

**Erste Änderung  
der Abrundungssatzung**

**der**

**Gemeinde Ifta**

**„Ortskern Ifta“**

**Endgültige Fassung der Satzung**

Begründung

plusConcept - Planungsbüro Schnarr, Pferdsdorfer Weg 5, 99831 Creuzburg / Werra  
im Auftrag der Gemeinde Ifta

Stand 25. März 2013

(Satzungsbeschluss am 05.03.2013)



## **Inhalt**

<b>Geltungsbereich</b>	.....	3
<b>Verfahrensstand</b>	.....	3
<b>Örtliche Verhältnisse</b>	.....	3
<b>Gegenwärtiges Planungsrecht</b>	.....	4
<b>Ziel und Zweck der Satzung</b>	.....	5
<b>Erschließung</b>	.....	6
<b>Charakter der Ergänzungsflächen</b>	.....	6
<b>Immissionen und Bodenschutz</b>	.....	7
<b>Grünordnung</b>	.....	7
Bestandsaufnahme	.....	7
Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	.....	8
Arten- und Biotopschutz, Schutz, Entwicklung, Anreicherung	.....	8
Landschafts- und Ortsbild	.....	10
Klimapotenzial	.....	10
Bodenpotenzial	.....	10
Wasserhaushalt	.....	11
Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturschutzrechtes und Maßnahmen zur Minimierung	.....	12
Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange	.....	13

---

## **Geltungsbereich**

Die vorliegende Satzung umfasst den Ortskern der Kerngemeinde Ifta. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Zum Bestand an Siedlungsfläche gehören die bebaute Ortslage einschließlich der Fläche des Bebauungsplans W02 Wohnen am westlichen Ortsrand (nachrichtlich, nicht Teil des Geltungsbereiches) und damit auch die Flächen der Siedlungserweiterungen am Ortsrand auf Grundlage der geltenden Abrundungssatzung. Diese werden durch kleine Siedlungserweiterungsflächen an den Rändern des Ortskernes ergänzt.

Gleichzeitig wird an mehreren Stellen am Siedlungsrand die ursprünglich mit der Abrundungssatzung 1995 geplante Siedlungserweiterung deutlich zurückgenommen. Die verstreuten Siedlungsbereiche im Nordwesten der Ortslage werden ebenfalls aus dem Geltungsbereich der ersten Änderung herausgenommen.

Die Ausweisung eines zweiten Geltungsbereichs zum Ausgleich von Eingriffen wird nicht erforderlich.

## **Verfahrensstand**

In der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Ifta am 19.07.2011 wurde der Beschluss zur ersten Änderung der Abrundungssatzung „Ortskern Ifta“ der Gemeinde Ifta (Kerngemeinde) gefasst.

Vor der Einleitung des formalen Bauleitplan-Verfahrens nach § 34 BauGB wurde die Planung zunächst den Bürgern in Ifta zur Kenntnis gegeben. Hierbei sollte die Möglichkeit bestehen, sich bereits vor dem Einleiten des eigentlichen Verfahrens zu den wesentlichen Festsetzungen der Planung zu äußern. Dies betraf in erster Linie die Ausweisung neuer Bauflächen und die Reduzierung von Bauflächen an anderer Stelle.

Die Bürger haben von dieser Möglichkeit regen Gebrauch gemacht. Die eingebrachten Vorschläge wurden teilweise bereits in den Vorentwurf der Planung aufgenommen und sie werden in der Abwägung berücksichtigt.

Für den Vorentwurf (Stand 20.04.2012 / 08.05.2012) wurde von den gemeindlichen Gremien die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB beschlossen. Diese wurden anschließend durchgeführt. Die entsprechenden Stellungnahmen wurden in der Entwurfsfassung der Satzung (Stand 15.10.2012) berücksichtigt.

Am 23.10.2012 beschloss der Gemeinderat den Entwurf der Satzung und die Fortsetzung des Verfahrens. Am 02.11.2012 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Creuzburg und der Entwurf der Planung wurde darauf vom 12.11.2012 bis zum 14.12.2012 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte mit Anschreiben vom 08.11.2012 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Die abschließende Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und über die Äußerungen der Bürger sowie der Satzungsbeschluss erfolgten am 05.03.2013.

Anschließend wird die Satzung gem. Thüringer Kommunalordnung beim Wartburgkreis angezeigt und anschließend öffentlich bekannt gemacht. Sie tritt danach in Kraft.

## **Örtliche Verhältnisse**

Beim Kernbereich samt seiner neueren Erweiterungen an den Rändern handelt es sich um ein größeres Areal mit durchgängig dörflicher Mischnutzung. Die Nutzungen sind vielfältig, wie dies für Ortskerne alter Dörfer typisch ist. Die Hauptnutzung ist mittlerweile das Wohnen, begleitet von wenigen kleinen Gewerbebetrieben und Läden. Die landwirtschaftliche Nebenerwerbs- und Freizeitnutzung spielt im Ortskern nur noch eine geringe Rolle.

Die Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden wird ergänzt durch unterschiedlich ausgedehnte Freiflächen und Gärten. Prägend sind einige große Höfe und viele kleine bis mittlere Einzelgebäude und Hofanlagen mit Gebäuden, die üblicherweise ein stark geneigtes Satteldach ( $> 30^\circ$ ) haben (Ausnahmen sind Pultdächer bei Nebengebäuden). Die Bauten haben i.a. einen Sockel und sind ein- bis zweigeschossig mit Firsthöhen von bis zu etwa 10 bis 12 Metern.

Die großen landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Wirtschaftsflächen am Ortsrand werden aus dem Geltungsbereich der Satzung ausgeklammert. Ein Sägewerk am südlichen Rand der Ortslage sowie die gestreuten Siedlungsinseln im Nordwesten um die ehemalige Kaserne und die Sportplätze und um den Klingrain sind ebenfalls nicht mehr Teil des neuen Geltungsbereiches.

Die Ortslage wird durch das Tal der Ifta geprägt, die den Ort von Nordwesten nach Südosten in Richtung Werra durchfließt. An die Aue schließen sich nach Norden und Süden teils bewaldete Hügel an. Im Westen steigt das Gelände in Richtung Ringgau an. Im Osten öffnet sich die Ortslage in Richtung Creuzburg und Werra.

Wenngleich in der Ortslage kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr existiert, sind die Flächen am Ortsrand fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die städtebauliche Prägung des historischen Ortskernes erfolgte ebenfalls ursprünglich durch die Landwirtschaft und deren zugeordnete Gewerbe- und Handelsbetriebe sowie die Wohnstätten.

Typisch für das Dorf sind auch die starke Durchgrünung und die teilweise ausgedehnten Gärten im Ortskern und an den Ortsrändern. Insofern kann von Baulandreserven für eine Nachverdichtung im Ort gesprochen werden. Die Nutzung dieser Freiflächen würde allerdings die besondere Eigenart des Ortsbildes verändern. Im gesamten Ortskern und auch in dem Wohngebiet des Bebauungsplans W02 stehen nur einzelne Baulücken und Bauplätze zur Verfügung.

Nach der Wende ist die Einwohnerzahl Iftas außergewöhnlich stabil geblieben. Erst in den letzten Jahren setzte eine durch den demographischen Wandel bedingte geringfügige Bevölkerungsabnahme ein. Gleichzeitig kann sich auch Ifta nicht dem Trend zu mehr Wohnraum je Einwohner und zu mehr Haushalten, aber kleineren Haushaltsgrößen entziehen. Leerstände gibt es daher im Verhältnis zur Größe des Ortskerns nur sehr wenige.

## **Gegenwärtiges Planungsrecht**

Für Ifta wurde im Jahr 1995 die derzeit noch geltende Abrundungssatzung für die Ortslage des Kernortes Ifta aufgestellt. Nachfolgend wurde im Rahmen dieser Planung die Bebauung dieser Siedlungsflächen vorgenommen. Zusätzlich wurde der Bebauungsplan W02 aufgestellt und 1999 rechtsgültig. Dessen Geltungsbereich überschneidet sich in geringem Umfang mit den Flächen der Abrundungssatzung.

Für die Gesamtfläche der Gemeinde mit Wolfmannsgehau wurde im Jahr 1995 der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes erstellt, der 1996 überarbeitet und den Trägern öffentlicher Belange zur

---

Abstimmung zugesandt wurde. Eine weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplanes fand danach nicht mehr statt.

Ein Landschaftsplan wurde im Jahr 2000 für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft Creuzburg aufgestellt. Für den Kernort Ifta werden die Vorgaben des Flächennutzungsplan-Vorentwurfes teilweise übernommen.

Der Umfang der zur Erweiterung der Ortslage vorgesehenen Wohnbauflächen wird durch die vorliegende erste Änderung der Abrundungssatzung gegenüber diesen Vorplanungen deutlich reduziert.

Im Regionalplan Südthüringen ist dem Ortskern von Ifta keine zentralörtliche oder sonstige besondere raumordnerische Funktion zugeschrieben. Raumordnerisch ist Ifta dem Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Eisenach zugeordnet.

### **Ziel und Zweck der Satzung**

Die Satzung wird aufgestellt, um die Grenzen des bebauten Innenbereiches des Ortskerns (abgesehen vom Geltungsbereich des Bebauungsplans W02 und des außen liegenden Gewerbegebiets) vor dem Hintergrund der absehbaren demographischen Entwicklung zu klären und den Umfang der Siedlungsfläche entsprechend anzupassen. Gleichzeitig sollen in geringem Umfang auch weitere, günstig zum Ortskern und zur vorhandenen Erschließungsstruktur gelegene Flächen zur möglichen Bebauung in den Innenbereich einbezogen werden. Die Erste Änderung der Abrundungssatzung wird gem. § 34 (4) BauGB als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung betrieben.

Grundlage für die Abgrenzung ist die Abgrenzung der Abrundungssatzung von 1995. Allerdings mit der Maßgabe einer deutlichen Verringerung der Siedlungsflächen und Siedlungserweiterungsflächen mit dem Ziel der Stärkung des Ortskerns.

Dennoch wurden an einigen wenigen sinnvollen Stellen Erweiterungen mit ganzen Baugrundstücken über die bisherigen Grenzen hinaus vorgenommen. In einigen Bereichen, insbesondere im Bereich entlang der Bundesstraße wurden die vorhandenen realen Nutzungen der Grundstücke und die Bundesstraße selbst als deutliche Grenze berücksichtigt und eine entsprechende Korrektur der Abgrenzung vorgenommen.

Es wird insgesamt von einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit im Bereich der Änderung einschließlich aller ergänzenden Teilbereiche, auch der Restfläche zwischen Ortskern und Bebauungsplan W02, von weniger als fünf Bauplätzen für Ein- bis Zweifamilienhäuser ausgegangen. Hinzu kommen bereits innerhalb der Abgrenzung der Abrundungssatzung von 1995 gelegene Baulücken. Insgesamt können damit zunächst etwa zehn Baugrundstücke zur Neubebauung vorgehalten werden.

Abhängig von der zukünftigen Dynamik der Wohnbaulandentwicklung können diese Flächen auch bis auf weiteres als Grün- und Gartenflächen dienen und entsprechen somit dem bestehenden Ortsbild. Erforderlichenfalls können aber auch weitere Gartenflächen für eine Bebauung aktiviert werden.

Die sehr zurückhaltende Ergänzung um wenige Flächen geschieht vor dem Hintergrund, dass neben wenigen derzeit verfügbaren Bebauungsmöglichkeiten im Ortskern und in den beiden Neubaugebieten nicht mehr der lokalen Nachfrage entsprechend Bauplätze zur Verfügung gestellt werden können. Die Ausweisung der zusätzlichen Flächen erfolgt aber nicht durch ein neues Baugebiet sondern durch Arrondieren der Ortslage, was zu einer kompakten Siedlung mit einer ebenfalls kompakten Infrastruktur für Ver- und Entsorgung sowie bei der Erschließung führt.

---

Die Ausweisung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung des Dorfes. Hierbei wird die notwendige Stärkung und Entwicklung des Ortskerns als primäres Ziel gesehen. Angesichts der demographischen Entwicklung erfolgt allerdings an anderer Stelle die deutliche Rücknahme von Siedlungsflächen gegenüber dem genehmigten Stand von 1995. Eine weitere Zersplitterung durch einzelne Bauten soll insbesondere an den Ortsrändern vermieden werden.

Bauliche Tätigkeiten im zukünftigen Außenbereich, z.B. am Klingrain, bleiben im Rahmen der Bestandserhaltung bzw. geringfügigen Erweiterung von Gebäuden weiterhin gem. § 35 (2), (3) und (4) möglich.

Da nur im Rahmen der Eigenentwicklung in sehr zurückhaltender Weise zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden sollen, bietet sich das Instrument der Satzung gem. § 34 BauGB anstelle der Aufstellung von Bebauungsplänen für weitere kleine Baugebiete an.

Ausgehend von der in 1995 aufgestellten Satzung (Abrundungssatzung) grenzt die jetzige Satzung (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB in starker Anlehnung an die ursprüngliche Satzung den Ortskern vom Außenbereich ab. Hierbei werden in erheblichem Umfang die Grenzen der Bebauungsmöglichkeiten wieder an den vorhandenen Ortskern zurückgeführt. Zu dieser Klarstellung tritt noch die Ergänzung durch einzelne Außenbereichsflächen gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB, die durch die benachbarte Bebauung geprägt werden. Beide Teile werden zu einer Satzung verbunden.

## **Erschließung**

Der Ort wird durch die Bundesstraße 7, die am nördlichen Ortsrand am Ort entlangführt, an das überörtliche Straßennetz angebunden. Von ihr zweigen die Eisenacher Straße und die Kasseler Straße ab, die die innerörtlichen Haupterschließungsstraßen darstellen. Die Verkehrsanbindung ist für alle Bereiche des Ortskerns samt seiner Ränder in ausreichendem Maß gegeben. Dies gilt auch für die zusätzlichen Flächen, die sämtlich durch vorhandene Straßen bereits an das Wegenetz angebunden sind.

Stellplätze können oder werden zukünftig in allen Bereichen des Geltungsbereiches in ausreichender Zahl nachgewiesen werden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie sowie Daten- und Telefonkabeln ist für alle Ergänzungsflächen vorhanden bzw. erweiterbar. Gleiches gilt für die Wasserversorgung und die Entsorgung der Abwässer. Im ausgewiesenen Geltungsbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal (TAV). Die Neuanschlüsse einzelner Neubaustandorte an das vorhandene Trinkwassernetz sind im Einzelfall zu prüfen, ggf. ist die Versorgung über eine Erschließungsvereinbarung mit dem TAV zu realisieren. Für die Ortslage besteht kein Anschluss an eine zentrale Kläranlage. Die Abwasserbehandlung erfolgt in Grundstückskläranlagen.

Durch die Erweiterungen des bisherigen Innenbereiches werden die Kapazitätsgrenzen der Ver- und Entsorgungsanlagen nicht erreicht.

Alle neuen Bauvorhaben in den bisher noch nicht erschlossenen Bereichen sollen möglichst frühzeitig den zu beteiligenden Versorgern mitgeteilt werden.

## **Charakter der Ergänzungsflächen**

Die Prägung des für das Dorf typischen abwechslungsreichen, stark durchgrüntem, aber als Ganzem sehr homogenen dörflichen Innenbereiches soll erhalten bleiben. Auch die ortstypischen Elemente der kleinteiligeren Wohnbebauung an den neuen Rändern soll beachtet und beides gleichzeitig auf die zusätzlichen Abrundungsflächen übertragen werden.

Der ganz überwiegende Teil des Geltungsbereiches umfasst den bestehenden Ortskern. Die hier bereits bestehenden Nutzungsmöglichkeiten werden für einen nunmehr klar umgrenzten Innenbereich festgesetzt.

Für die Gestaltung im Ortskern gelten folgende Empfehlungen:

Die Flächen zur Abrundung sollen sich entsprechend der Prägung des angrenzenden Bestandes und der Bebauung des Ortskernes gem. § 34 BauGB entwickeln. Hierzu werden einzelne Gestaltungselemente und planungsrechtliche Festsetzungen vom Bestand im Ortskern abgeleitet und für die vorliegende Satzung übernommen, wie Obergrenzen für die Ausnutzung durch bauliche Maßnahmen und damit verbunden eine Anpassung der Gestaltung.

Die Nutzung der Ergänzungsfläche entspricht der eines Mischgebietes (MI). Um gerade an den Ortsrändern ungewöhnlich große und untypische Gebäude zu vermeiden, soll eine Begrenzung der räumlichen Ausdehnung, der Geschossigkeit und der Höhen wie im derzeitigen Innenbereich fortgeführt werden.

Die Bauweise ist daher offen. Die Bebauung wird durch die ortstypischen Unter- und Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) zusätzlich reguliert. Die Ausnutzung der Bauparzellen wird in Anlehnung an die Nachbarbebauung gesehen. Die Gebäudehöhe lässt sich am sichersten durch eine Begrenzung des Firstes festlegen. Im Hinblick auf den Bestand ist diese bei etwa 12 Metern erreicht. Die typische Dachform ist das Satteldach, das auch für die neuen Ergänzungsflächen übernommen wird.

Erstrebenswert sind die Deckung der Dächer mit patinierfähigen roten bis rotbraunen Ziegeln und eine Mindestdachneigung von mindestens 30°.

Verbindlich festgesetzt werden:

Um eine geordnete Bebauung an den Erschließungsstraßen zu sichern und sensible rückwärtige Grundstücksbereiche zu schonen, werden an zwei Stellen in der Planung Baulinien festgesetzt. Mit der Baulinie soll gesichert werden, dass mit der Vorderfront des Gebäudes, also der Kante des Gebäudes, die der Erschließungsstraße zugewandt ist, in einer Fluchtlinie mit den bereits bestehenden Nachbargebäuden gebaut wird.

Die sensiblen Bereiche an den Gewässern werden durch einen fünf Meter breiten Uferrandstreifen geschützt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

## **Immissionen und Bodenschutz**

Das Wohnen ist innerhalb des Ortskernes die wichtigste Nutzung. Die Ausweisung als Mischgebiet erlaubt auch andere nicht störende Nutzungen im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung soll vermieden werden. Gleichzeitig sollen verträgliche andere Nutzungen, insbesondere sonstige Gewerbebetriebe in ihrer Existenz nicht gefährdet werden. Daher sollen nur Wohnnutzungsverträgliche Umbauten, Erweiterungen oder Neubetriebe erlaubt sein.

---

Im Planungsgebiet sind lt. Thüringer Altlasteninformationssystem keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden im Zuge von Bauarbeiten an Böden schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung etc. wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, sind die an entsprechenden Arbeiten Beteiligten gehalten, diese unverzüglich dem Umweltamt des Wartburgkreises für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.

## **Grünordnung**

### **Bestandsaufnahme**

Aussagen zur Grünordnung werden für die neuen Ergänzungsbereiche an den Ortsrändern getroffen.

Die Flächen nordöstlich der Ortslage werden unverändert durch die Bundesstraße 7 abgegrenzt.

Die Flächen mit Streubebauung am nordwestlichen Ortsrand werden zukünftig nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Hierdurch fallen auch Flächen für eine Neubebauung, die in den alten Grenzen von 1995 in einer Größenordnung von etwa 2.900 qm ausgewiesen waren, aus dem Geltungsbereich der Satzung heraus.

Die Flächen an der Ifta am südlich angrenzenden Bereich sind Bestandsflächen bis auf eine Erweiterung um ein einzelnes mögliches Baugrundstück. Es handelt sich um Wiesenfläche im Einzugsbereich des Baches mit einer Fläche von ca. 2.400 qm. Östlich hiervon fällt hingegen eine Fläche mit ähnlichen Qualitäten (ca. 1.600 qm) aus dem bebaubaren Bereich heraus.

Bei den Flächen am westlichen Ortsrand an der Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplans W02 handelt es sich um eine Einbeziehung von Flächen, die durch den Bebauungsplan de facto schon den Charakter eines Innenbereiches hatten.

An den restlichen Rändern nach Süden und Osten wurden große Teile der ehemaligen Erweiterungsflächen zurückgenommen. Nur in sehr geringem Umfang wurden demgegenüber hier Bebauungsmöglichkeiten geklärt und die Flächen zusätzlich in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Die Flächenergänzungen entlang der Bundesstraße 7 und im Bereich der AWG-Wohnblocks dienen der Klärung des Bestandes auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung. Eine in ökologischer Hinsicht wesentliche Änderung der Nutzung und daher eines Ausgleichsbedarfs wird hier nicht gesehen.

Insgesamt werden durch die Bereiche der Ergänzung ca. 3.500 qm Fläche zusätzlich an den Ortsrändern beansprucht. Hiervon werden bei einer angenommenen GRZ von ca. 0,2 in Anlehnung an den Bestand maximal ca. 1.200 qm durch Gebäude, Nebenanlagen und Garagen versiegelt werden können. Von einer vollständigen Inanspruchnahme dieses Maximums wird allerdings nicht ausgegangen. Die Größenordnung der zurückgenommenen Siedlungsfläche im Vergleich zur noch geltenden Satzung von 1995 (ohne die bestehende Splittersiedlung im Nordwesten der Ortslage) umfasst insgesamt ca. 2 ha.

Die Ortslage wird durch die Ifta und ihre Mühlgräben mitgeprägt. Die Bereiche entlang der Gewässer sind teilweise stark durchgrünt.

---



## **Ziele und Maßnahmen der Grünordnung**

Eingriffe, die durch zusätzliche Bauten im Geltungsbereich der Satzung entstehen, werden im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben ausgeglichen. Es bieten sich hier u.a. auch die Umsetzung einzelner Maßnahmen des Gewässerentwicklungskonzepts an.

Nachfolgend werden als Leitziele zunächst die grünordnerischen Zielvorstellungen aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege aufgezeigt. Diese leiten sich aus übergeordneten Zielvorgaben ab.

Ziel ist eine verträgliche Ausgestaltung des Vorhabens hinsichtlich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind so gering wie möglich zu halten. Beeinträchtigungen der vorhandenen schützenswerten Naturbestandteile sind zu vermeiden.

Entsprechend den jeweiligen Zielen werden anschließend landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft für das Plangebiet aufgezeigt.

## **Arten- und Biotopschutz, Schutz, Entwicklung, Anreicherung**

### **Leitziele**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten. Noch vorhandene wertvolle Biotopstrukturen sind zu erhalten und zu vernetzen.

Dem bestehenden Defizit an naturnahen Lebensräumen im Grenzbereich zur intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche ist entgegenzuwirken. Durch eine Vernetzung von Biotopen durch Grünzüge ist der Artenaustausch zu sichern.

### **Ziele im Plangebiet**

- Ein Hauptanliegen aus der Sicht der Grünordnungsplanung liegt im dauerhaften Erhalt der teilweise im Plangebiet gelegenen besonders schutzwürdigen Biotoptypen an der Ifta.
  - Für die Neuversiegelung sind weniger empfindliche und bedeutende Biotope in Anspruch zu nehmen. Es ist auf eine Flächen schonende Bauweise zu achten. Gleiches gilt für Baustellen- und Lagerflächen.
  - Der nicht zu vermeidende Verlust von Biotopstrukturen ist im Plangebiet durch nachhaltige Neuentwicklungen auszugleichen. Ein weiterer Ausgleich erfolgt erforderlichenfalls auf der externen Ausgleichfläche.
  - Wesentlich ist die Integration der wertvollen Biotopstrukturen und der vorhandenen Bäume und Hecken in die geplanten Grünflächen.
  - Die vorhandene Qualität an Gehölzstrukturen vor allem im Übergangsbereich zu den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen soll im Zusammenhang mit der landschaftsgerechten Eingrünung des neuen Baulandes gestärkt und verbessert werden.
  - Im Zusammenhang mit der Bebauung soll das Defizit an heimischen standortgerechten Gehölzstrukturen, vor allem auf den bislang gärtnerisch genutzten Flächen im Plangebiet verringert werden.
  - Dabei ist die Vernetzung der vorhandenen und geschützten Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes anzustreben. Unterbrechungen der Vernetzungsstrukturen sind zu vermeiden.
-

## **Maßnahmen im Geltungsbereich**

### **Schutz der Ifta einschließlich ihrer Uferbereiche**

Die naturnahen Abschnitte der Ifta an den Rändern und innerhalb des Plangebietes einschließlich der naturnahen Uferbereiche bleiben von einer Bebauung frei. In Bereichen, in denen bisher keine Bebauung besteht, aber bauliche Erweiterungen möglich sind, ist ein entsprechender Abstandstreifen zu den Gewässern zu gewährleisten und dauerhaft in seiner Eigenart zu schützen.

### **Schutz der vorhandenen Baumbestände**

Die vorhandenen wertvollen Einzelbäume sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumbestand schafft Lebensräume für Tiere und verbessert das Kleinklima durch Beschattung, Staubfilterung, Schadstoffabbau, Sauerstoffproduktion etc. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

### **Schutz und Entwicklung der vorhandenen Gehölzbestände**

Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes stellen Biotopkomplexe von Wert dar, die dauerhaft zu schützen und naturnah weiterzuentwickeln sind. Hier ist wieder insbesondere der Uferbereich der Ifta und der parallel laufenden Gräben zu nennen.

### **Erhalt von Streuobstwiesen an den Ortsrändern**

Hierbei bieten sich die Ergänzung und die Pflege der vorhandenen Streuobstbestände an den Ortsrändern an.

### **Erhalt der Kalkmagerrasen-Standorte**

Diese Standorte liegen außerhalb der Ortslage. Sie sind ökologisch wertvoll und prägen den Naturraum nachhaltig. U.U. kommen hier weitere Verbesserungen oder die Pflege als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den neu ausgewiesenen Siedlungsbereichen infrage.

## **Landschafts- und Ortsbild**

### **Leitziele**

Die bestehenden Grünstrukturen sind zu erhalten und zu sichern. Neue Grünverbindungen sind zu planen und anzulegen. Diese Leitziele sollen in der Satzung berücksichtigt und durchgeführt werden. Dabei ist der Übergangsbereich Ortsrand - Landschaftsraum landschaftsgerecht zu entwickeln.

## **Maßnahmen im Geltungsbereich**

### **Erhalt und Entwicklung der Grünstrukturen**

Hier gilt das im vorangegangenen Kapitel zum Arten- und Biotopschutz aufgeführte sinngemäß. Denn durch den Bestand an Hecken, alten Bäumen, Ufersäumen, Kalkmagerrasen, nicht zuletzt den Kleingärten und sonstigen Grünstrukturen sind große Teile des Plangebietes bereits gut durchgrünt und haben damit eine hohe visuelle Qualität und bieten gleichzeitig eine gute Erholungseignung. Das Planungsgebiet soll durch eine intensive Durchgrünung seine hohe Aufenthaltsqualität behalten bzw. weiterentwickeln.

Die Auswirkungen von weiteren möglichen Pflanzungen in einem zweiten Geltungsbereich werden zu einem späteren Zeitpunkt erforderlichenfalls näher beschrieben.

---

## **Klimapotenzial**

### **Leitziele**

Die klimatische Bedeutung des Planungsgebietes ist durch weitgehende Freihaltung von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftabflussschneisen weiter zu gewährleisten. Die Funktion von bestehenden Grünanlagen ist zu sichern.

### **Maßnahmen im Geltungsbereich**

#### **Intensive Durchgrünung**

Die kleinklimatischen Verhältnisse sollen gesichert werden. Durch eine intensive Begrünung des Planbereiches und namentlich auch der Ergänzungsflächen soll das günstige Kleinklima des Gebietes erhalten bleiben.

## **Bodenpotenzial**

### **Leitziele**

Der Boden ist aufgrund seiner Bedeutung als Ökosystem, Schutz- und Naturgut nachhaltig zu sichern, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge ist zu erhalten. Schädliche Bodenbelastungen und -verunreinigungen sind zu vermeiden, zu verhindern bzw. zu sanieren. Versiegelungen und Bodenbeseitigungen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

### **Maßnahmen im Geltungsbereich**

#### **Bodenschutzmaßnahmen während des Baubetriebs**

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren. Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Diese Störungen sind zu vermeiden; der Oberboden ist sachgerecht zu lagern. Zur Sicherung vor Erosion und zum Erhalt der Fruchtbarkeit des Bodens können die Mieten z.B. durch Ansaat mit Leguminosen (Schmetterlingsblütler) begrünt werden.

#### **Minimierung der Versiegelung**

Eine Flächen sparende Bauweise ist anzustreben. Der Verlust an unversiegelter Fläche ist innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten. Zur Oberflächenbefestigung sind Materialien zu wählen, die einen möglichst hohen Grad an Durchlässigkeit haben.

#### **Geländeangepasste Bauweise**

Die Bauwerke sind in die Geländehöhen optimal einzupassen, damit auf große Abgrabungen und Aufschüttungen verzichtet werden kann.

## **Wasserhaushalt**

### **Leitziele**

Es werden funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und Wiederherstellung naturnaher Grund- und Oberflächengewässersysteme angestrebt. Die Grundwasserqualität und -quantität ist zu

---

sichern bzw. weiterzuentwickeln, die Grundwasserneubildung ist zu fördern. Ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers ist in den Entstehungsgebieten zurückzuhalten, um Hochwasserspitzen in unterhalb liegenden Gebieten zu verhindern.

### **Maßnahmen im Geltungsbereich**

#### **Bodenschutzmaßnahmen**

Die Zerstörung von Vegetation, die Anschüttung und Verdichtung der Böden ist zu vermeiden, um eine hohe Verdunstungs- / Versickerungsrate von Niederschlagswasser zu gewährleisten.

#### **Schutz des Grundwassers**

Während der Baumaßnahmen sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen einzuhalten. Es ist sicherzustellen, dass keine Wasser gefährdende Flüssigkeiten und Stoffe in das Gewässer oder den Boden gelangen, dort verbleiben und versickern können.

#### **Entwässerung**

Die Erschließungsstraßen werden über seitlich geführte, erdgebundene Gräben entwässert und das Oberflächenwasser den jeweiligen Vorflutern zugeführt oder sind über Rinnen und Abläufe bereits an das bestehende Kanalsystem angeschlossen.

Durch die Versickerung des Oberflächen- und Dachflächenwassers kann ein weiterer Beitrag zur Eingriffsminimierung geleistet werden.

### **Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturschutzrechtes und Maßnahmen zur Minimierung**

#### **Biotop und Arten**

Im Planungsgebiet sind viele heimische bzw. standortgerechte Gehölze anzutreffen.

Die naturnahen Bachabschnitte und seitliche Gräben der Ifta sind besonders schützenswert (gesetzlich geschütztes Biotop). Die gesamte Bachaue bildet als grundwasserbeeinflusster Bereich einen potenziellen Standort für Feuchtvegetation. Die Maßnahmen entsprechend der Planung im Gewässerentwicklungskonzept können im Bachbett wie auch an den Uferstreifen umgesetzt werden.

Die genannten gesetzlich geschützten Biotope werden durch die Planung nicht berührt oder verändert. Für den ganz überwiegenden Teil der Freiflächen werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

#### **Landschaftsbild / Erholungspotenzial**

Ortskern und Ergänzungsflächen fügen sich aufgrund der topographischen Situation und der umgebenden Gehölzbestände und Streuobstwiesen gut in die Umgebung ein.

Der Landschaftsraum um Ifta herum hat eine hohe Qualität hinsichtlich Landschaftsbild, Biotopfunktionen und Naherholungswert.

---

Auch das großräumige, landwirtschaftlich genutzte Offenland um die Ortslage Iftas wird immer wieder durch Bachläufe, Ufersäume, bewaldete Hügel und Hecken unterbrochen. Die hohe Qualität bezüglich Landschaftsbild, Landschaftserleben und Erholungseignung wird hierdurch erhalten.

### **Klima**

Die als Kleingärten und Grünland / Garten genutzten Flächen haben für die Kaltluftentstehung wenig Bedeutung befinden sich überwiegend am oder in der Nähe des Bachlaufs der Ifta. Die Entstehung und der Abfluss von Kaltluft werden durch die kleinteilige und offene Bebauung auch in Zukunft nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die schmale Aue der Ifta fungiert als Kaltluftabflussgebiet, das Kaltluft aus dem Bereich des Ringgau heranzführt. Da die vorhandene Bebauung kleinteilig und aufgelockert strukturiert ist und auch künftig keine wesentlichen baulichen Veränderungen zu erwarten sind, wird die Frischluftbewegung nicht zusätzlich behindert.

Belastungen durch Lärm oder Schadstoffemissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### **Boden**

Die Ergänzungsflächen besitzen für die Landwirtschaft keine Bedeutung. Generell sind alle gewachsenen Böden als schutzwürdig einzustufen, da sie über lange Zeiträume entstanden und nicht wieder herstellbar sind. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen deshalb durch Flächen sparende Bauweise und geringen Versiegelungsgrad soweit wie möglich erhalten bleiben.

Die vorliegende Satzung bildet die rechtliche Grundlage für die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsflächen. Bei maximaler Ausnutzung der geschaffenen Erweiterungsmöglichkeiten muss mit der Neubebauung bzw. -versiegelung für Garagen und Nebenanlagen einer bis zu 1.200 qm großen Fläche gerechnet werden. Deren Funktion als Lebensraum sowie als Versickerungsraum und Wasserspeicher durch die Überbauung geht verloren. Allerdings ist davon auszugehen, dass die ausgewiesenen Erweiterungsflächen bei weitem nicht in vollem Umfang genutzt werden.

### **Wasser**

Die Fließgewässeraue der Ifta ist ein geschütztes Biotop. Als möglicher Überflutungsbereich bietet sie sich auch als Standort für die Schaffung von Retentionsraum und zur Extensivierung der Grünlandnutzung an. Die Satzung sieht keine Eingriffe im Bereich der Fließgewässeraue vor.

Durch die Bebauung bislang unversiegelter Flächen wird deren Versickerungsfähigkeit und damit die Grundwasserneubildung unterbunden oder zumindest stark eingeschränkt. Stoffeinträge, die zur Verschmutzung des Grund- oder Oberflächenwassers führen könnten, sind aber durch die im Planungsgebiet zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

### **Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplanten Eingriffe erfolgen vollständig im Plangebiet selbst. Die Eingriffswirkung der Ergänzungsflächen betrifft im Wesentlichen das Schutzgut Landschaftsbild und in geringem Umfang den weiteren Gewässersaum der Ifta. Der Ausgleich sollte deshalb in erster Linie auf dieser Ebene wirksam werden. Vordringliches Ziel der festgesetzten Maßnahmen ist eine verbesserte Eingrünung und landschaftliche Einbindung der Bebauung.

---