstraße L 6 „Neuharlingersieler Straße“ als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Im Süden der Stadt Esens verläuft die Landesstraße L 10 in Richtung Wittmund.



*Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab)*

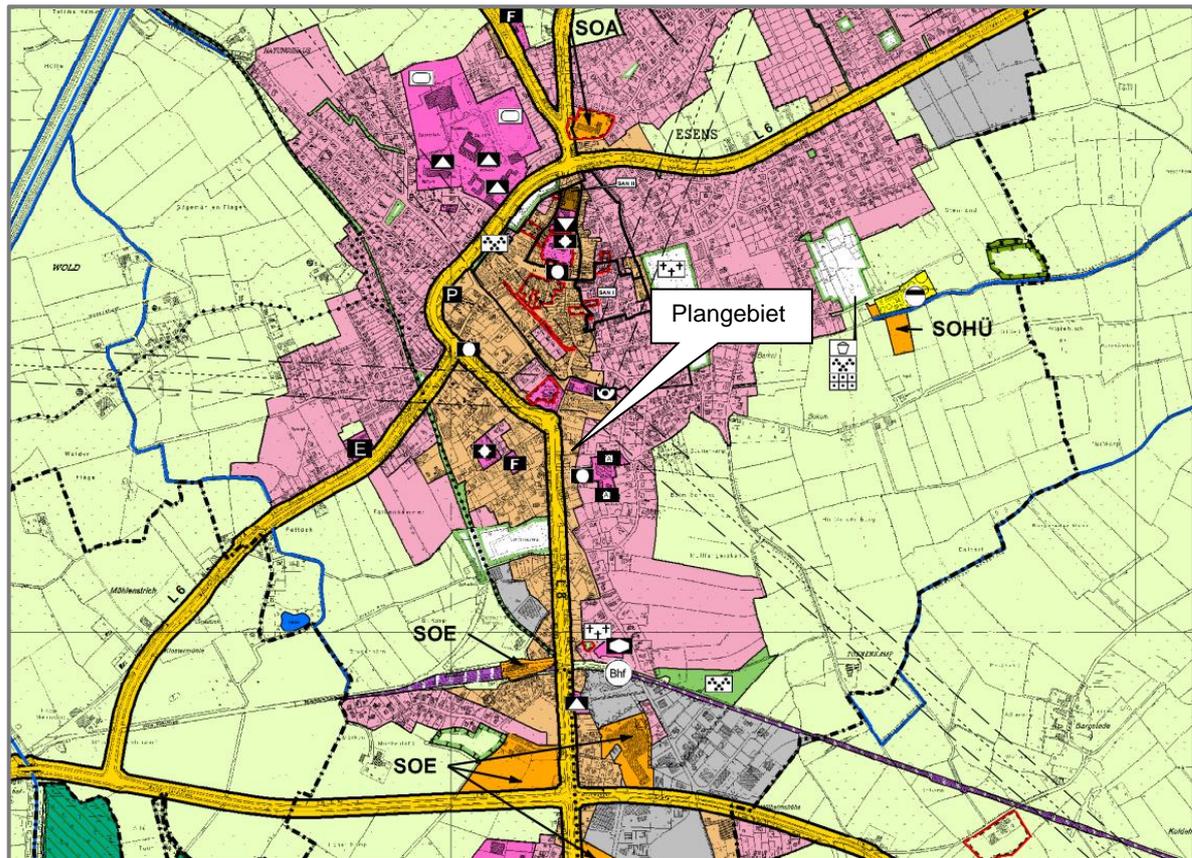
Dem regional-raumordnerischen Ziel einer Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

Ganzheitlich betrachtet widerspricht die vorliegende Bauleitplanung nicht den Zielen der Raumordnung des Landkreises Wittmund bzw. trägt zur Verwirklichung derer Ziele durch Ausweisung eines Wohngebietes bei.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

## 4.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Damit entspricht die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan.



*Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, Auszug (ohne Maßstab)*

Trotz der Abweichung vom gültigen Flächennutzungsplan ist eine Planänderung nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ermöglicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Im vorliegenden Fall entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Samtgemeinde Esens wird die 56. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchführen.

### 4.3 Bestehende Baurechte

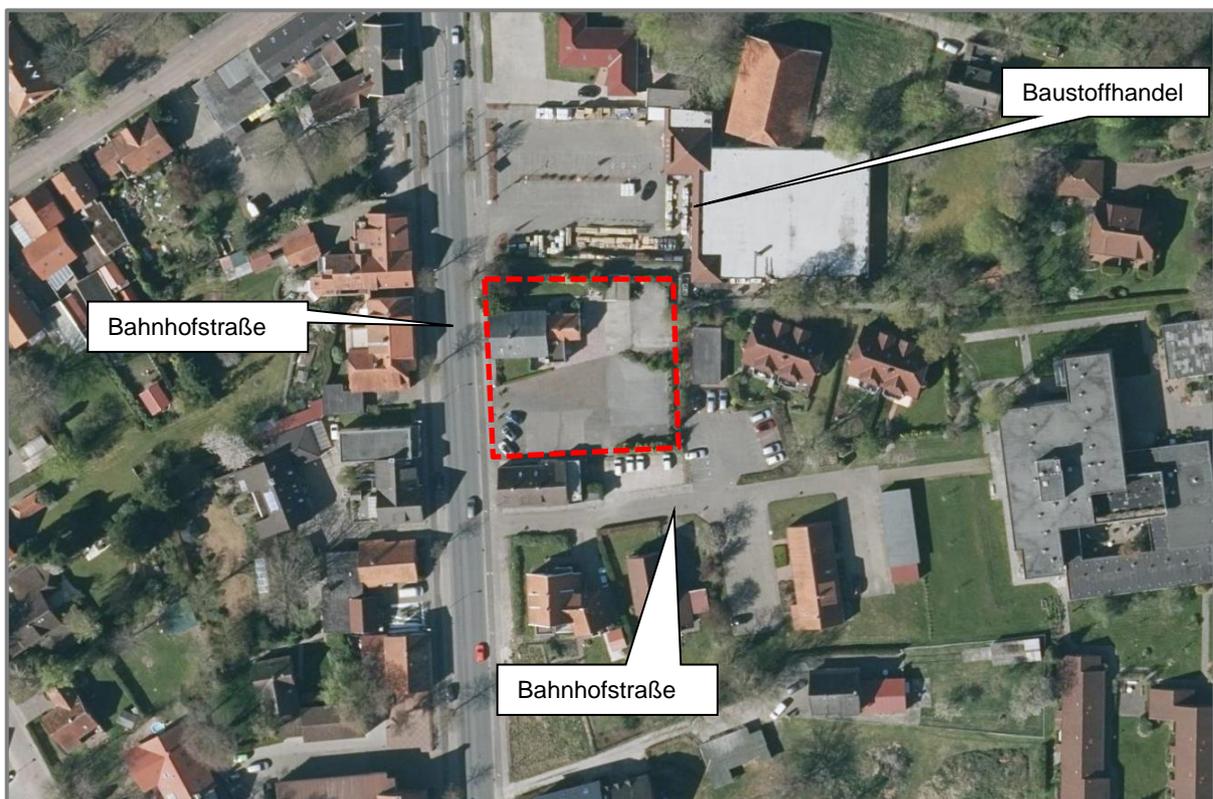
Für das Plangebiet liegt zum heutigen Zeitpunkt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Folglich wird das Plangebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Abs.1 BauGB beurteilt.

## 5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

### 5.1 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche unmittelbar östlich angrenzend zur Bahnhofstraße. Dieser ehemalige Standort eines Autohauses besteht aus einem Wohngebäude mit Hausgarten und Nebenanlagen sowie umliegenden großflächigen Pflasterflächen. Im rückwärtigen Bereich wird das Plangebiet durch eine Seitenstraße der Bahnhofstraße erschlossen.

Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich ein Baustoffhandel mit einer großflächigen Stellplatzanlage. In der näheren Umgebung sind zahlreiche Gastronomiebetriebe und Versorgungseinrichtungen vorhanden, die fußläufig erreichbar sind.



Luftbild (ohne Maßstab)

## **5.2 Denkmalschutz**

Entsprechend der Denkmalliste der Stadt Esens befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

## **5.3 Altlasten**

Aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet kann eine Verunreinigung der Böden mit Schadstoffen nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein Bodengutachten beauftragt (Anlage).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Füllsande sowie die humosen Oberboden-Auffüllungen vollständig aus dem zukünftigen Baufeld auszukoffern sind. Hierbei werden Aushubtiefen zwischen 1,3 m bis 1,9 m unter GOK erforderlich. Auf dem Geschiebelehm ist ein Geovlies der Georobustheitsklasse GRK 3 zu verlegen. Danach kann das Baufeld bis zur Unterkante der Bodenplatte mit verdichtungsfähigen Sanden (z. B. SE / SW, gemäß DIN 18196) aufgefüllt werden. Der Einbau sollte lagenweise ( $d = 0,3 \text{ m}$ ) und gleichmäßig auf mindestens 100 % der einfachen Proctordichte erfolgen. Um den empfindlichen Geschiebelehm nicht aufzuweichen, sollte die erste Füllsandlage eine Mächtigkeit von 0,5 m nicht unterschreiten.

Die analytische Untersuchung der Bodenproben ergab keine Hinweise auf Verunreinigungen.

## **5.4 Kampfmittel**

Das Ergebnis der Luftbildauswertung ergibt einen begründeten sowie einen allgemeinen Verdacht auf ein Kampfmittelbelastung.

Die Empfehlung des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienstes: Sondierung der Flächen.

Das Ergebnis wurde weiter an die entsprechende Gefahrenabwehrstelle der Samtgemeinde Esens übermittelt. Daher ist vor jeglicher Bauaktivität innerhalb des Geltungsbereiches das weitere Vorgehen mit der Gefahrenabwehrstelle der Samtgemeinde Esens abzustimmen. Zu diesem Zweck wird folgender Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

*Für den Geltungsbereich liegt ein begründeter Kampfmittelverdacht vor. Vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen/Eingriffen in den Untergrund sind in Abstimmung mit der Samtgemeinde Esens Maßnahmen der Gefahrenforschung entsprechend der Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen durchzuführen. Die vorliegenden Luftbilder wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle,*

*die Samtgemeinde Esens oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Hameln - Hannover (Tel.: 0511/106-3000) zu benachrichtigen*

## **6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erfüllung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung einer Wohnanlage, die sich aus einem Gebäudekomplex mit insgesamt 14 Wohneinheiten sowie Stellplätzen und Nebenanlagen zusammensetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Bezüglich der Zulässigkeit von Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

#### **Nichtzulässigkeit von Ausnahmen**

Gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss der genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt, da für diese Nutzungen kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht. Weiterhin liefern sie dem Charakter eines typischen Wohngebiets zuwider. Diese Nutzungen würden durch ihren großen Flächenverbrauch weiterhin der städtebaulichen Zielsetzung der Wohnraumschaffung nicht entsprechen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und in Anlehnung an das Investorenkonzept werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und

---

eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit III Vollgeschossen festgesetzt.

Über eine textliche Festsetzung wird eine max. Firsthöhe von 11 m über Fahrbahnoberkante des nächstgelegenen Punktes der Bahnhofstraße festgesetzt.

Hierbei entspricht die geplante städtebauliche Verdichtung der Umgebung und ermöglicht eine gebietsverträgliche Entwicklung.

### **6.3 Bauweise und Baugrenzen**

Entsprechend des Investorenkonzeptes wird für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen an dem geplanten Vorhaben.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – wird durch den anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt (Teil C).

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße im rückwärtigen Bereich des Plangebietes. Hingegen wird eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes von der westlich angrenzenden Bahnhofstraße ausgeschlossen. Daher wird in diesem Bereich ein Verbot von Zu- und Abfahrten festgesetzt.

Weiterhin wird eine Verkehrsanbindung durch die Festsetzung einer Heckenanpflanzung ausgeschlossen.

### **6.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden im rückwärtigen Grundstücksbereich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. In diesem Bereich werden insgesamt 14 Stellplätze vorgehalten. Die detaillierte Anordnung der Stellplätze und Nebenanlagen wird innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes geregelt.

Gem. der Ausführungsbestimmung zum § 47 NBauO wird ein Stellplatz je Wohneinheit veranschlagt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden insgesamt 14 Stellplätze festgesetzt.

## 6.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm) durch das Ingenieurbüro IEL aus Aurich ermittelt und entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bewertet. Hierbei wurden die Immissionen ausgehend von der Landesstraße L8 (Bahnhofstraße) und dem Gewerbelärm des anliegenden Baudiscounters berücksichtigt.

Für die schalltechnische Bewertung des Plangebietes werden die folgenden Orientierungswerte der DIN 18005 -1 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen:

Gemäß der aktuellen Fassung der Verkehrslärmschutzverordnung ist als Berechnungsvorschrift für den Straßenverkehrslärm die RLS-19 (zuletzt geändert am 19. Juni 2020) anzuwenden.

### Allgemeines Wohngebiet (WA):

Tag (06.00 bis 22.00 Uhr):	55 dB(A)
Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr):	45 dB(A)

Im Zusammenhang mit dem Straßenverkehrslärm verweist die DIN 18005-1 auf die 16. BImSchV, die „Verkehrslärmschutzverordnung“.

Gemäß DIN 18005-1, Ausgabe 2002, sind die Beurteilungspegel von gewerblichen Anlagen nach TA-Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613 2 zu berechnen und zu bewerten.

Gemäß TA-Lärm dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

### Allgemeines Wohngebiet (WA):

Tag (06.00 bis 22.00 Uhr):	55 dB(A)
Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr):	40 dB(A)

Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass während der Tages- und Nachtzeit die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärm in dem „WA-Gebiet“ innerhalb der Baugrenzen flächendeckend überschritten werden.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Gewerbelärm (siehe Anlagen im IEL-Bericht Nr.: 4916-22-L1) führten zu dem Ergebnis, dass während der Tageszeit die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbelärm in dem „WA-Gebiet“ geringfügig überschritten werden. In Bezug auf die Überschreitungen durch den Verkehrslärm ist diese als vernachlässigbar einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Hierzu werden folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

*Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) gilt:*

**Lärmpegelbereich IV:**

*An allen der Bahnhofstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.*

**Lärmpegelbereich III:**

*An allen der Bahnhofstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.*

**Lärmpegelbereich II:**

*An allen der Bahnhofstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.*

---

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und	Büroräume und ähnliches
			erf. R <sup>w</sup> .res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

Auszug „Tabelle 8 der DIN 4109“ Jahrgang 1989

**Allgemein gilt:**

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 45 dB(A) erreicht wird.
- c) Innerhalb des Plangebietes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tageszeitraum (WA) rechnerisch überschritten. Sofern in diesem Bereich Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) errichtet werden sollen, sind sie auf der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

## **7 NATUR UND LANDSCHAFT**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil beurteilt wird, wonach sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen muss.

Daher wurden die Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere die Möglichkeit der Bodenversiegelung, bereits vor dieser Planung vorbereitet.

Bei dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Aufgrund der Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der vorliegenden Bedingungen eines innerörtlichen vorbelasteten Bereiches sind Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Als Maßnahmen für den Naturhaushalt werden die folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen:

### **Anpflanzungen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, 4mal verpflanzt, mit Ballen anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Diese Anpflanzungen sind zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **Heckenanpflanzung**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Standortgerechte Laubhecke herzustellen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

### Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

### Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

### Abfallbeseitigung

Als öffentlich -rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Wittmund in seinem Gebiet anfallende und überlassene Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufgesetzes (KrW-AbfG) sowie des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

### Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem des OOWV gewährleistet.

Im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und die hydraulische Leistungsfähigkeit unter Beachtung von Starkregenereignissen nachgewiesen. Das anfallende Oberflächenwasser wird hierbei gedrosselt abgeführt.

## 9 FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>1.711 m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete	1.501 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	210 m <sup>2</sup>

---

## **10 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

### **Sichtfelder**

Gem. § 31 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

### **Lage der Versorgungsleitungen**

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

**Artenschutz**

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund zuständig.

**DIN -Vorschriften und sonstige Regelwerke**

Auskunft zu den im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke erteilt Ihnen die Stadt Esens.

Esens, den

.....  
Der Stadtdirektor

.....  
Die Bürgermeisterin