

**Erlass einer Satzung gemäß § 34 BauGB zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 1 und als Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB in der Ortsgemeinde Derschen, Teilfläche 4 (Wohnbaufläche) mit 0,6 ha**

**Anlass der Erweiterung und Beschreibung des Ist-Zustandes:**

Bei der aufzunehmenden Fläche handelt es sich um die jeweils östlichen Teile der Flurstücke 68/1, 70/1, 71, 72/1, 73 und 75 sowie um die vollständigen Flurstücke 66/2, 67/6 und 67/4. am nördlichen Ortsrand von Derschen im Talraum des Derscher Bachs. Die Erschließung der Teilfläche 4 erfolgt in deren nördlichem Teil über die Wegeparzelle 67/5 von der Wiesenstraße aus. Die sechs teilweise im Geltungsbereich liegenden Flurstücke sind bereits von der Wiesenstraße aus direkt erschlossen. Bei einer Bebauung im vorgesehenen Geltungsbereich sind die Ver- und Entsorgungsmedien sowie die (teilweise bereits vorhandenen) Zufahrten von der Wiesenstraße aus zu verlängern bzw. herzustellen, ggf. werden bei Grundstücksteilungen vertragliche Vereinbarungen mit den Vorderliegern (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) abgeschlossen. Die Teilfläche wird nahezu allseits von vorhandener Bebauung und Gärten begrenzt, Flurstück 67/4 ist bereits bebaut. Lediglich nach Norden hin erstreckt sich Grünland in der Feldflur von Derschen (Talaue des Derscher Bachs).

Anlass der Erweiterung ist die Festsetzung von Wohnbauflächen in der Gemarkung von Derschen auf ca. 0,6 ha Fläche, welche daher unter umweltrelevanten Aspekten zu betrachten sind. Der Bereich der Teilfläche 4 befindet sich in der zentralen Gemarkung von Derschen im Taltiefsten des Derscher Bachs in einer Höhenlage von etwa 395 m ü. NN. Um hier ein weitere Wohnhäuser errichten zu können, muss für diesen Bereich eine Ergänzungssatzung erlassen werden.

Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich bereits gepflasterte Wegeflächen sowie Gartenflächen mit Nebenanlagen des hier ebenfalls befindlichen Anwesens Wiesenstraße 16a. Im zentralen und südlichen Geltungsbereich sind vereinzelt Nebenanlagen (Unterstände für Weidevieh und Geflügel) sowie Teile eines Gewächshauses vorhanden. Im übrigen bestehen diese Flächen aus intensiv genutztem Grünland (Wiesen und Weiden), Gartenland mit Gemüseanbau und ausgedehnten Rasenflächen bis dicht an den Bachlauf heran. Lediglich der nördliche Teil des Geltungsbereichs (Flurstück 66/2) ist mit einigen Obst- und Ziergehölzen bewachsen, enthält jedoch auch einige Nebenanlagen mit entsprechend versiegelten Flächen. Die Flurstücke 66/2 und 67/4 sind größtenteils mit Koniferenhecken (Fichte und Thuja) eingefriedet, diese Hecken stehen teilweise auch entlang des Derscher Bachs, der hier mehr als 1 m tief in die Talsedimente eingeschnitten und örtlich wild verbaut ist. Auch das rechte Ufer des Bachlaufs ist von standortfremden Ziergehölzen, insbesondere Koniferenhecken, gesäumt und mit naturfernen Materialien verbaut.

**Beschreibung des Vorhabens und der damit verbundenen Eingriffe:**

Es ist beabsichtigt, auf etwa 0,2 ha von insgesamt 0,6 ha Geltungsbereich der Teilfläche 4 Wohngebäude zu errichten. Die Erschließung erfolgt von der Wiesenstraße teilweise über das Flurstück 67/5 (Wegeparzelle) oder über die im Innenbereich befindlichen Grundstücksteile des zentralen und südlichen Geltungsbereichs. Die insgesamt angenommene, mögliche Versiegelung beträgt 2000 m<sup>2</sup>, sie umfasst mögliche Gebäudeflächen sowie Nebenanlagen. Somit bemisst sich der Kompensationsbedarf auf 2000 m<sup>2</sup>. Da auf der Teilfläche 4 keine vollständige Kompensation erfolgen kann, muss diese auf extern gelegenen Flächen erfolgen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich, jedoch nahe bestehender Bebauung sind die möglichen Eingriffe ausgleichspflichtig, da sie Bereiche außerhalb der zusammenhängend

bebauten Ortslage berühren. Das ermittelte Defizit ergibt eine dauerhafte Verschlechterung des Naturhaushaltes auf bis zu 0,2 ha, die zur Zeit als Rasen gepflegt oder als Grün- oder Gartenland genutzt werden. Dies ist mit einer dauerhaften Verbesserung des Naturhaushaltes auf einer ebenso großen Fläche auszugleichen.

Aufgrund der Lage im Talraum des Derscher Bachs sind Abstände der Bebauung und sonstigen Nutzung zu diesem Gewässer einzuhalten. Daher wird ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen entlang des Derscher Bachs festgesetzt, in welchem sich durch Unterlassen von gärtnerischer Nutzung krautreiche Staudenfluren entwickeln sollen. Außerdem ist in diesem Streifen, insbesondere entlang des Bachufers, Anflug von Schwarzerlen ist zu dulden. Nebenanlagen und intensive gärtnerische Nutzung einschließlich Veränderungen des Geländeniveaus sind in diesem Streifen nicht zulässig.

Eine künftige Bebauung mit entsprechenden Bodenbewegungen muss mindestens 10 m Abstand zum Bachufer einhalten. Gärtnerische Nutzung sowie Nebenanlagen in einem 5 bis 10 m vom Bach entfernten Streifen sind allerdings erlaubt. Weitere Maßnahmen wie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken werden nicht festgesetzt.

### **Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung - Prognoseszenario**

Sollte die bestehende Nutzung der Erweiterungsfläche fortgesetzt werden, ist keine wesentliche Änderung des bestehenden ökologischen Wertes zu erwarten. Eine spürbare Verbesserung des derzeit bestehenden Zustands kann mit einer Nutzungsaufgabe in einem 5 bis 10 m breiten Streifen entlang des Derscher Bachs erreicht werden, da die aktuellen Nutzung bis dicht an dessen Ufer heranreichen.

### **Zielvorstellungen**

Die Zielvorstellungen zeigen aus der Sicht der Landespflege, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, um einen Zustand zu erreichen, der den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege entspricht. Insbesondere sind die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten Bereich nachhaltig zu sichern.

Diese Sicherung veranlasst eine maßvolle, raumsparende Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen, die sich an den bereits überall angrenzenden Gebäuden und Anlagen der vorhandenen Wohngebäude orientieren soll. Die Minimierung solcher unvermeidbaren Eingriffe, insbesondere über eine Anordnung der möglichen Bebauung in Anlehnung an benachbart bereits bestehende Bebauung mit ausreichenden Abständen zum Gewässer im Taltiefsten, dient einem ortsbild-, boden- und naturschonenden Zweck und steht somit auch mit allgemeinen Zielvorstellungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Einklang. Dennoch verbleiben bei einer maximalen Auslastung der überbaubaren Flächen mit entsprechend großen Versiegelungsanteilen Defizite in der ökologischen Bilanz, die allerdings mit sinnvollen Verbesserungen auf hierfür geeigneten, extern gelegenen Flächen kompensiert werden können.

Die landschaftspflegerischen Ziele lauten im einzelnen:

Gehölze:

Erhalten der bestehenden Laubgehölze außerhalb des künftigen Baufeldes auf den nicht überbaubaren Flächen der Erweiterung der Ergänzungssatzung (positive Wirkung auf Arten- und Biotopschutz, Boden- und Wasserhaushalt und Landschaftsbild)

Gewässer:

Ausweisen eines 5 bis 10 m breiten Gewässerentwicklungskorridors gemäß der Richtlinien der EU-Wasserrahmenrichtlinie bzw. der landesspezifischen Empfehlungen der Aktion Blau in Rheinland-Pfalz

In der Ergänzungssatzung werden diese Zielvorstellungen durch die folgenden Festsetzungen realisiert:

Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung auf ein landschaftlich angemessenes Niveau durch eine Anordnung der möglichen Bebauung in Anlehnung an bereits vorhandene Wohngebäude, um die Versiegelung des Baugrundstücks, soweit möglich, zu minimieren

Ausweisen eines breiten Schutzstreifens zum Derscher Bach

Schutz der Oberbodenschicht der nicht überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen

#### **Ausgleich und Ersatz der ermittelten, unvermeidbaren Eingriffe:**

Konkrete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Teilfläche 4 der Ergänzungssatzung werden nicht festgesetzt, da sie aufgrund der örtlichen Verhältnisse nur bedingt umsetzbar sind. In dem als Anlage 4.3 beigefügten Lageplan werden die stattdessen vorgesehenen, extern gelegenen Ersatzmaßnahmen dargestellt, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf der hierfür gewählten Fläche gleichermaßen aufwerten. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Maßnahmen, deren Lage auf dem genannten Lageplan 1 : 1000 dargestellt sind:

E 2 Auf Flur 2, Flurstück 54/5 (teilweise) werden auf ca. 2000 m<sup>2</sup> zwanzig hochstämmige Obstbäume einheimischer Sorten gepflanzt, um im Zusammenhang mit weiteren Anpflanzungen eine Streuobstwiese zu etablieren.

#### **Kostenschätzung der vorgenannten Maßnahme:**

20 Hochstämme einheimischer Obstsorten (z. B. Rheinischer Bohnapfel, Roter Boskop etc.) Hochstamm 2x verpflanzt im C 20 Container, Stamm- Umfang 8 – 10 cm, Preis je Hochstamm 60,-- €	1200,-- €
Pflanzkosten einschl. Material (Pflöcke, Kokosbinder, etc.) je Baum 30,-- €	600,-- €
3jährige Gewährleistungspflege a 20,-- €/je Baum und Jahr Kosten je Baum über 3 Jahre: 60,-- €	1200,-- €
<b>Summe:</b>	<b>3000,-- €</b>
<b>zzgl. 19 % Mehrwertsteuer</b>	<b>570,-- €</b>
<b>gesamt, brutto</b>	<b>3570,-- €</b>

**gerundet auf 3600,-€**

<b>MASSNAHMENVERZEICHNIS ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG DERSCHEN</b>		
Maßnahme: Ausgleich von Eingriffen durch zusätzliche Flächenversiegelung	Antragsteller: Ortsgemeinde Derschen	Gemarkung: Derschen Flur: 11 Flurstücke 66/2, 67/4, 67/6 je vollständig, teilweise 68/1, 70/1, 71, 72/1, 73 und 75; Flächengröße im Bereich der Teilfläche 4: ca. 6000 m <sup>2</sup>
Beschreibung/Beurteilung des Eingriffs:  Versiegelung von bis zu 0,2 ha Gartenland und Grünland im bisherigen Außenbereich		
Notwendigkeit von <input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahmen <input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahmen		
Ziel/Begründung (u. a. funktionaler Bezug zum Eingriff, Zeithorizont)  Anreicherung des nordöstlichen Randes der bebauten Ortslage von Derschen mit zusätzlichen Gehölzstrukturen, Funktion in 3 – 5 Jahren erreicht		
Beschreibung der Maßnahmen:  1. Anpflanzen hochstämmiger Obstgehölze auf rund 2000 m <sup>2</sup>		
Beschreibung der Pflege-/Unterhaltungsmaßnahme (incl. Zeitpunkte, Erfolgskontrollen):  Maßnahme zu 1): 3 jährige Gewährleistungspflege durch Fachfirma, anschließende Pflege übernimmt der Eigentümer.		
Träger:  Jeweils Eigentümer		
Rechtliche Sicherung der Maßnahme:  Baurechtliche Festsetzung (Satzungsrecht der Ortsgemeinde), Eigentümer hat Verfügungsgewalt, daher keine städtebauliche Vereinbarung erforderlich.		

## Ausgleichsbilanz

Beeinträchtigung	Betroffenes Schutzgut bzw. Funktion	Beeinträchtigung		Ausgleichsmaßnahmen (s. Maßnahmenblatt)		Ausgleichs-„Erfolg“ Zeitpunkt	Ersatzbedarf
		Umfang	Art	Umfang	Art		
Baubedingt Bodenverdichtung außerhalb des Baufeldes	BODEN Verringerung des Porenvolumens und der Durchlässigkeit, Erhöhung der Lagerungsdichte	0,2 ha	Braunerdeboden bzw. Hortisol	0,2 ha	Bodenlockerung nach Abschluß der Baumaßnahmen und Anpflanzen einheimischer Obstgehölze	Ausgeglichen nach einem Jahr (nur Bodenlockerung)	-
Anlagenbedingt Bodenversiegelung	BODEN Verlust von Boden/Bodenfunktion	0,2 ha	Braunerdeboden bzw. Hortisol	0,2 ha	Anpflanzen einheimischer Obstgehölze	Ausgeglichen nach 3 bis 5 Jahren	-
	ARTEN UND BIOTOPE Biotopverlust	0,2 ha	Gartenland	0,2 ha	Anpflanzen einheimischer Obstgehölze	Ausgeglichen nach 3 bis 5 Jahren	-
	LANDSCHAFTSBILD	0,2 ha	Bisher unbebaute Fläche im Außenbereich	0,2 ha	Einbindung durch Schaffen landschaftstypischer Gehölzstrukturen	Ausgeglichen nach 3 bis 5 Jahren	-
Betriebsbedingt Grundwasserentzug	ARTEN UND BIOTOPE Veränderung der Biotopstruktur	0,2 ha	Änderung der Standorteigenschaften der versiegelten Flächen	0,2 ha	Anpflanzen einheimischer Obstgehölze	Ausgeglichen nach 3 bis 5 Jahren	-

Aufgestellt:  
Derschen, November 2018

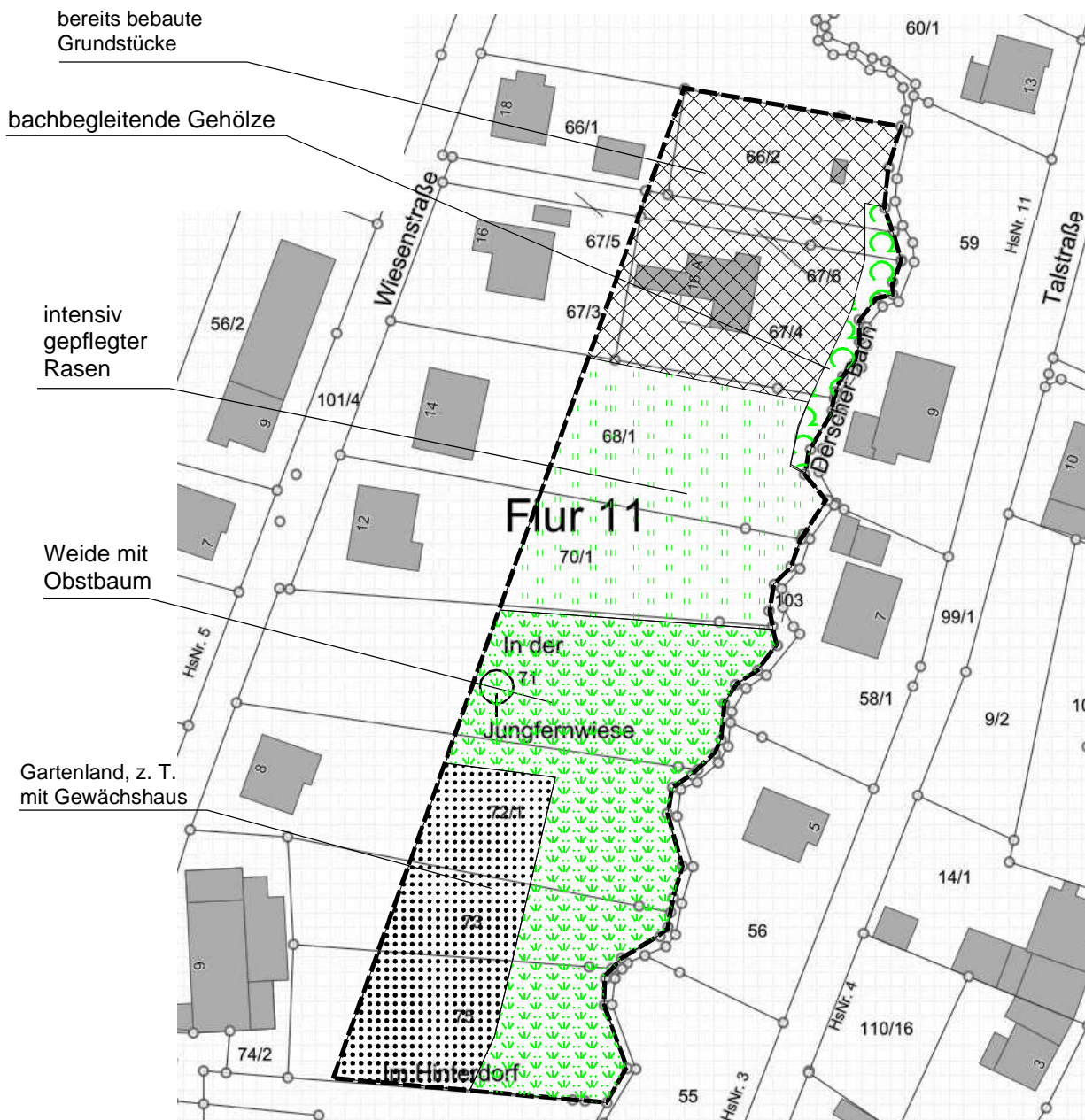
.....  
R. Backfisch  
Ingenieurbüro  
für Landschaftsplanung

Neufassung der Satzung gemäß § 34 BauGB zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 1 und als Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB in der Ortsgemeinde Derschen

Bestand Erweiterung Teilfläche 4



4



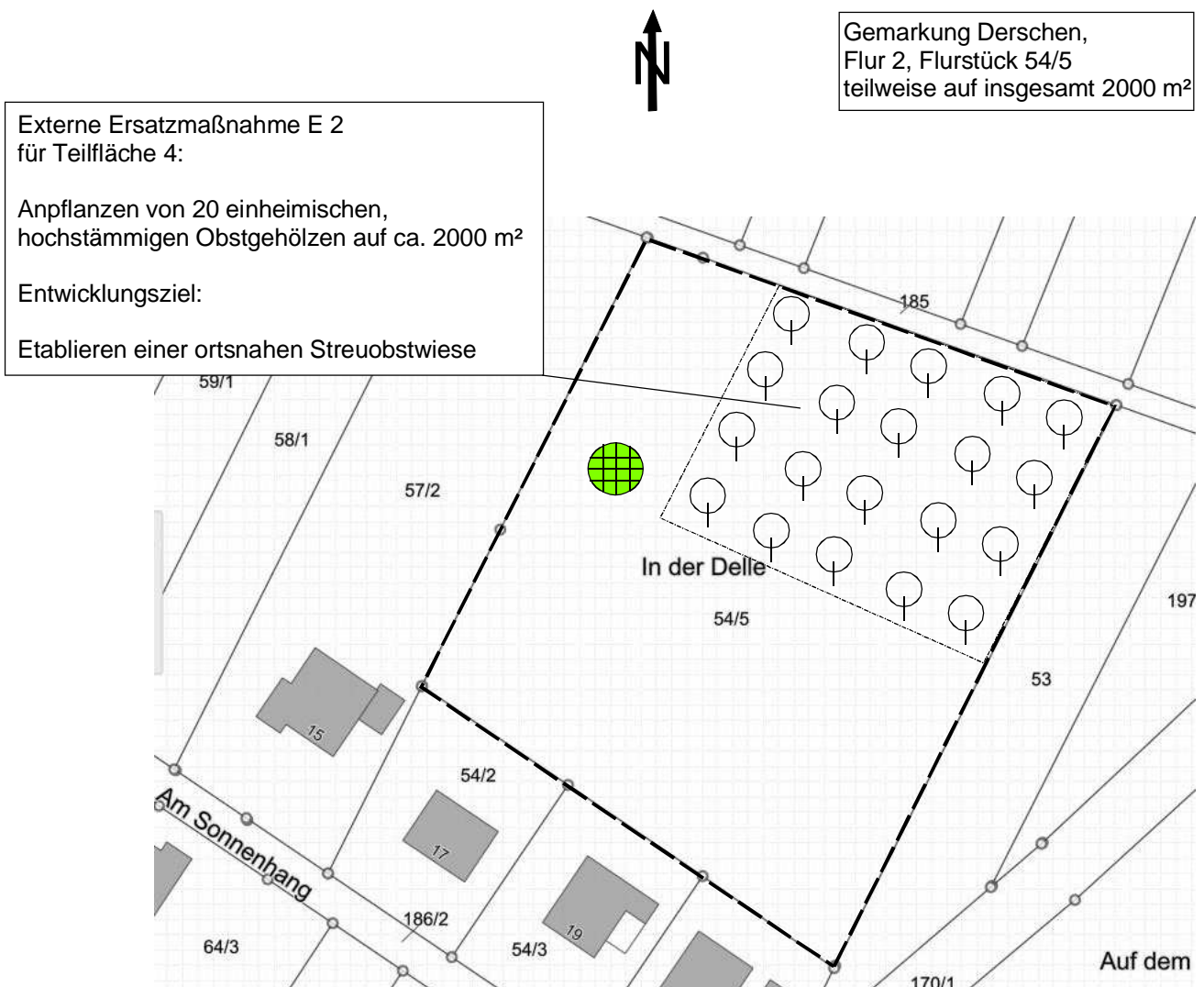
<p>Aufgestellt: Netphen, November 2018</p>	<p>Maßstab 1 : 1000</p>
	<p><b>Rainer Backfisch</b>  <b>Ingenieurbüro für Landschaftsplanung</b>                  Breitestraße 25                  57250 Netphen                  Tel. 02738/3 13 90 07                  E-M@il rbackfisch@arcor.de</p>





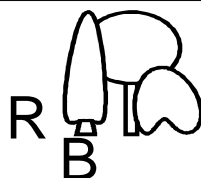
Neufassung der Satzung gemäß § 34 BauGB zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 1 und als Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB in der Ortsgemeinde Derschen

Externe Kompensation für Teilfläche 4



Aufgestellt:  
Netphen, November 2018

Maßstab 1 : 1000



**Rainer Backfisch**  
**Ingenieurbüro für Landschaftsplanung**  
 Breitestraße 25  
 57250 Netphen  
 Tel. 02738/3 13 90 07  
 E-M@il rbackfisch@arcor.de



Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu dieser Ergänzungssatzung/Klarstellungssatzung mit ihren Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet worden sind.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

57520 Derschen, November 2018

Ortsgemeinde Derschen

(Siegel)

(Volker Wisser)  
Ortsbürgermeister