



Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Kettenbach

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Daisbacher Weg“**

Planstand: 12.10.2017

Bearbeiter

Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann (Stadtplaner AKH)

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4	Bauleitplanverfahren.....	6
2	Inhalt und Festsetzungen.....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
2.4	Eingriffsminimierende und ausgleichende Festsetzungen.....	8
2.5	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
2.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	8
3	Verkehrerschließung.....	9
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange.....	9
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....	9
6	Altlasten, Kampfmittel, Baugrund.....	10
7	Immissionsschutz.....	10
8	Denkmalschutz.....	11
9	Sonstige Infrastruktur.....	11
10	Bodenordnung.....	11
11	Städtebauliche Vorkalkulation.....	11

1 Vorbemerkungen

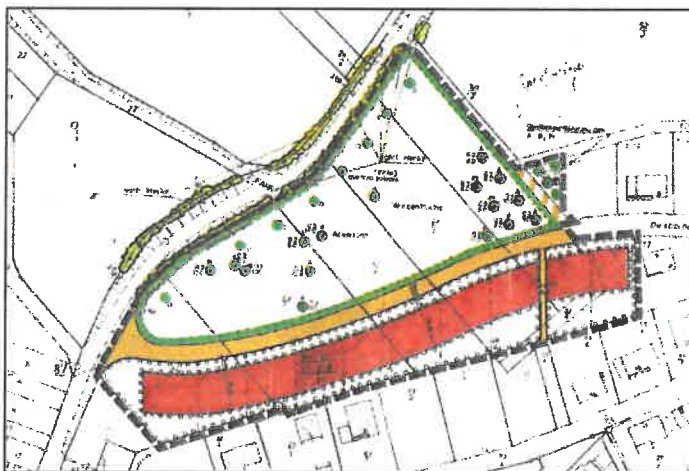
1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Aarbergen als Unterzentrum des Ordnungsraums hat die Verpflichtung, neben den Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung, ein mindestens der Eigenentwicklung entsprechendes Angebot an Siedlungsflächen vorzuhalten. Der sich daraus ergebende Siedlungsflächenbedarf im Zeitraum von 2002 bis 2020 wird im Regionalplan Südhessen mit 8 ha angegeben.

Im Bereich der Wohnbauflächen kann die Gemeinde Aarbergen derzeit der entsprechenden Nachfrage nicht nachkommen, da sämtliche in den verschiedenen Ortsteilen in den letzten Jahren zur Ausweisung gebrachten Baugrundstücke veräußert wurden und entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden.

Da sich die Gemeinde Aarbergen im Grundsatz der nachhaltigen Siedlungsentwicklung verpflichtet sieht, wurde im Hinblick auf die Schaffung eines Angebotes an Wohnbauflächen zunächst überprüft, ob Brachflächen vorhanden sind, die einer wohnbaulichen Nachfolgenutzung zugeführt werden können. Zwar gibt es im Ortsteil Kettenbach noch leerstehende Häuser und nicht bebaute Grundstücke innerhalb der Ortslagen, die Gemeinde hat hier jedoch nur sehr geringen Einfluss auf die Reaktivierung solcher Grundstücke. Im Gegenzug darf die fehlende Bereitschaft der Eigentümer zur baulichen Nutzung ihrer Grundstücke nicht dazu führen, dass die Gemeinde dringend benötigten Wohnraum an anderer Stelle ausweist.

Nach Prüfung möglicher Optionen für eine Wohnsiedlungsentwicklung in Form der Neuausweisung von Wohnbauland, wurde durch die Gemeindevertretung am 02.06.2016 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Daisbacher Weg“ im Ortsteil Kettenbach gefasst.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Dreispitz II“

Die letzte Siedlungserweiterung im Bereich des Daisbacher Weges geht zurück bis Anfang der 1990er Jahre, als mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dreispitz II“ eine Wohnbauzeile südlich angrenzend an die genannte Verkehrsfläche zur Ausweisung gebracht wurde. Nördlich der Straße wurde auf die Ausweisung eines Wohngebietes verzichtet, um den immissionsschutzrechtlichen Belangen in Bezug auf den benachbarten Henriettenhof, ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof mit Nutztierhaltung, Rechnung zu tragen.

Diese Flächen wurden als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen ausgewiesen und zur Kompensation des in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dreispitz II“ verursachten Eingriffs zugeordnet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Daisbacher Weg“ soll nun diese Fläche teilräumig überplant und auch hier eine Zeile Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Möglichkeit hierzu ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass der Nutztierbestand auf dem Henriettenhof reduziert wurde und demgemäß ein näheres Heranrücken an diesen landwirtschaftlichen Betrieb möglich ist. Mit der Entwicklung einer Wohnbauzeile nördlich des Daisbacher Weges kann der bestehende Siedlungsrand unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen in optimaler Weise arrondiert werden.

Durch den teilweisen Erhalt der Ausgleichsfläche nördlich angrenzend an die geplante Wohnbauzeile ist im Übrigen eine standortgerechte Einbindung der künftigen Wohnbebauung in die umgebende Landschaft sichergestellt.

Der Bebauungsplan „Daisbacher Weg“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Dreispitz II“.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Kettenbach unmittelbar nördlich angrenzend an den Daisbacher Weg. Die Nutzung im Plangebiet stellt sich als Grünland mit einzelnen Obstbäumen dar. In Richtung des Triebweges wird das Gelände durch eine Gebüschstruktur eingefasst. An das Plangebiet grenzen die folgenden Nutzungen an:

- Norden: jenseits des Triebweges landwirtschaftliche Nutzflächen im baulichen Außenbereich sowie das Betriebsgelände des Henriettenhofes
- Osten: Grünlandflächen im baulichen Außenbereich
- Süden: Wohnbebauung am Daisbacher Weg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dreispitz II“
- Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche jenseits des Triebweges, Wohnbebauung im Bereich Hauser Weg.

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,16 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet 0,68 ha und die Maßnahmenfläche für den Naturschutz 0,35 ha. Die private Grünfläche nimmt 0,08 ha, die Verkehrsfläche 0,04 ha und der landwirtschaftliche Weg 0,01 ha ein.



Das Plangebiet im Luftbild; eigene Darstellung auf Grundlage www.maps.google.de, Zugriff am 09.08.2016

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Im Hinblick auf die Lage ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Im Übrigen gilt es den Nachweis zu führen, dass auch die nachfolgende Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen eingehalten wird:

Z3.4.1-9 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

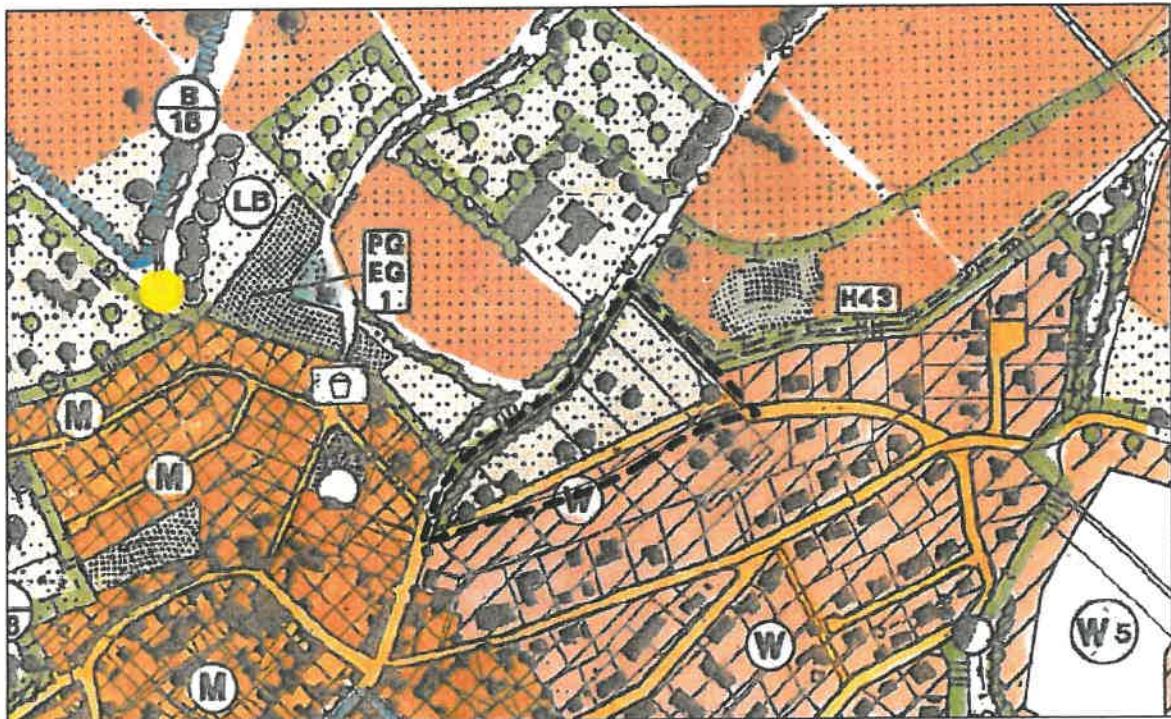
- *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch die Eigenart eines Ortsteiles,*
- *durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.*

Die Gemeinde Aarbergen ist dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen, demgemäß max. 25-40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland (WE/ha) zulässig sind. Gemäß dem Grundstücksteilungsentwurf werden max. 9 Baugrundstücke entstehen. Unter der Annahme, dass jedes Grundstück mit 2 Wohneinheiten (maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Gebäude gemäß textlicher Festsetzung) bebaut wird, werden 18 Wohneinheiten entstehen. Im Verhältnis zur Größe des Plangebietes entspricht dies einer Dichte von 16 WE/ha. Damit wird o.g. Obergrenze der zulässigen baulichen Verdichtung in jedem Fall eingehalten, vielmehr werden sogar die Untergrenzen unterschritten.

Die Unterschreitung ist dabei in der Lage am Rand einer ländlich geprägten Ortslage im direkten Übergang zum baulichen Außenbereich begründet. Im Übrigen wird damit die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes aufgegriffen und fortgesetzt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 21.09.2016 mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Aarbergen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aarbergen

1.4 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war zunächst im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung vorgesehen. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes sollten Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeschrieben werden.

In Art. 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 S. 1057 ff.) hat der Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch um den § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ergänzt. Dieser hat folgenden Wortlaut:

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. (...)

Die Gemeinde Aarbergen macht von diesem Angebot Gebrauch. Die allgemeinen Voraussetzungen sind mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage erfüllt. Dies ist offenkundig.

- Die zulässige Grundfläche bleibt mit rd. 2.720 m² (6.800 m² Baugrundstücke x GRZ 0,4) deutlich hinter der Zulässigkeitsgrenze von 10.000 m² zurück.
- Durch das Verfahren wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Ein Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen ist nicht gegen, da in den vergangenen Jahren in diesem Ausschnitt des Siedlungsgefüges kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Im Verfahren nach § 13b BauGB bedarf es keiner formalen Umweltprüfung, die Belange von Natur und Landschaften gleichwohl zu beachten, auf die anliegenden Ausführungen sei verwiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der Belange erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 BauNVO sind darüber hinaus auch Räume für freie Berufe allgemein zulässig.

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese im Hinblick auf ihren Flächenbedarf und das Störpotenzial als für den Standort städtebaulich unverträglich betrachtet werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl sowie Festsetzung einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt, wobei diese Parameter mit GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

und Z = II aus dem Bebauungsplan „Dreispietz II“ für die Bauzeile südlich des Daisbacher Wegs übernommen werden.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche kommt in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zum Liegen und nimmt damit die Anordnung der Gebäude im weiteren Verlauf nördlich des Daisbacher Weges auf. Durch textliche Festsetzungen wird bestimmt: Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Eingriffsminimierende und ausgleichende Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden die folgenden eingriffsminimierenden und teilweise bereits ausgleichenden Festsetzungen aufgenommen:

- Ausweisung einer Maßnahmenfläche für den Naturschutz, die zu einer extensiven Streuobstwiese zu entwickeln ist.
- Festsetzung zum Erhalt des vorhandenen Schlehengehölzes im Bereich Triebweg.
- Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes.
- Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen sowie entlang des Triebweges.
- Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.
- Begrenzung des Umfangs der baulichen Anlagen im Bereich der privaten Grünfläche auf max. 10 %.

2.5 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt von freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern, die die städtebauliche Struktur vorgeben. Demgemäß ist es geboten, die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude (bei Doppelhäusern je 1 pro Doppelhaushälfte) zu begrenzen, um sicherzustellen, dass sich die künftige Dichte der Wohneinheiten in die Umgebungsbebauung einfügt.

Teilräumig kommt eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten zur Ausweisung, wodurch am Ortsrand das Wohngebiet arrondiert werden kann. Der Umfang der zulässigen baulichen Anlagen wird auf max. 10 % der Grünfläche beschränkt.

2.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO werden die folgenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

Dächer

Zulässig sind Sattel-, Walm- und (versetzte) Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° - 45°. Bei untergeordneten Nebenaniagen und freistehenden Garagen sind geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächer zulässig. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind zulässig, sofern sie dauerhaft begrünt werden. Zur Dacheindeckung sind Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) und ziegelrot zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind weiterhin zulässig.

Einfriedungen

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune. Rückwärtig ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

Grundstücksfreiflächen

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Der Bestand sowie die gemäß 2.6 durchzuführenden Pflanzmaßnahmen können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum je 50 m² und 1 Strauch je 2 m².

3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Daisbacher Weg und das gemeindliche Straßennetz mit Anschluss an die Scheidertalstraße (Landesstraße L 3031). Der Daisbacher Weg ist entsprechend seiner Erschließungsfunktion für ein Wohngebiet ausgebaut und hinreichend dimensioniert, den aus der Umsetzung der Planung zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen.

Lediglich für den Fußgängerverkehr bedarf es einer Anpassung, indem für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Teilabschnitt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau eines Gehwegs nördlich angrenzend an die Fahrbahn geschaffen werden.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Im Verfahren nach § 13b BauGB findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Es bedarf damit nur der Prüfung, ob besonders geschützte Biotope im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz oder artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz dem Vollzug entgegenstehen. Davon unabhängig wurde zu dem vorliegenden Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser bleibt auch nach dem Verfahrenswechsel Bestandteil der Begründung, da sich die Notwendigkeit der Würdigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege allein schon aus dem Gebot der gerechten Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB ergibt.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und Abwasser- sowie Niederschlagsableitung kann über die im Bereich des Daisbacher Weges vorhandene Infrastruktur erfolgen. Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über das bestehende Versorgungsnetz gesichert werden. Die bestehende Straße ist für die Befahrung von Löschfahrzeugen ausreichend bemessen.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

6 Altlasten, Kampfmittel, Baugrund

Altlasten, Kampfmittel

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat mit seinem Schreiben vom 23.09.2016 mitgeteilt, dass die Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung für das Plangebiet nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Baugrund

Das Plangebiet liegt im geologischen Strukturrum des Hintertaunus. Hier stehen unter einer 1 m bis max. 2 m mächtigen Lockergesteinsdecke von lösslehmreichen Fließerden und Hangschutten die Gesteine der Bornich-Formation des Unterdevons. Es handelt sich dabei um Tonschiefer und Siltschiefer. Diese Festgesteine können oberflächlich (ca. 1 m tief) verwittert und somit schwach entfestigt erscheinen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

7 Immissionsschutz

In ca. 100 m Entfernung zur geplanten Wohnbebauung befindet sich der in nördlicher Richtung gelegene Henriettenhof, ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof mit Nutztierhaltung. Zur Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachgutachten erstellt (siehe auch Umweltbericht), welches die von der Tierhaltung ausgehenden Emissionen und Immissionen (Gerüche und Staub) untersucht. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung bestehen.

Eine Gesundheitsgefährdung bzw. erhebliche Belästigungen sind aufgrund der Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung auszuschließen. Die zu erwartenden Geruchsmissionen liegen unter 10 % der Jahresstunden, so dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig ist.

Hinsichtlich des benachbarten Bolzplatzes sind keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen (Lärm) zu erwarten. Der Bolzplatz wurde in der Vergangenheit nur sehr wenig genutzt. Daher wird dieser nicht mehr weiter betrieben und die Tore abgebaut.

Ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes befinden sich der unter Bergaufsicht stehende Kaolintagebau „Kettenbach“ sowie die gleichnamige Deponie. Hinsichtlich möglicher Emissionen (Lärm, Staub) ist festzustellen, dass die geplante Wohnbebauung nicht näher an den Tagebau bzw. die Deponie heranrückt, als die schon bestehende östlich gelegene Wohnbebauung. Insofern sind über die bestehenden

zulässigen Beeinträchtigungen hinaus keine zusätzlichen oder höheren Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

8 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

9 Sonstige Infrastruktur

Die Syna weist in ihrer Stellungnahme vom 30.08.2017 auf vorhandene Erdkabel und Gasleitungen hin. Bezüglich der Versorgungsleitungen weist die Syna GmbH darauf hin, dass bei Baumpflanzungen im Bereich der Anlagen der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,5 m betragen muss. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzzone bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,5 m verringert werden. Pflanzmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsanlagen mit der Syna abzustimmen. Es wird auf jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter hingewiesen.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

10 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird empfohlen.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Aarbergen die Kosten für die Baureifmachung der Grundstücke sowie die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Eine Refinanzierung ist im Rahmen der Grundstücksverkäufe möglich.