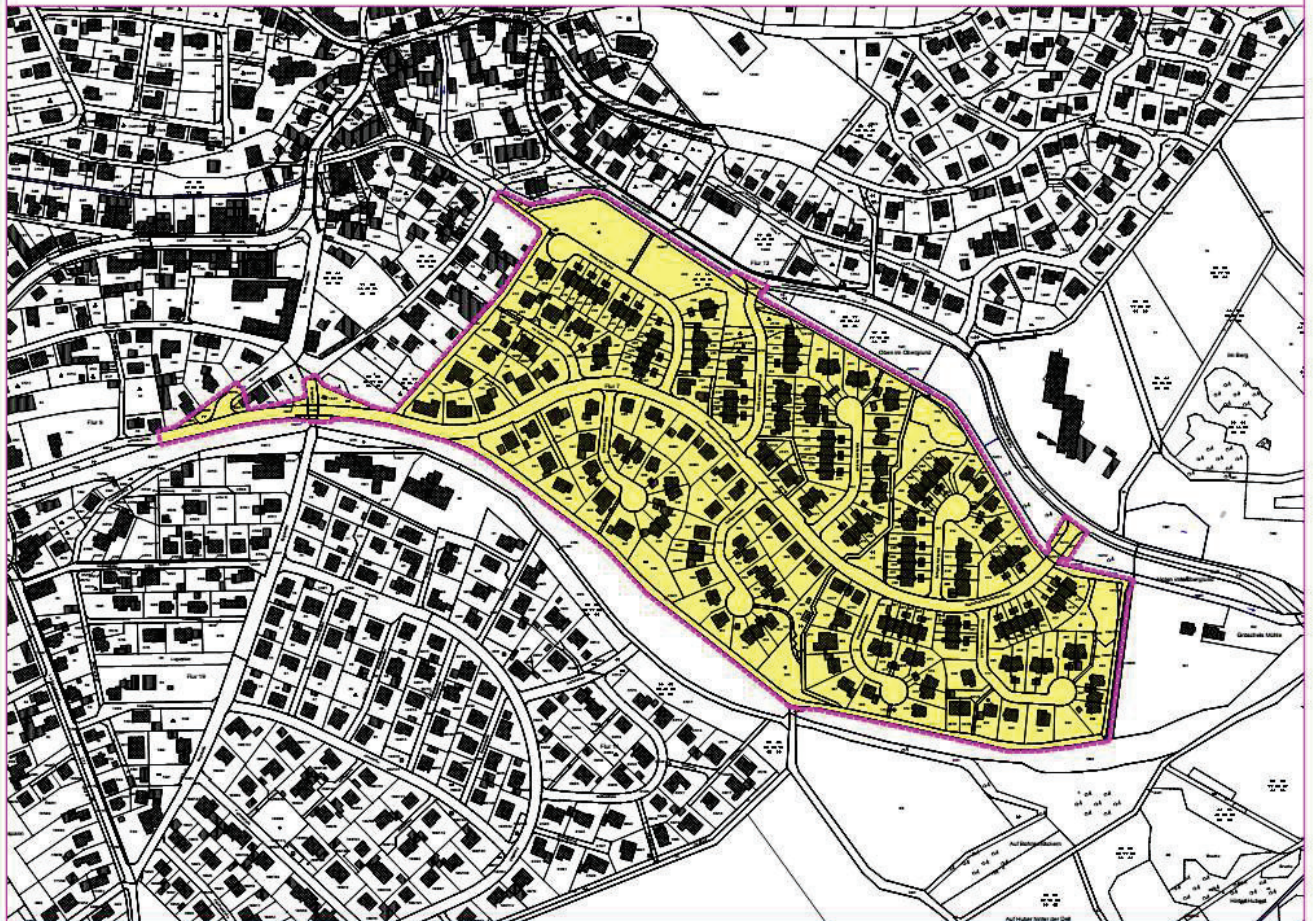


**ORTSGEMEINDE SOHREN**

**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**Begründung und Umweltbericht  
zur Aufhebung  
des Bebauungsplanes „Im Grund“**

**AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN "IM GRUND" ORTSGEMEINDE SOHREN**



## **Inhaltsverzeichnis:**

---

- 1. Bestandssituation**
- 2. Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes**
- 3. Allgemeine Rechtsgrundlagen; rechtliche Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren**
- 4. Städtebauliche Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans**
- 5. Maßnahmen nach dem Aufhebungsverfahren**
- 6. Kosten**
- 7. Entschädigung**
- 8. Umweltbericht**

## 1. Bestandssituation

### 1.1 Vorbemerkung

Die Ortsgemeinde Sohren hat mit Beschluss des Ortsgemeinderates vom 08.11.2018 beschlossen den Bebauungsplan „Im Grund“ aufzuheben (Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB über die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens). Für den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Grund“ in der aktuell maßgebenden Fassung der 1. Änderung, die seit 18.06.1998 rechtswirksam ist sollen alle Festsetzungen entfallen.

Vorausgegangen war diesem Beschluss ein jahrelanger Vorgang, ob der Bebauungsplan aufgehoben oder geändert werden soll. Es handelt sich hierbei um das Baugebiet der ehemaligen amerikanischen Wohnsiedlung mit einer Größe von ca. 15,5 ha. Im Jahre 1990 war die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes erlassen worden, um damals ein reines Wohngebiet mit letztlich 148 Wohnungen als Reihen- und Kettenhäuser herstellen zu können. Im Zuge der Konversion erfolgte dann 1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Grund“, um nach dem Abzug der Amerikaner die weitreichenden Auswirkungen auf Wohnraum- und Baulandnachfrage in der Ortsgemeinde Sohren steuern zu können. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde auch die Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Das Baugebiet hat in vielen Einzelfällen nicht die Umsetzung erfahren, die im Bebauungsplan vorgegeben sind. Bauvorhaben wurden teilweise mittels Befreiungen zugelassen, da sich die Vorgaben als zu eng erwiesen. Es sind teilweise Baugrenzen festgesetzt, die bereits dem früheren Bestand widersprechen und Veränderungen eigentlich nicht mehr zulassen. Ein Aspekt sind auch vorgenommene Verpachtungen von Grünflächen durch die Ortsgemeinde selbst, die die Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen in Frage stellen. Insgesamt war aus der Gesamtsituation bereits vor vielen Jahren die Überlegung aufgekommen, den Bebauungsplan aufzuheben. Mit Beschluss vom 04.12.2010 war dann nach Betrachtung der Gründe für und gegen eine Aufhebung allerdings beschlossen worden, dass Vorschläge für eine planerische Lösung der bekannten Probleme z.B. durch Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet werden sollten. Dieses Ergebnis war insbesondere im Hinblick auf die damals nicht vollständig gesicherten Leitungsrechte und den Verlust der Einflussmöglichkeiten der Ortsgemeinde bezüglich der zukünftigen Bebauung entstanden.

Mit dieser Beschlusslage ergab sich das Problem, dass der planerische Aufwand für eine Bestandsermittlung als Planungsgrundlage für Änderungsvorstellungen des ca. 15,5 ha großen Gebietes sehr hoch geworden wäre (auch hohe Planungskosten) und die Sicherung der Leitungsrechte bis auf weiteres nicht geklärt werden konnte. Durch das Baugebiet führen mehrere Leitungen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg, die sich auch auf Privatgrundstücken befinden. Bei der ursprünglichen Umsetzung war keine Parzellenaufteilung vorgesehen, weshalb auch teilweise Leitungen mit Absicht neben der Straße verlegt worden waren. Deshalb war auch keine Sicherung der Leitungen im Grundbuch erfolgt. In der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden Leitungsverläufe auf privaten Flächen aufgenommen, wodurch zumindest eine öffentlich rechtliche Sicherung gewährleistet war. Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes wäre diese Lösung wieder verschwunden, weshalb von den Verbandsgemeindewerken auf den Bestand des Bebauungsplanes gedrängt wurde zumindest, solange die Leitungsrechte nicht privat gesichert werden konnten.



Dies ist zwischenzeitlich geschehen: Nach umfangreichen Bemühungen konnten auch die zuletzt verbliebenen offenen Sicherungen der Leitungsrechte abgeschlossen werden; alle Leitungsverläufe der Verbandsgemeindewerke der Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung sind durch Grunddienstbarkeiten abgesichert. Somit ist der Bestand des Bebauungsplanes zumindest aus diesem Gesichtspunkt nicht weiter erforderlich.

## 1.2 Städtebauliche Planungsgrundlage, Flächennutzungsplan der VG Kirchberg

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist das Plangebiet als überwiegend Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, im westlichen Bereich sind geringfügige Flächen als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 ausgewiesen. Die im Plangebiet befindlichen Erschließungsstraßen sind als solche im Flächennutzungsplan enthalten.

Ausschnitt FNP (rechtskräftige 3. Fortschreibung):



## 1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand, südlich der Kreisstraße K 2 und nördlich der Bahntrasse Langenlonsheim Hermeskeil.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des aufzuhebenden Bebauungsplans ist der Plannurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst eine Größe von ca. 15,5 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 7: 52/1, 52/10, 52/11, 52/13, 52/14, 53, 54, 119/2, 119/3, 127/4, 127/13, 127/14, 127/15, 127/16, 130/2, 132/1, 133, 138, 139, 141, 142/1, 143, 145, 147/1, 149, 150, 151, 152/1, 154, 155, 156, 157, 158, 161, 166/1, 167, 168, 169, 171, 172, 173, 175, 176, 178, 179, 181, 182, 183/1, 185, 186, 188/1, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197/1, 198/1, 198/2, 199, 200, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239,

240, 241/1, 241/2, 241/3, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250/1, 250/2, 251/1, 251/2, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261/1, 261/3, 261/4, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340/1, 340/2, 340/3, 344, 345, 346, 347, 348/1, 348/2, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371/1, 371/2, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391/1, 391/2, 391/3, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416

Flur 9: 48/5 tlw., 50/3, 53/9, 60/5, 60/7, 60/10 tlw., 60/11 tlw., 60/12 tlw.,

Flur: 10: 61/1, 61/3, 61/5, 61/6, 62, 114

#### **1.4 Rechtskraft:**

Der Bebauungsplan „Im Grund,“ ist in seiner aktuell gültigen Ausfertigung, Stand 1. Änderung, seit 18.06.1998 rechtskräftig.

#### **1.5 Damaliger Anlass, Ziel und Zweck des aufzuhebenden Bebauungsplanes:**

Der Bebauungsplan „Im Grund“ wurde ursprünglich zum Zweck aufgestellt, neue Wohnbauflächen für die ehemals am Flughafen Hahn stationiertem amerikanischen Soldaten in der Gemeinde Sohren auszuweisen. Im Zuge der Konversion erfolgte 1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Grund“, um nach dem Abzug der Amerikaner die weitreichenden Auswirkungen auf Wohnraum- und Baulandnachfrage in der Ortsgemeinde Sohren steuern zu können.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen mit den entsprechenden Festsetzungen in der Ortsgemeinde Sohren war vor dem damaligen Hintergrund notwendig und gerechtfertigt. Die jetzige Aufhebung des Bebauungsplans widerspricht den damaligen Zielen nicht.

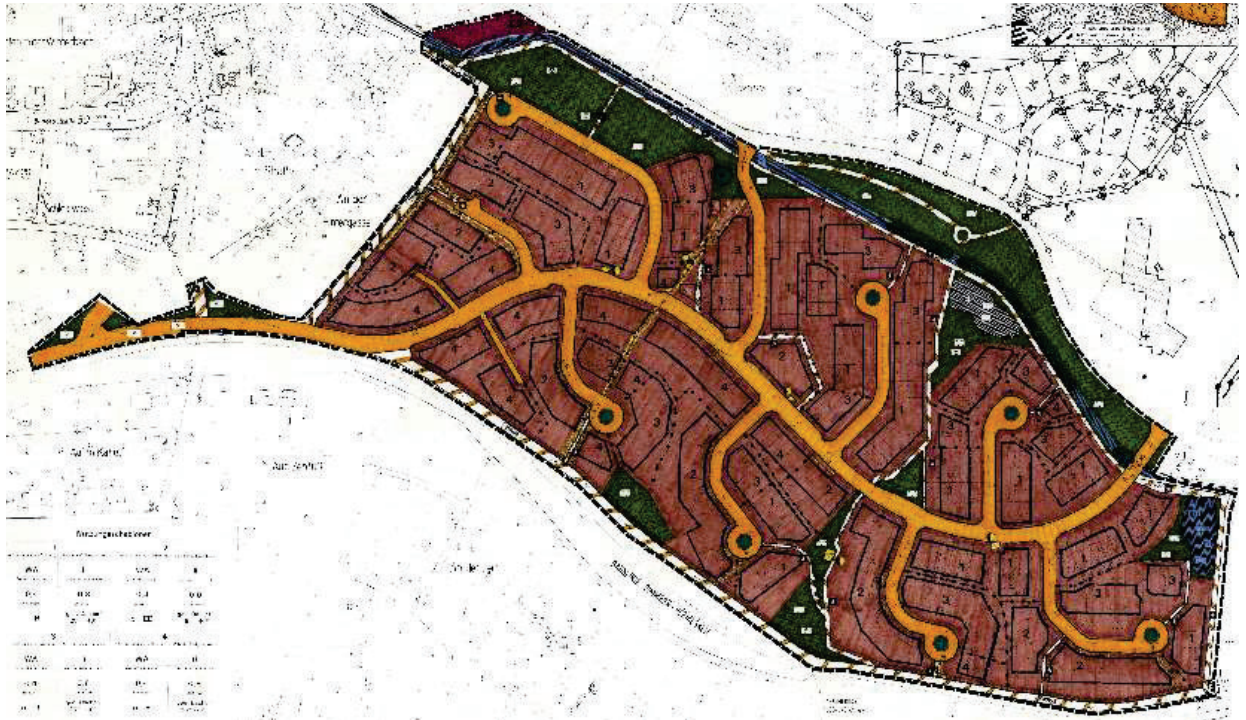
#### **1.6 Derzeitige wesentliche Festsetzungen und Struktur:**

Der aufzuhebende Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Als Maß der Nutzung sind innerhalb des Plangebietes eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Als zulässige Gebäudetypen waren Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

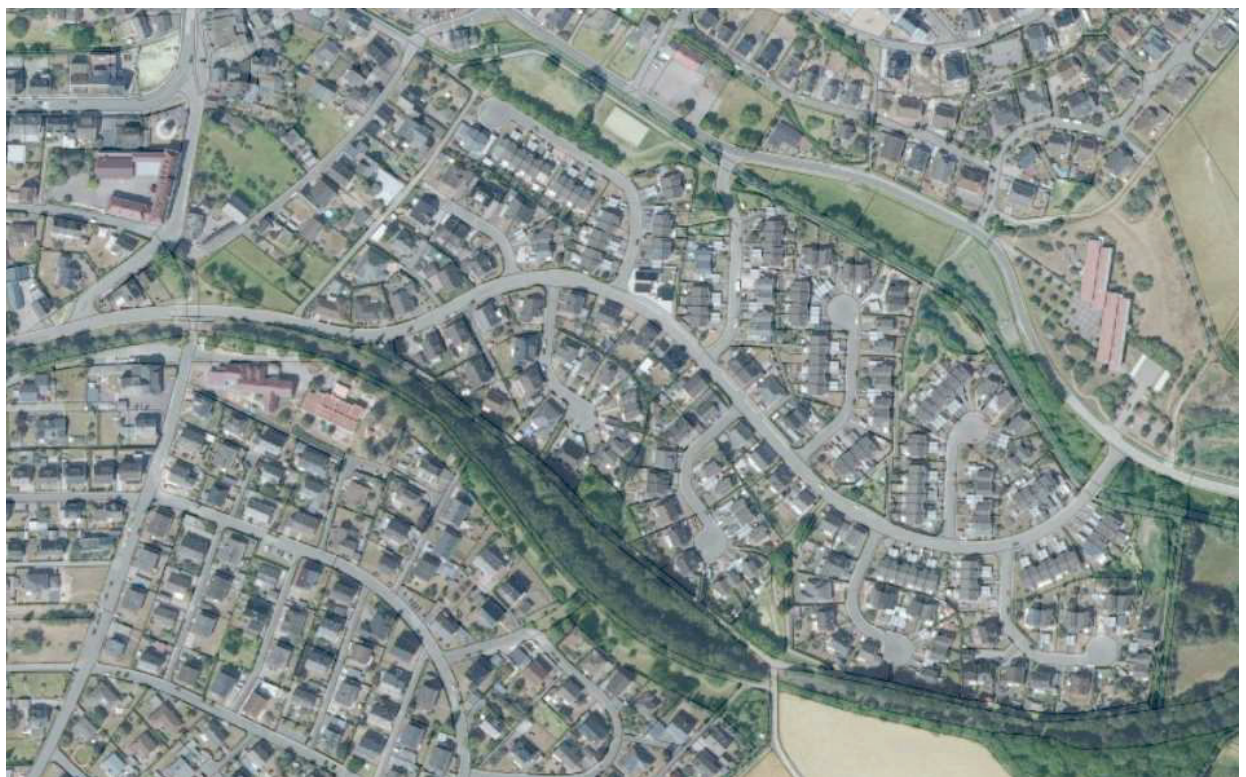
Das Gebiet ist ca. zu 100 % wohnbaulich genutzt. Die städtebauliche Struktur des Gebietes bleibt durch die Aufhebung in ihren Grundzügen unverändert.



Bestehender Bebauungsplan, Fassung 1. Änderung:



Luftbild aus LANIS (abgefragt am 10.12.2021):



## 2. Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll aufgrund der abweichenden städtebaulichen Struktur und aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben werden. Für das fast vollständig baulich genutzte Plangebiet besteht kein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 mehr. Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB als „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, dessen Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet im Sinne der BauNVO entspricht. Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach Art und Maß baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Damit bleibt der Gebietscharakter in seinen wesentlichen Grundzügen unberührt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die zukünftige Beurteilung von Bauvorhaben und Nutzungsänderungen nach § 34 BauGB findet kein Eingriff nach BNatSchG statt. Ein Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich für das vorliegende Aufhebungsverfahren ist nicht gegeben.

### 2.1 Wesentliche Abweichungen zwischen Planung und heutigem Bestand:

Wesentliche Abweichungen liegen insbesondere hinsichtlich von Überschreitungen der Baugrenzen, der Überbauung von privaten Grünflächen, die für eine Bebauung nicht vorgesehen waren. Des Weiteren führten die äußerst enggefassten Festsetzungen regelmäßig im Genehmigungsverfahren zu Befreiungen.

### 2.2 Verfahren:

Das Aufhebungsverfahren richtet sich gemäß § 1 Abs. 8 BauGB nach den Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nicht anwendbar.

### 2.3 Planinhalte:

Auf der Urkunde des Bebauungsplanes „Im Grund“ erfolgt nach Abschluss der Aufhebung der Hinweis „Dieser Plan ist aufgehoben“. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensvermerke dokumentiert.

### 2.4 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen:

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Grund“. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. Änderung als aufgehoben.



### **3. Allgemeine Rechtsgrundlagen; rechtliche Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen. Die Bebauungspläne treffen als Satzungen rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Aufhebung wird als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Auch bei Aufhebungsverfahren ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

### **4. Städtebauliche Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans**

Nach Durchführung des Aufhebungsverfahrens werden künftige Vorhaben gem. § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beurteilt. Das Plangebiet ist durch seine vorhandene Bebauung bezüglich der Art der Nutzung hinreichend durch wohnbauliche Nutzung sowie hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung durch großflächig überbaute Grundstücke sowie freistehende Baukörper geprägt, so dass eine Beurteilung von Bauvorhaben und Nutzungsänderungen nach § 34 BauGB eindeutig möglich ist und sich an den vorhandenen Nutzungen und Maßen orientieren kann.

Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird aus diesem Grund keine Einschränkung durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfahren.

#### wesentliche soziale Auswirkungen

Soziale Auswirkungen werden aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans nicht eintreten.

### **5. Maßnahmen nach dem Aufhebungsverfahren**

Der Planbereich ist weitgehend bebaut, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

### **6. Kosten**

Kosten für bauliche Maßnahmen fallen nicht an. Das Aufhebungsverfahren wird seitens der Verbandsgemeindeverwaltung durchgeführt. Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes werden gegenüber dem gültigen Bebauungsplan vom 18.06.1998 und der derzeit vorhandenen Nutzungsmöglichkeit in Bezug auf die nähere Umgebung nicht eingeschränkt, so dass mit einer Veränderung der Grundstückswerte nicht zu rechnen ist.

Folgeinvestitionen kommen auf die Ortsgemeinde Sohren nicht zu.



## **7. Entschädigung**

Entschädigungsansprüche könnten für einen Vertrauensschaden nach § 39 BauGB oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB geltend gemacht werden.

Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können für die Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn durch die Aufhebung diese Aufwendungen an Wert verlieren.

Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem seit 18.06.1998 bestehenden rechtsverbindlichen Plan wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant.

Die Überführung in die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB bei Art und Maß der Nutzung führt bei den Grundstücken, die sich in privatrechtlichem Besitz befinden, nicht zu erkennbaren Entschädigungsansprüchen.

## **8. Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies ist auch für eine Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **8.1. Ziele und Inhalt des Bauleitplans**

Der Bebauungsplan „Im Grund“ wurde zum Zweck aufgestellt, neue Wohnbauflächen in der Gemeinde Sohren auszuweisen. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen mit den entsprechenden Festsetzungen war vor dem damaligen Hintergrund notwendig und gerechtfertigt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll aufgrund der abweichenden städtebaulichen Struktur und aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben werden.

Für das fast vollständig baulich genutzte Plangebiet besteht kein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB mehr. Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB als „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, dessen Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne der BauNVO entspricht. Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach Art und Maß baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Damit bleibt der Gebietscharakter in seinen wesentlichen Grundzügen unberührt. Die jetzige Aufhebung des Bebauungsplans widerspricht den damaligen Zielen nicht.

### **8.2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die wesentliche Inanspruchnahme des Bodens resultiert im Bebauungsplan aus den bereits errichteten Nutzungen oder Nutzungen, die bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung existent waren. Der bislang unbebaute Bereich wäre durch die Vorprägung der Umgebung auch nach § 34 BauGB in einem ähnlichen Maße bebaubar, wie es die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorsehen.

### **8.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **8.3.1. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Ortsgemeinde Sohren hat festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Zu berücksichtigen ist hierbei zum einen der Status Quo der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Planung bzw. möglicher Entwicklungen bei der Nichtplanung. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen dienen die Erkenntnisse der Behörden, Träger öffentlicher Belange und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung sind die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter nachstehend prognostiziert und bewertet worden.

## **8.3.2. Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter**

### 8.3.2.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist von Verkehrslärmimmissionen betroffen. Der Bebauungsplan enthält keinerlei einschränkende Festsetzungen zum Lärmschutz oder Begrenzungen zur Befahrbarkeit von Verkehrsflächen. Er hat keinerlei restriktive Festsetzungen in Bezug auf Geräuschimmissionen getroffen. Geh- und Fahrrechte sind im Bebauungsplan keine vorhanden.

#### *Bewertung:*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Mensch bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt. Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan keine einschränkenden Festsetzungen zum Lärmschutz beinhaltet, sind keine Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes gegeben.

### 8.3.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes wird von Gebäuden und Verkehrsflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum und mit geringer Empfindlichkeit eingenommen.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, die bei Planungs- u. Zulassungsverfahren nach dem BNatSchG zu berücksichtigen wären, wurden nicht festgestellt.

#### *Bewertung:*

Veränderungen des Status quo entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen treten nicht ein.

### 8.3.2.3. Schutzgut Boden

Durch die Bebauung, die Verkehrsanlagen und die sonstigen intensiven Flächennutzungen sind die vorhandenen natürlichen Böden vollständig anthropogen überprägt, dies trifft auch auf die vorhandenen Grünflächen zu.

#### *Bewertung:*

Die Aufhebung des Bebauungsplanes trägt zu keiner wesentlichen Änderung der derzeitigen Situation bei. Die eventuelle bauliche Nutzung von, vor Aufhebung des Bebauungsplanes festgesetzten, Grünflächen führt zu einer marginalen Bodeninanspruchnahme, die jedoch dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht. Somit wird faktisch die Bodeninanspruchnahme auf den Innenbereich gelenkt.

### 8.3.2.4. Schutzgut Wasser

Als Oberflächengewässer ist im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes der Grundbach, ein Gewässer III. Ordnung vorhanden.

#### *Bewertung:*

Aufgrund der marginalen Veränderungsmöglichkeiten durch die zukünftige planungsrechtliche Bewertung sind erhebliche Auswirkungen auf das Gewässer sowie das Grundwasser nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorhandenen Retentionsanlage zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich sind im Betrieb gesichert.



Änderungen treten durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht ein. Das Schutzgut Wasser ist hiervon nicht betroffen.

#### 8.3.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Bereits heute ist der Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatische Belastungsfläche anzusehen. Die vorhandene Bebauung reduziert bereits eventuelle bodennahe Luftströmungen. Bei einer Beurteilung der noch für eine Bebauung geeigneten Flächen nach § 34 BauGB sind keine stärkeren Versiegelungen möglich, als der Bebauungsplan derzeit zulässt. Im Zuge der Baugenehmigung können weitere Auflagen zu Bepflanzungen oder Flächenbefestigungen gemacht werden, die das Kleinklima verbessern.

##### *Bewertung:*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden Änderungen des derzeitigen Zustandes nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

#### 8.3.2.6. Schutzgut Landschaft

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist das Gebiet bereits Landschaftsbild bzw. Ortsbild prägend. Die Veränderungsmöglichkeiten durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind marginal in Bezug auf die Belange des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB haben sich Vorhaben ohnehin in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

##### *Bewertung:*

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

#### 8.3.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

##### *Bewertung:*

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert den derzeitigen Zustand nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind nicht gegeben.

#### 8.3.2.8. Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufhebung des Bebauungsplans treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

## **8.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **8.4.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtrealisierung der Aufhebung**

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne Aufhebung des Bebauungsplanes.

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen. Die bisherige Nutzung kann fortgeführt werden. Die Schutzgüter werden wie oben geschildert beeinträchtigt.

#### **8.4.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Aufhebung des Bebauungsplanes)**

Die Ortsgemeinde Sohren hebt den Bebauungsplan „Im Grund“ mit seinen Festsetzungen auf, so dass eine weitere Bebauung auf den durch die bisherigen Festsetzungen geschützten Teilbereichen möglich wird. Die ökologische Qualität dieser betroffenen Teilbereiche ist insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und Vorbelastung gering. Bei Durchführung der Aufhebung sind eine möglicherweise intensivere Nutzung und deren Auswirkungen auf relevante Schutzgüter von besonderer Bedeutung. Hierzu zählt die mögliche Nutzung der Grünflächen in einem höheren Maße auf Grundlage des § 34 BauGB, als dies im Bebauungsplan möglich ist.

Aus heutiger Sicht sind für die Belange des Umweltschutzes höchstens marginale Veränderungen wahrscheinlich und damit entsprechend der vorstehenden Bewertung keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

#### **8.4.3. Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen**

In Bezug auf den möglichen Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) regelt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. In diesem Fall ist der Eingriff bereits erfolgt bzw. ist zulässig gewesen, bevor der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes gefasst wurde.

#### **8.4.4. Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die detaillierten Festsetzungen des inzwischen über 20 Jahre alten Planes führten immer wieder zu Befreiungsanträgen. Dabei ergaben sich rechtliche Schwierigkeiten. Eine Planungsalternative wäre eine komplette Überarbeitung und Neuauflage des Bebauungsplanes. Da das Gebiet jedoch nahezu vollständig bebaut ist, besteht keine städtebauliche Notwendigkeit, ein umfassendes und kostenintensives Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die Aufhebung des Planes und die künftige Beurteilung von Bauvorhaben nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB stellt somit die sinnvollste Alternative dar.

### **8.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

#### **8.5.1. Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Da die Aufhebung des Bebauungsplanes zu einer Vermeidung weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft beiträgt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und der derzeitige Zustand annähernd beibehalten wird, sind zusätzliche Erhebungen nicht erforderlich.

#### **8.5.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Das Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen. Mögliche Vorhaben auf der Grundlage des § 4 BauGB sowie deren umweltrelevante Aspekte würden im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren von der entsprechenden Fachbehörde geprüft. Die Aufhebung des Bebauungsplanes begründet keine erheblichen

Auswirkungen auf die Umwelt. Die Mitteilungspflichten der Fachbehörden bleiben unberührt.

### **8.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Ortsgemeinde Sohre hebt den Bebauungsplan „Im Grund“ ersatzlos auf. Die ökologische Qualität des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen, überwiegend baulichen Nutzung äußerst gering.

Nach Bebauungsplanaufhebung ist eine geringe bauliche Entwicklung und eine geringe Entwicklung der Nutzungsverteilungen zu erwarten, die dem § 34 Baugesetzbuch folgt. Nachbarschützende bzw. bestandsschützende Beurteilungsaspekte werden eine größere Rolle spielen als dies aktuell der Fall ist. Intensivere Nutzungen oder Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Anwendung der neuen Beurteilungsgrundlage nicht zu erwarten bzw. nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist demzufolge grundsätzlich und auch bei genauere Betrachtung der o. g. Einzelaspekte und unter Zugrundelegung der vorhandenen geringen ökologischen Qualität nicht mit wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER**

Kirchberg, den 24.08.2023

  
.....  
Unterschrift

**Ortsgemeinde Sohren**

Sohren, den .....

.....  
Markus Bongard  
Ortsbürgermeister