

**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 3 (Wohnbaufläche) mit 0,15 ha**

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

Bei der aufzunehmenden Fläche handelt es sich um Teile des Flurstücks 109/1 (Wegeparzelle), um das Flurstück 58/10, welches dem auf Flurstück 62/15 befindlichen Einfamilienhaus (Mühlweg 8) zugeordnet ist, und um den bisher nicht überbauten, nördlichen Teil des Flurstücks 58/11. am nordwestlichen Ortsrand von Derschen. Die Erschließung der Teilfläche 3 erfolgt zum einen über den auf Flurstück 58/11 verlaufenden, bituminös befestigten Privatweg, der das dort ebenfalls befindliche Anwesen Daadener Straße 59 erschließt, oder über die nördlich angrenzende Straßenparzelle auf Flurstück 109/1, über welches man zu der talwärts gelegenen Erschließung des Gewerbegebietes Derschen bzw. zur Daadener Straße gelangt. Die Teilfläche wird nahezu allseits von vorhandener Bebauung und Gärten begrenzt. Lediglich nach Nordwesten hin erstreckt sich Grünland in der Feldflur von Derschen.

Anlass der Erweiterung ist die Festsetzung von Wohnbauflächen in der Gemarkung von Derschen auf ca. 0,15 ha Fläche, welche daher unter umweltrelevanten Aspekten zu betrachten sind. Der Bereich der Teilfläche 3 befindet sich in der zentralen Gemarkung von Derschen am östlichen Hang des „Schimmerichs“ in einer Höhenlage von etwa 405 m ü. NN. Um hier ein weiteres Wohnhaus errichten zu können, muss für diesen Bereich eine Ergänzungssatzung erlassen werden.

Im westlichen und zentralen Geltungsbereich befinden sich bereits gepflasterte und bituminös befestigte Flächen sowie talseitige Gartenflächen des Anwesens Mühlweg 8. Im südöstlichen Geltungsbereich sind Nebenanlagen (Garagen) und zugehörige Zufahrten sowie etwas Ziergartenfläche vorhanden. Lediglich der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs bietet in einem von großen Koniferen und Rasenflächen geprägten, ansonsten jedoch eher strukturarmen Garten Raum für die Errichtung eines Einfamilienhauses.

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

Es ist beabsichtigt, auf etwa 0,025 ha von insgesamt 0,15 ha Geltungsbereich der Teilfläche 3 ein Wohngebäude zu errichten. Die Erschließung erfolgt von der Daadener Straße über die Straße „Im Gewerbegebiet“ und das Flurstück 109/1 (Wegeparzelle) oder einen Privatweg auf den Flurstücken 58/9 und 58/11, welcher über die Anbindung des Mühlwegs ebenfalls zur Daadener Straße führt. Die insgesamt angenommene, mögliche Versiegelung beträgt 300 m<sup>2</sup>, sie umfasst mögliche Gebäudeflächen sowie Nebenanlagen. Somit bemisst sich der Kompensationsbedarf auf 300 m<sup>2</sup>. Da auf der Teilfläche 3 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 Ortsslage berühren. Das ermittelte Defizit ergibt eine dauerhafte Verschlechterung des Naturhaushaltes auf bis zu 0,03 ha eines mit Gehölzen und Rasen bewachsenen Teils des Flurstücks 58/11, die mit einer dauerhaften Verbesserung des Naturhaushaltes auf einer ebenso großen Fläche auszugleichen ist.

**Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung - Prognoseszenario**

Sollte die bestehende Nutzung der Erweiterungsfläche fortgesetzt werden, ist keine wesentliche Änderung des bestehenden ökologischen Wertes zu erwarten. Eine weitere

Verbesserung des derzeit bestehenden Zustands kann lediglich mit geringfügigen, optimierenden Maßnahmen erfolgen wie ein Ersatz von nicht einheimischen Ziersträuchern und Koniferen durch einheimische Arten.

### **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, 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 Hecken und 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)

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

Schutz der Oberbodenschicht der nicht überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen

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

Konkrete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Teilfläche 3 der Ergänzungssatzung werden nicht festgesetzt, da sie aufgrund der sehr beengten, örtlichen Verhältnisse nur bedingt umsetzbar sind. In dem als Anlage 3.3 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 1 Auf Flur 2, Flurstück 54/5 (teilweise) werden auf ca. 300 m<sup>2</sup> drei hochstämmige Obstbäume einheimischer Sorten gepflanzt, um im Zusammenhang mit weiteren Anpflanzungen eine Streuobstwiese zu etablieren.

### Kostenschätzung der vorgenannten Maßnahme:

3 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,-- €	180,-- €
Pflanzkosten einschl. Material (Pflöcke, Kokosbinder, etc.) je Baum 30,-- €	90,-- €
3jährige Gewährleistungspflege a 20,-- €/je Baum und Jahr Kosten je Baum über 3 Jahre: 60,-- €	180,-- €
Summe:	450,-- €
zzgl. 19 % Mehrwertsteuer	85,50 €
gesamt, brutto	535,50 €

**gerundet auf 600,-€**

<b>MASSNAHMENVERZEICHNIS ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG DERSCHEN</b>		
Maßnahme: Ausgleich von Eingriffen durch zusätzliche Flächenversiegelung	Antragsteller: Ortsgemeinde Derschen	Gemarkung: Derschen Flur: 3 Flurstücke 58/10, 58/11 teilw., 109/1 teilw. Flächengröße im Bereich der Teilfläche 3: ca. 1500 m <sup>2</sup>
Beschreibung/Beurteilung des Eingriffs:  Versiegelung von bis zu 0,03 ha Gartenland mit Koniferen 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 300 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	0,03 ha	Braunerdeboden bzw. Hortisol	0,03 ha	Bodenlockerung nach Abschluß der Baumaßnahmen und Anpflanzen einheimischer Obstgehölze	Ausgeglichen nach einem Jahr (nur Bodenlockerung)	-
Anlagenbedingt Bodenversiegelung	BODEN Verlust von Boden/Bodenfunktion	0,03 ha	Braunerdeboden bzw. Hortisol	0,03 ha	Anpflanzen einheimischer Obstgehölze	Ausgeglichen nach 3 bis 5 Jahren	-
	ARTEN UND BIOTOPE Biotopverlust	0,03 ha	Gartenland	0,03 ha	Anpflanzen einheimischer Obstgehölze	Ausgeglichen nach 3 bis 5 Jahren	-
	LANDSCHAFTSBILD	0,03 ha	Bisher unbebaute Fläche im Außenbereich	0,03 ha	Einbindung durch Schaffen landschaftstypischer Gehölzstrukturen	Ausgeglichen nach 3 bis 5 Jahren	-
Betriebsbedingt Grundwasserentzug	ARTEN UND BIOTOPE Veränderung der Biotopstruktur	0,03 ha	Änderung der Standorteigenschaften der versiegelten Flächen	0,03 ha	Anpflanzen einheimischer Obstgehölze	Ausgeglichen nach 3 bis 5 Jahren	-

Aufgestellt:  
Derschen, November 2018

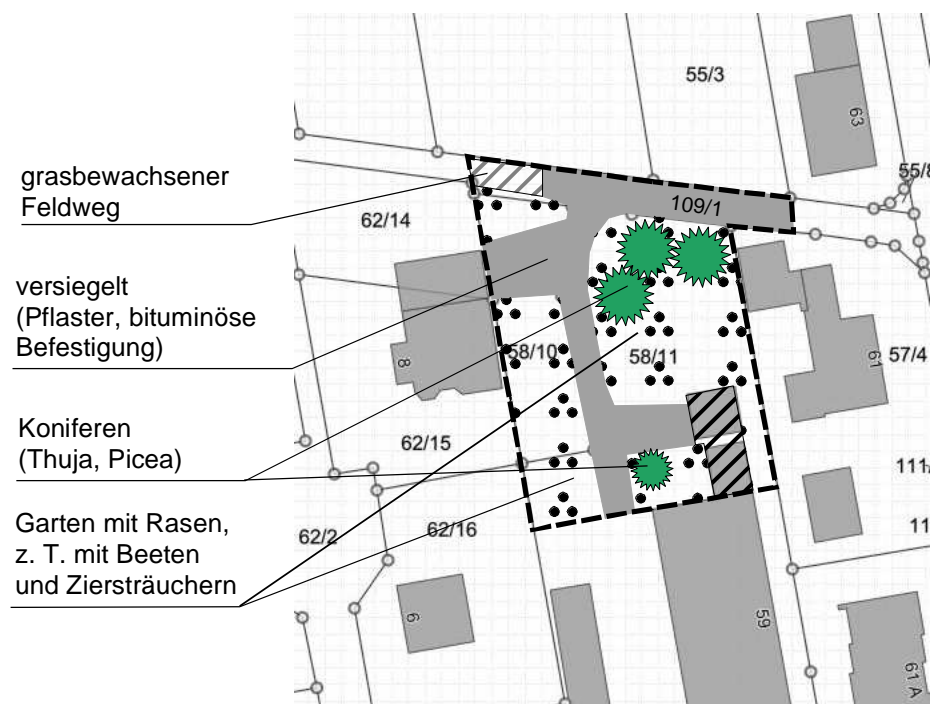
.....  
R. Backfisch  
Ingenieurbüro  
für Landschaftsplanung



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 3

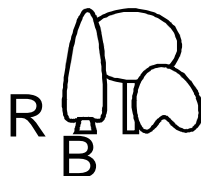
3



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



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

Planung Erweiterung Teilfläche 3

Teilfläche 3: insgesamt ca 1500 m<sup>2</sup>

3

Auf Flurstück 58/11 (Teilfläche ca. 1150 m<sup>2</sup>)  
neu überbaubar: ca. 300 m<sup>2</sup> bisher unversiegelter  
Gartenfläche mit Rasen und Koniferen

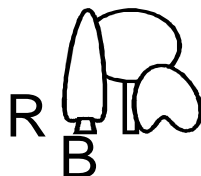
Kompensationsbedarf 300 m<sup>2</sup>



Aufgestellt:

Netphen, November 2018

Maßstab 1 : 1000



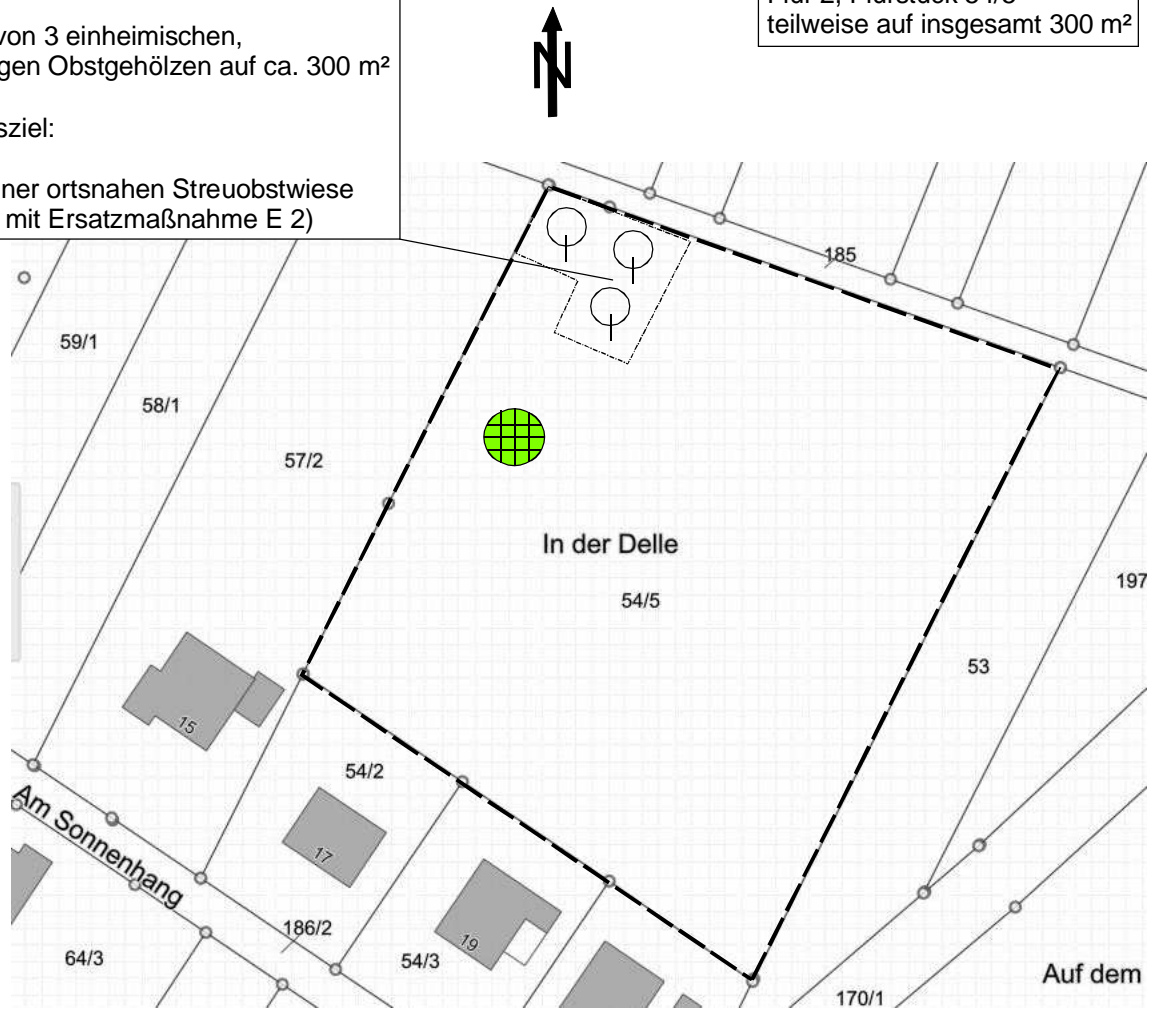
**Rainer Backfisch**  
**Ingenieurbüro für Landschaftsplanung**  
Breitestraße 25  
57250 Netphen  
Tel. 02738/3 13 90 07  
E-Mail: rbackfisch@arcor.de

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 3

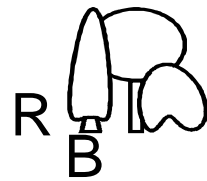
Externe Ersatzmaßnahme E 1 für Teilfläche 3:  
Anpflanzen von 3 einheimischen, hochstämmigen Obstgehölzen auf ca. 300 m<sup>2</sup>  
Entwicklungsziel:  
Etablieren einer ortsnahen Streuobstwiese (im Verbund mit Ersatzmaßnahme E 2)

Gemarkung Derschen,  
Flur 2, Flurstück 54/5  
teilweise auf insgesamt 300 m<sup>2</sup>



Aufgestellt:  
Netphen, November 2018

Maßstab 1 : 1000

	<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>
---	--



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