

Bebauungsplan Nr. RO 1 "Königswiesen" (Aufhebungssatzung) in St. Ingbert-Rohrbach: Entwurfsannahme und Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

| | |
|---|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61) | <i>Datum</i> 29.07.2025 |
|---|----------------------------|

| | | | |
|---|--------------|------------|---|
| <i>Beratungsfolge</i> | | | |
| Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach | Anhörung | 01.09.2025 | N |
| Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss | Vorberatung | 16.09.2025 | N |
| Stadtrat | Entscheidung | 07.10.2025 | Ö |

Beschlussvorschlag

1. Die beigefügten Entwurfsunterlagen der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. RO 1 "Königswiesen", bestehend aus dem Satzungstext (Anlage 1), der Begründung (Anlage 2) und dem Aufhebungsplan (Anlage 3) werden gebilligt.
2. Für die Aufhebungssatzung wird die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung als Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die elektronische Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sachverhalt

Der seit 19. Dezember 1966 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. RO 1 "Königswiesen" in St. Ingbert-Rohrbach ist bis auf einzelne noch vorhandene Baulücken vollständig erschlossen und entwickelt. Gerade im Zuge des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes der Stadt St. Ingbert erfolgte auch eine Überprüfung der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Insbesondere auch aufgrund der Baulandmobilisierung und hierzu im Widerspruch stehenden einschränkenden bzw. nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen älterer Bebauungspläne sowie örtlichen Bauvorschriften erfolgt die Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Am 17.06.2025 hat der Stadtrat die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. RO 1 "Königswiesen" (BV 2025/1905) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Die vorliegenden Entwurfsunterlagen der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. Ro 1 "Königswiesen", bestehend aus dem Satzungstext, der Begründung sowie dem Aufhebungsplan sollen nun gebilligt werden.

Ferner soll zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet (Homepage der Stadt St. Ingbert), inklusive einer öffentlichen

Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB auf elektronischem Weg beschlossen werden.

Die Entwurfsunterlagen zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. RO 1 "Königswiesen" sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet (Homepage der Stadt St. Ingbert) zu veröffentlichen, zur Ansicht und zum Herunterladen bereitzuhalten und zusätzlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann sowie Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet (Homepage der Stadt)/ Auslegung zu benachrichtigen und zu beteiligen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet (Homepage der Stadt) sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen

keine.

Anlage/n

| | |
|---|----------------------------------|
| 1 | Anlage 1_Satzung Aufhebung |
| 2 | Anlage 2_Begründung Aufhebung |
| 3 | Anlage 3_Planzeichnung Aufhebung |

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. Ro 1 "Königswiesen" der Stadt St. Ingbert, Stadtteil Rohrbach

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. Ro 1 "Königswiesen" der Stadt St. Ingbert, Stadtteil Rohrbach, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung von November 1966, rechtskräftig seit dem 19. Dezember 1966, wird gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 10 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vollständig aufgehoben.

§ 2 Verfahren

Die Aufhebung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Es wird festgestellt, dass durch die Aufhebung weder Umweltbelange berührt werden, noch eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Ein Umweltbericht wurde nicht erstellt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

St. Ingbert, den

Oberbürgermeister Prof Dr. Ulli Meyer
Stadt St. Ingbert

Hinweis gem. § 44 BauGB

Hinweise auf das Entschädigungsrecht und die Geltendmachung von Ansprüchen nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB:

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche wegen der Aufhebung eines Bebauungsplans sowie über das Erlöschen solcher Ansprüche wird hingewiesen.

Ein etwaiger Entschädigungsanspruch nach § 39 bis 42 BauGB ist innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres geltend zu machen, in dem die Maßnahme durchgeführt worden ist.

Mittelstadt St. Ingbert – Stadtteil Rohrbach

Satzung und Begründung zur Aufhebung des Bebauungs- planes Nr. RO1 "Königswiesen"

Begründung | Entwurf



St. Ingbert
25.8.2025

Mittelstadt St. Ingbert

Abt. Stadtentwicklung, Demografie und Mobilität
Am Markt 12
66386 St. Ingbert



Verfasser
Dipl.-Ing. Yvonne Volgger
06894 / 13 – 326
yvolgger@st-ingbert.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|---|
| 1 | Lage und Bestandssituation..... | 1 |
| 1.1 | Allgemeine Angaben..... | 1 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 2 |
| 1.3 | Bestandteile..... | 2 |
| 2 | Planungsanlass, Ziel und Zweck der Aufhebung, Notwendigkeit | 2 |
| 3 | Verfahrensverlauf Rechtsgrundlagen | 2 |
| 4 | Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes..... | 3 |
| 5 | Umweltbelange..... | 3 |
| 5.1 | Eingriff- und Ausgleichsregelung und Umweltprüfung..... | 3 |
| 5.2 | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Aufhebungsverfahrens | 3 |
| 5.3 | Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung..... | 5 |
| 6 | Abwägung/ Auswirkungen der Planung | 5 |
| 6.1 | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange..... | 5 |
| 6.1.1 | Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse..... | 5 |
| 6.1.2 | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung | 6 |
| 6.1.3 | Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes..... | 6 |
| 6.1.4 | Auswirkungen auf umweltschützende Belange..... | 6 |
| 6.1.5 | Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung | 6 |
| 6.1.6 | Auswirkungen auf Belange des Klimas..... | 6 |
| 6.1.7 | Auswirkungen auf private Belange | 6 |
| 6.1.8 | Auswirkungen auf alle sonstigen Belange | 7 |
| 6.2 | Gewichtung des Abwägungsmaterials und Fazit..... | 7 |

Die Mittelstadt St. Ingbert erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan Nr. RO 1 "Königswiesen" die Aufhebungssatzung.

1 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Abb. PlanZ



1.1 Allgemeine Angaben

Der Bebauungsplan Nr. RO 1 "Königswiesen" wurde im Jahr 1966 erstellt. Der Bebauungsplan wurde am 19. Dezember 1966 rechtsverbindlich. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtteils Rohrbach und erstreckt sich von den Bahngleisen (südlich des Gebietes) bis zur südlichen Seite der Straße "In den Königswiesen" sowie in West- Ost- Richtung von der Bebauung der Schwarzwaldstraße bis zur Bebauung westlich der Bahnhofstraße. Im Bebauungsplan sind Reine Wohngebiete festgesetzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 9,6 ha.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden beibehalten.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, da nach der Aufhebung für das Plangebiet Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Ein zusätzlicher Eingriff durch die Aufhebung wird nicht verursacht. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bis auf wenige Baulücken vollständig entwickelt. Diese verbliebenen Baulücken können nach Aufhebung des Bebauungsplanes gem. § 34 BauGB bebaut werden.

Mit der Durchführung dieses Verfahrens werden sämtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. RO 1 "Königswiesen" in der Fassung von November 1966, rechtskräftig seit dem 19. Dezember 1966.

1.3 Bestandteile

Die Aufhebungssatzung besteht aus dem Aufhebungsplan einschl. Verfahrensvermerken, der vorliegenden Begründung sowie dem Satzungstext.

2 PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER AUFHEBUNG, NOTWENDIGKEIT

Zu den Aufgaben der Kommunen gehört u.a. Bauleitpläne aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist bis auf einzelne noch vorhandene Baulücken vollständig erschlossen und entwickelt. Insbesondere aufgrund der Bestrebungen der Baulandmobilisierung und hierzu im Widerspruch stehende einschränkende bzw. nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen von älteren Bebauungsplänen sowie örtlichen Bauvorschriften soll der Bebauungsplan aufgehoben werden. Somit können die verbliebenen Baulücken zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt und entwickelt werden.

Da das Plangebiet vollständig erschlossen ist und lediglich einzelne Baulücken noch nicht bebaut sind, die nach § 34 BauGB beurteilt werden können, ist der Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Darüber hinaus wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans das Plangebiet zukünftig als Allgemeines Wohngebiet eingestuft, da eine Einstufung als Reines Wohngebiet, wie bislang im Bebauungsplan festgesetzt, bereits heute nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Das Plangebiet erfährt durch die angrenzende Bahnstrecke sowie das südlich der Bahnstrecke angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet bereits Beeinträchtigungen. Ferner befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Gewerbebetrieb, der nicht vollständig konform mit den Nutzungen eines Reinen Wohngebietes ist.

Eine Verschlechterung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird nicht verursacht.

Die damals mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele sind aufgrund der vollständigen Erschließung und nahezu vollständigen Bebauung erfolgreich umgesetzt, so dass aus Sicht der Mittelstadt St. Ingbert der Bebauungsplan aufzuheben ist.

3 VERFAHRENSVERLAUF | RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. RO 1 "Königswiesen" erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat am __.__.2025 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. RO 1 "Königswiesen" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Die Aufhebungssatzung wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt.

4 AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch das Aufhebungsverfahren ist das Wohngebiet künftig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die noch verbliebenen unbebauten Grundstücke sowie ggf. geplante Erweiterungen oder Neu-/ Ersatzbauten werden dann nach den Vorschriften des § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" beurteilt. Für den Planungsbereich besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit der Neuüberplanung, auch bodenrechtliche Spannungen sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Insgesamt ändert sich die baurechtliche Zulässigkeit im Regelfall von der Art der zulässigen Nutzung nicht oder nur geringfügig. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen, dies entspricht der tatsächlichen Situation. Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich zukünftig eine flexiblere Bebaubarkeit der verbliebenen Baulücken durch die Anwendung des § 34 BauGB. Hiermit wird eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht.

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Ver- und Entsorgung ist über die bereits vorhandene Erschließung sichergestellt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigung der Belange des Klimaschutzes zu erwarten. Vielmehr wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes das Baurecht aktualisiert und eine Nachverdichtung im Rahmen des § 34 BauGB ermöglicht. Moderne energiesparende und klimaschonende Bauformen werden ebenfalls ermöglicht.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Eingriff- und Ausgleichsregelung und Umweltprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Das Aufhebungsverfahren umfasst ein nahezu vollständig bebautes Wohngebiet in einer Innenbereichslage nach § 34 BauGB. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verursacht. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Aufhebungsverfahrens

Schutzgut Arten, Lebensräume, Biologische Vielfalt und Biotope

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats Bliesgau, liegt jedoch nicht in einer Kern- oder Pflegezone.

Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereiches möglicherweise besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich um sog. weitverbreitete Allerweltsarten handelt, die aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der anthropogen überformten Flächen störungstolerant sind. Einzelne Nachverdichtungen

bzw. die Bebauung der noch verbliebenen Baulücken, bzw. gebietstypische Nutzungen führen zu keinen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Es handelt sich um ein nahezu vollständig bebautes Wohngebiet mit gärtnerisch genutzten Freiflächen.

Auf Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal des Saarlandes) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten. Auch ABSP-Flächen sind innerhalb oder angrenzend nicht bekannt, gleiches gilt für Biotop i.S. des § 30 BNatSchG oder registrierte Lebensräume nach Anh. 1 der FFH-Richtlinie.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe oder eine Bebauung über das bereits heute zulässige Maß ermöglicht.

Verstöße insbesondere gegen die im BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind nicht zu erwarten, da sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung ergibt.

Schutzgut Boden, Geologie

Es handelt sich um ein bereits bebautes und erschlossenes Wohngebiet, in dem die Flächen durch Gartennutzung und Bebauung sowie Erschließung anthropogen überformt sind. Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) ist die Planungsfläche als Siedlungsbereich dargestellt. Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Verschlechterungen oder Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser/ Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des durch Verordnung vom 29.11.1991 festgesetzten Wasserschutzgebietes St. Ingbert (C45). Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die Aufhebung werden keine Verschlechterungen verursacht, auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind die Vorschriften der Verordnung zum Wasserschutzgebiet zu beachten.

Schutzgut Klima/ Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits realisiertes Wohngebiet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Offenlandklimatope oder Kaltluftentstehungsgebiete betroffen. Verschlechterungen hinsichtlich des Klimas sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Wohngebiet, somit ist das Landschaftsbild geprägt durch die bestehende Wohnbebauung. Es gehört zum bestehenden Siedlungskörper. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird keine das Landschafts- oder Ortsbild verändernde Bebauung ermöglicht.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet erfüllt bereits heute eine Wohnfunktion, die Erholungsfunktion am Standort ist lediglich von individueller Qualität für die Anwohner von Bedeutung. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Funktion des Wohnens nicht verändert.

Am Rand des Plangebietes befindet sich ein Fußweg, der zu den Freizeit- und Sportanlagen sowie zu Wald- und Freiflächen führt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler, Naturdenkmäler oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen, bzw. innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

5.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Avifauna

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum für die sogenannten Allerweltsarten, die weniger störanfällig sind.

Fledermäuse und sonstige Säugetiere

Das Plangebiet weist grundsätzlich für synanthrope Arten geeignete Lebensraumstrukturen auf. Quartiere oder Wochenstuben sind im Plangebiet nicht wahrscheinlich.

Amphibien

Auf der Fläche befinden sich keine offenen Gewässer, damit bestehen innerhalb des Geltungsbereiches keine Laich-Möglichkeiten, auch nicht in Form von temporären Kleinstgewässern.

Reptilien

Es sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden.

Sonstige

Für die Gruppen Gefäßpflanzen, Weichtiere, Rundmäuler, Fische, Käfer, Libellen, weitere Säugetierarten (Biber, Haselmaus, Wildkatze) sind im Eingriffsbereich keine Vorkommen bekannt bzw. keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden.

Fazit

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes planungsrelevanter Arten zu erwarten. Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

6 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Mittelstadt St. Ingbert als Planungsträger bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. RO 1 "Königswiesen" öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus den folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsicht der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. RO 1 "Königswiesen" eingestellt.

6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. RO 1 "Königswiesen" war die Schaffung eines Wohngebietes. Die Planungsziele des Bebauungsplanes wurden bis auf wenige noch nicht

bebaute Baulücken umgesetzt. Somit ist aus Sicht der Stadt St. Ingbert das Planungsziel erfüllt. Für die verbliebenen wenigen Baulücken ist eine Beurteilung nach § 34 BauGB ausreichend. Vielmehr kann durch die Aufhebung des Bebauungsplanes eine moderne und klimangepasste/ -schonende Bebauung realisiert werden.

Auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird der Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vollständig nachgekommen.

6.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes stehen die Grundstücke für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Verfügung.

6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes und fast vollständig bebautes Wohngebiet. Das Orts- und Landschaftsbild ist somit geprägt durch die vorhandene Bebauung. Das Wohngebiet gehört zum Siedlungskörper des Stadtteils Rohrbach. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in die freie Landschaft oder das vorhandene Ortsbild verursacht.

6.1.4 Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Die Fläche ist bereits heute aufgrund ihrer Bebauung und der gärtnerischen Nutzung anthropogen überformt. Negative Auswirkungen auf Umweltbelange sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Dem Plangebiet kommt derzeit keine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zu.

Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die der Aufhebung entgegenstehen könnten.

6.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein bereits voll erschlossenes Wohngebiet handelt, sind die Belange des Verkehrs bzw. der Ver- und Entsorgung nicht betroffen.

6.1.6 Auswirkungen auf Belange des Klimas

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es nicht zu zusätzlichen/ größeren Versiegelungen als diese, die bereits im Bebauungsplan festgesetzt waren, kommen. Auch eine Beurteilung nun nach den Vorschriften des § 34 BauGB wird keine überdimensionierten Versiegelungen mit sich bringen.

Darüber hinaus ist das Gebiet bereits bis auf wenige Baulücken bebaut.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und einer Beurteilung zukünftig nach den Vorschriften des § 34 BauGB erfolgt vielmehr eine Anpassung an aktuelles Baurecht und somit die Möglichkeit klimaschonender Bauformen.

6.1.7 Auswirkungen auf private Belange

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist nicht davon auszugehen, dass die Nutzbarkeit oder der Wert der Grundstücke in einer Art und Weise eingeschränkt werden, die den Eigentümern des Plangebietes unzumutbar wäre.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dies gilt insbesondere, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Entschädigungsansprüche, die sich aus der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben, sind nicht erkennbar, da auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes die Einstufung des Gebietes der heutigen Nutzungsart entspricht.

Auch nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

6.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind alle sonstigen zu berücksichtigenden Belangen gem. § 1 Abs. 6 BauGB durch die Planung nicht betroffen.

6.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials und Fazit

Gemäß Abwägungsverbot des Baugesetzbuches wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine erheblichen oder negativen Auswirkungen auf zu berücksichtigende Belange.

Vielmehr erfolgt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes eine indirekte Anpassung an das aktuelle Baurecht, womit eine zeitgemäße, moderne und klimaangepasste Bebauung für die verbliebenen Baulücken oder ggf. mögliche Nachverdichtungen oder Neu-/Ersatzbauten vorgesehen werden kann.

Darüber hinaus werden auch übergeordnete Planungsvorgaben eingehalten. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Auch werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine neuen Wohneinheiten generiert, womit auch dem Landesentwicklungsplan entsprochen wird.

Argumente gegen den Bebauungsplan

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Belange bekannt, die gegen den Bebauungsplan sprechen würden.

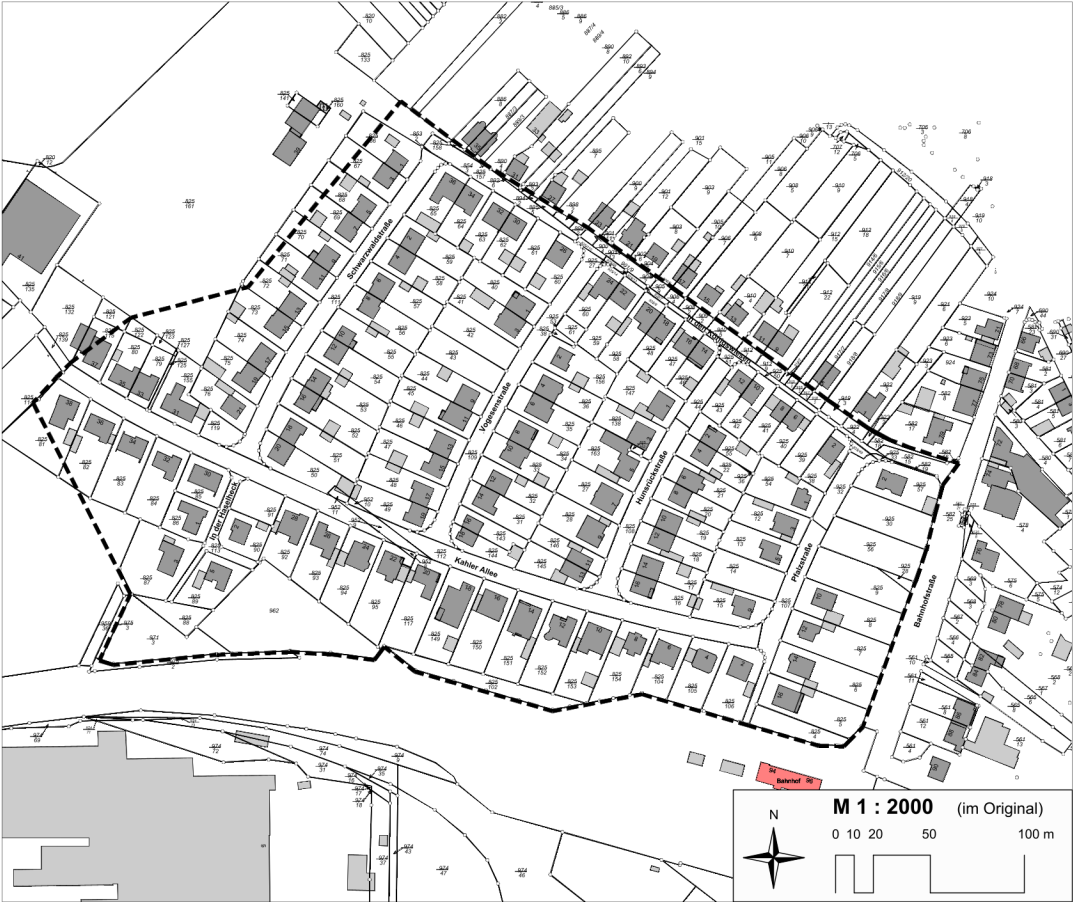
Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt die Mittelstadt St. Ingbert, unter Berücksichtigung aller öffentlicher und privater Belange und deren Abwägung untereinander und gegeneinander, zu dem Ergebnis, dass der Aufhebung des Bebauungsplanes nichts im Wege steht.

Ggf. erfolgt eine Ergänzung nach Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

VERFAHRENSVERMERKE



Der Rat der Mittelstadt St. Ingbert hat in seiner Sitzung am 17.06.2025 gem. § 2 Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. RO 1 "Königswiesen" beschlossen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.

Der Einleitungsbeschluss wurde am ____2025 ortsüblich bekannt gemacht.

St. Ingbert, den ____

Geschäftsbereich 6 Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen
Abteilung 61 Stadtentwicklung, Demografie und Mobilität (Del Fa)

Die Planausarbeitung erfolgte durch die Mittelstadt St. Ingbert. Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat in seiner Sitzung am ____2025 den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. RO 1 "Königswiesen" im Internet inkl. einer Auslegung beschlossen (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Satzungstext, der Begründung und dem Aufhebungsplan wurde in der Zeit vom ____2025 bis einschließlich ____2025 im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann elektronisch per E-Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Aufhebungssatzung unberücksichtigt bleiben können, am ____2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ____2025 von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ____2025 zur Stellungnahme eingeräumt.

Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ____2025. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat hat am ____2025 die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. RO 1 "Königswiesen" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. RO 1 "Königswiesen" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

St. Ingbert, den ____

Der Oberbürgermeister (Prof. Dr. Meyer)

Der Satzungsbeschluss wurde am ____2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

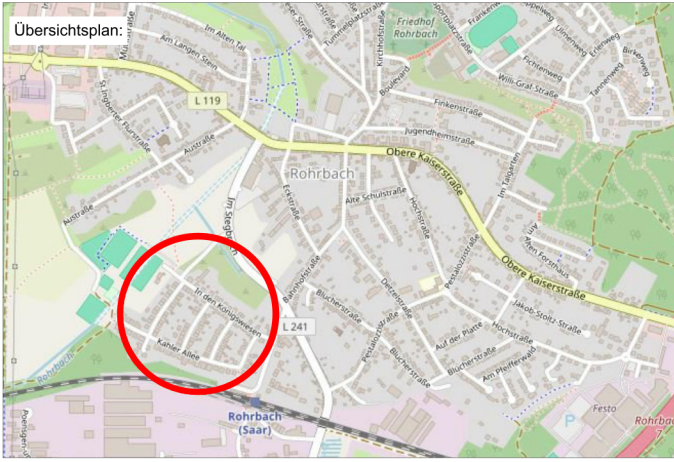
Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. RO 1 "Königswiesen" tritt damit in Kraft.

St. Ingbert, den ____

Der Oberbürgermeister (Prof. Dr. Meyer)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Sonstige Planzeichen
----- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Aufhebungssatzung
für den Bebauungsplan Nr. RO 1 "Königswiesen"

Projekt: Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. RO 1 "Königswiesen"

Plan: Aufhebungsplan - Entwurf

| Bearbeitet | Name | Datum | Maßstab | 1:2.000 | Plan-Nr.: PlanZ |
|------------|------|----------|--------------|------------------|-----------------|
| Gezeichnet | Vo | 25.08.25 | | | |
| Geprüft | | | Projekt.-Nr. | RO 1 - Aufhebung | Rev. x |

