

# Bebauungsplan Nr. OW6 "In der Ortslage" und Nr. OW6a "Im Etzelchen" Stadtteil Oberwürzbach - Einleitung Aufhebungsverfahren und frühzeitige Beteiligungen

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 09.09.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Oberwürzbach	Anhörung	23.09.2025	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	16.09.2025	N
Stadtrat	Entscheidung	07.10.2025	Ö

## **Beschlussvorschlag**

1. Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. OW6 "In der Ortslage" einschließlich seiner Teiländerung Nr. OW6a "Im Etzelchen" im Stadtteil Oberwürzbach wird beschlossen. Der als Anlage 1 beigelegte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Teil des Beschlusses.
2. Der beigelegte Vorentwurf der Aufhebungssatzung, bestehend aus der Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 2), dem Satzungstext (Anlage 3) und dem Aufhebungsplan (Anlage 4) wird gebilligt. Die Anlagen 2 bis 4 sind Teil des Beschlusses.
3. Für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. OW6 "In der Ortslage" und seine Teiländerung Nr. OW6a "Im Etzelchen" wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Die Beschlüsse vom 17.06.2025 2025/1846 BV und 2025/1848 BV werden aufgehoben.

## **Sachverhalt**

Der seit 1965 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. OW 6 "In der Ortslage" in St. Ingbert – Oberwürzbach sowie die seit 1981 rechtskräftige Teiländerung Nr. OW 6a "Im Etzelchen" wurde aufgrund in der Vergangenheit gestellter Bauanfragen sowie der Überprüfung aller potentiellen Wohnbauflächen im Rahmen der Erstellung des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes hinsichtlich seiner Notwendigkeit, seiner Aktualität und in Bezug auf zeitgemäßes Baurecht geprüft. Der Bebauungsplan sowie die Teiländerung werden den heutigen Ansprüchen, insbesondere im Umgang mit den in großen Teilen des Bebauungsplanes liegenden Überschwemmungsflächen des Würzbaches nicht mehr gerecht. Auch die im Bereich der Teiländerung vorgesehene weitere Erschließung von Wohnbauflächen ist aufgrund der Topografie und Eigentumsverhältnisse perspektivisch nicht realisierbar.

Einerseits existieren Teilebereiche des Bebauungsplanes, die nach heutigem Kenntnisstand für eine Bebauung nicht mehr geeignet sind, andererseits haben sich Teilebereiche entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne

aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Situation vereinfacht und klargestellt. Zukünftig soll Baurecht nach § 34 BauGB gelten. Bauliche Veränderungen und Baumaßnahmen werden dann nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB bewertet.

Die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zurückgenommenen Wohngebietsflächen und damit verbundenen Wohneinheiten führen zu einer Verbesserung der Wohneinheitenbilanzierung im Stadtteil Oberwürzbach.

Da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. OW6 und die Teiländerung Nr. OW6a auch Bereiche entstehen, die zukünftig dem Außenbereich zuzuordnen sind, kann die Aufhebung der beiden Bebauungspläne nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und auch nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Daher werden die am 17.06.2025 gefassten Beschlüsse zur Aufhebung der beiden Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren (2025/1846 BV Anlage 5 und 2025/1848 BV Anlage 6) aufgehoben. Darüber hinaus können die beiden Bebauungspläne in einem gemeinsamen Verfahren aufgehoben werden.

Die Aufhebung erfolgt im regulären Verfahren einschließlich Umweltbericht. Die Unterlagen der Aufhebung werden im weiteren Verfahren ergänzt. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wird den Gremien das Ergebnis sowie der Entwurf der Aufhebungssatzung erneut zur Entscheidung vorgelegt.

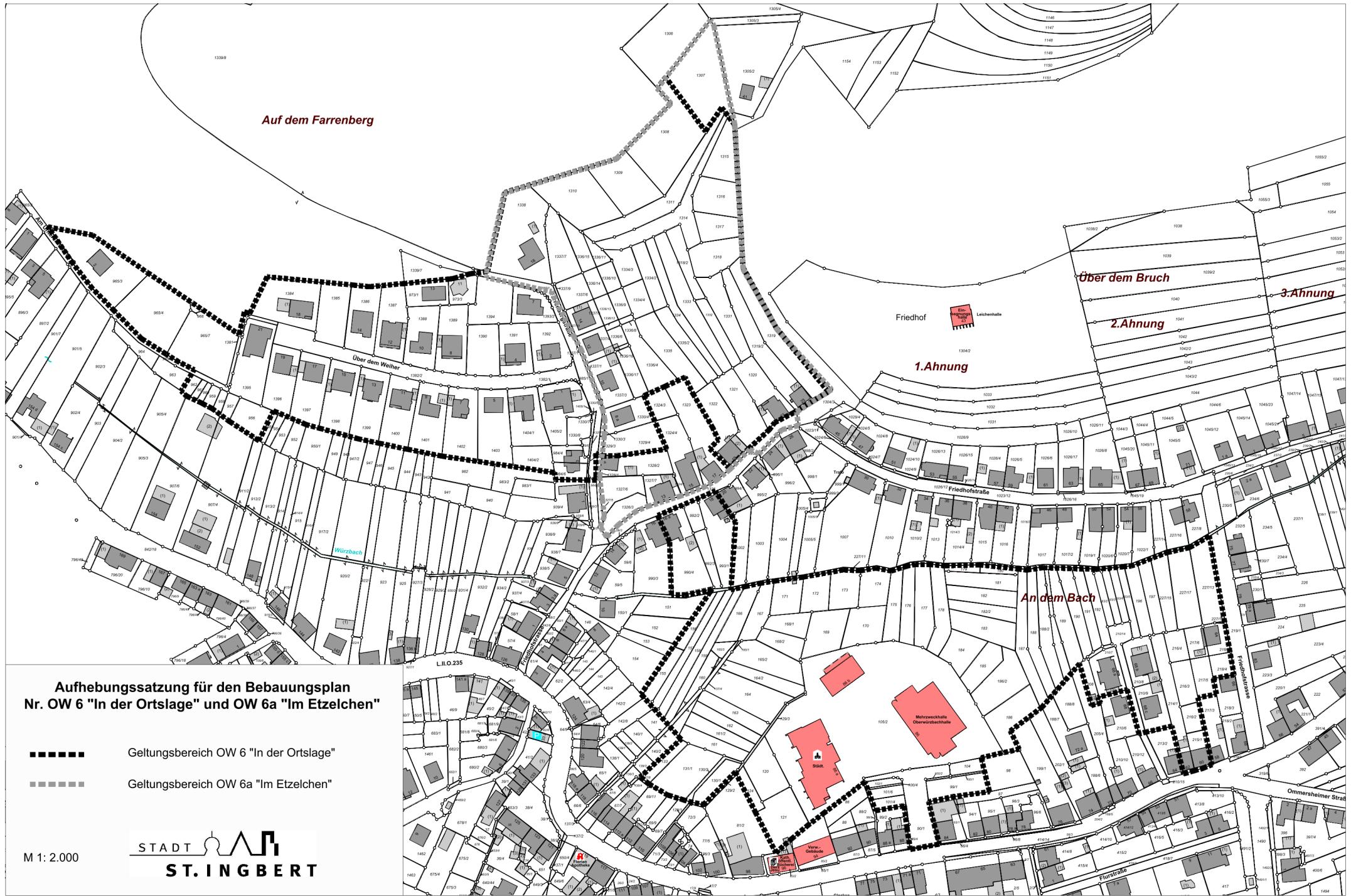
### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

Die Unterlagen zum Bauleitplanverfahren werden von der Verwaltung selbst erarbeitet und das Verfahren ebenfalls durch die Fachabteilung durchgeführt.

### **Anlage/n**

1	Anlage 1_Geltungsbereich Aufhebung OW6+OW6a
2	Anlage 2_Begründung+UB Aufhebung OW6+OW6a
3	Anlage 3_Satzung Aufhebung
4	Anlage 4_Aufhebungsplan OW6+OW6a
5	Anlage 5_2025_1846 BV
6	Anlage 6_2025_1848 BV



Mittelstadt St. Ingbert – Stadtteil Oberwürzbach

# Satzung und Begründung zur Aufhebung des Bebauungs- planes Nr. OW 6 "In der Orts- lage" sowie der Teiländerung Nr. OW 6a "Im Etzelchen"

Begründung | Vorentwurf



St. Ingbert  
3.9.2025

**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](mailto:yvolgger@st-ingbert.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Bestandssituation .....	1
1.1	Allgemeine Angaben.....	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.3	Bestandteile.....	2
2	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Aufhebung, Notwendigkeit .....	2
3	Verfahrensverlauf   Rechtsgrundlagen .....	3
4	Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes .....	3
5	Umweltbelange einschließlich Umweltbericht .....	4
5.1	Einleitung.....	4
5.2	spezielle Artenschutzprüfung .....	5
5.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....	5
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltpflege).....	5
5.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Aufhebungsverfahrens.....	5
5.5	Zusammenfassung.....	8
5.5.1	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	8
5.5.2	Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung).....	8
5.5.3	Nichttechnische Zusammenfassung .....	8
6	Abwägung/ Auswirkungen der Planung .....	9
6.1	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	9
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	9
6.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	9
6.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes .....	9
6.1.4	Auswirkungen auf umweltschützende Belange .....	10
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung .....	10
6.1.6	Auswirkungen auf Belange des Klimas.....	10
6.1.7	Auswirkungen auf private Belange .....	10
6.1.8	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange .....	11
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials und Fazit.....	11

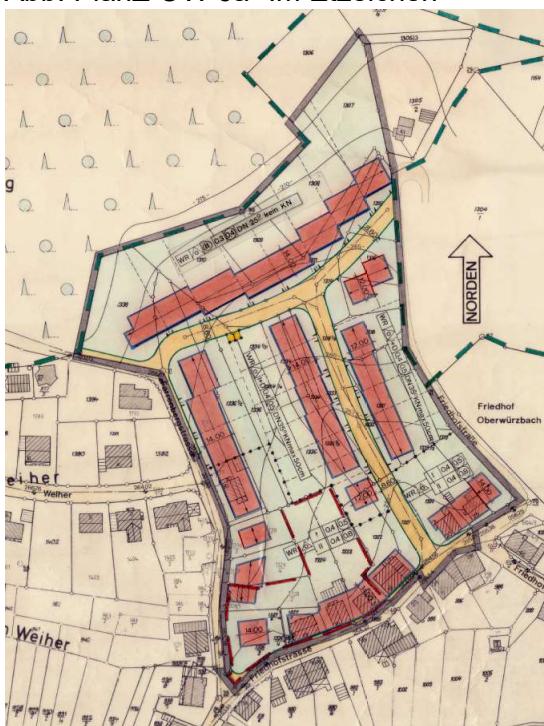
Die Mittelstadt St. Ingbert erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan Nr. OW 6 "In der Ortslage" einschließlich seiner Teiländerung Nr. OW 6a "Im Etzelchen" die Aufhebungssatzung.

## 1 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Abb. PlanZ OW 6 "In der Ortslage"



Abb. PlanZ OW 6a "Im Etzelchen"



## 1.1 Allgemeine Angaben

Der Bebauungsplan Nr. OW 6 "In der Ortslage" wurde in der Zeit von 1963 bis 1965 erstellt. Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 01. Februar 1963 rechtskräftig. Die Teiländerung Nr. OW 6a "Im Etzelchen" wurde 1981 rechtskräftig.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Stadtteils Oberwürzbach und erstreckt sich über die Ortslage (Teile der Friedhofstraße und Talstraße) bis zur Wohnbebauung "Über dem Weiher" sowie der Farrenbergstraße. Überwiegend sind allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt und die dazu erforderlichen Verkehrserschließungen sowie für den Bereich der Oberwürzbachhalle und den Kindergarten Flächen für den Gemeinbedarf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 9,6 ha.

Im Flächennutzungsplan sind die bereits heute bebauten Flächen als Wohnbauflächen, der Bereich der Talaue als Grünfläche und der Bereich der Halle als bauliche Anlage des Gemeinbedarfs und der Bereich Farrenberg als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, da nach der Aufhebung für die zu bebauenden Bereiche eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt, bzw. die nicht bereits heute erschlossenen Bereiche zukünftig als Außenbereich einzustufen sind. Ein zusätzlicher Eingriff durch die Aufhebung wird nicht verursacht. Vielmehr wird durch die Aufhebung perspektivisch eine Verbesserung für Natur und Landschaft entstehen.

Die Randbereiche des Geltungsbereiches sind bis auf wenige Teilflächen vollständig entwickelt. Lediglich der Bereich in der Talaue, im Bereich des Würzbachs, sowie der Bereich Farrenberg, für deren Entwicklung Erschließungsstraßen erforderlich wären, wurden bislang nicht bebaut. Dies u.a. aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich und einer hochwassersicheren Bebauung nicht oder nur kaum umsetzbar wäre. Auch aufgrund von Eigentumsverhältnissen und vergangenen Entwicklungen konnte die ursprünglich angedachte Bebauung sowie Erschließung nicht umgesetzt werden. Auch der Bereich Farrenberg wurde bislang aufgrund der Topografie und der Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt.

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. OW 6 "In der Ortslage" in der Fassung vom 01.02.1963, rechtskräftig seit dem 03. Februar 1965 sowie der Teiländerung OW 6a "Im Etzelchen".

## 1.3 Bestandteile

Die Aufhebungssatzung besteht aus dem Aufhebungsplan einschließlich Verfahrensvermerken, der vorliegenden Begründung einschließlich Umweltbericht 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. Die ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung in der Talaue des Würzbachs sowie im Bereich Farrenberg wurde bislang nicht umgesetzt. U.a. aus Gründen des Hochwasserschutzes bzw. der Topografie soll diese Bebauung auch zukünftig nicht mehr umgesetzt werden. Darüber hinaus hat sich in Teilen des Bebauungsplanes, im Bereich "Großgarten", eine von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichende Bebauung entwickelt. Die Randbereiche des Bebauungsplanes, die größtenteils außerhalb des Überschwemmungsbereiches liegen, bzw.

der Bereich "Über dem Weiher" sind nahezu vollständig entwickelt. Einzelne noch vorhandene Baulücken können zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt und entwickelt werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sollen insbesondere die Überschwemmungsbereiche des Würzbachs langfristig von Bebauung freigehalten und somit eine Verschärfung der Hochwasserbereiche verhindert werden. Die dort vorgesehene Erschließung wurde bislang nicht umgesetzt.

Eine Verschlechterung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird nicht verursacht. Vielmehr wird dafür Sorge getragen, dass die noch nicht bebauten Überschwemmungsbereiche des Würzbachs sowie im Bereich des Farrenberg zukünftig freigehalten werden.

Die damals mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele sind heute nicht mehr zutreffend, so dass aus Sicht der Mittelstadt St. Ingbert der Bebauungsplan aufzuheben ist. Dies spiegelt sich für den Bereich der Ortslage in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes wider, dieser stellt die Bereiche des Würzbachs als Grünflächen und nicht als Wohnbauflächen dar. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Erstellung des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes die Fläche der Teiländerung "Im Etzelchen" als Fläche bestimmt, die zukünftig nicht mehr als Wohnbaufläche entwickelt werden soll.

### **3 VERFAHRENSVERLAUF | RECHTSGRUNDLAGEN**

Da für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. OW 6 "In der Ortslage" einschließlich der Teiländerung Nr. OW 6a "Im Etzelchen" weder die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB (Grundzüge der Planung nicht betroffen) noch für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) zutreffen, erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. OW 6 "In der Ortslage" einschließlich der Teiländerung Nr. OW 6a "Im Etzelchen" im regulären Verfahren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und es wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat am \_\_\_\_\_.2025 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. OW 6 "In der Ortslage" einschließlich der Teiländerung Nr. OW 6a "Im Etzelchen" beschlossen.

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

### **4 AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPANE**

Durch das Aufhebungsverfahren ist der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zukünftig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die dann noch verbliebenen Baulücken in den Randbereichen 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. Dies gilt auch für die Grundstücke im Randbereich der Talaue des Würzbachs. Die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrserschließung und Wohnbebauung ist auf Basis des § 34 BauGB nicht mehr umsetzbar. Dies führt dazu, dass die Überschwemmungsbereiche des Würzbachs somit zukünftig von Bebauung freigehalten werden. Dies steht dann zukünftig auch im Einklang mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den Bereich des Würzbachs eine Grünfläche darstellt.

Die bereits heute bebauten Teile des Geltungsbereiches werden als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für den Bereich der Teiländerung Nr. OW 6a "Im Etzelchen" bedeutet die Aufhebung, dass die bereits bebauten Bereich zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die Bereiche, die bislang nicht entwickelt wurden, sind dann zukünftig als Außenbereich zu beurteilen. Diese Bereiche werden somit von Bebauung freigehalten.

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

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne sind keine Beeinträchtigungen der Belange des Klimaschutzes zu erwarten. Vielmehr wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes das Baurecht aktualisiert und eine Nachverdichtung für die bebaubaren Bereiche im Rahmen des § 34 BauGB ermöglicht. Moderne energiesparende und klimaschonende Bauformen werden ebenfalls ermöglicht. Darüber hinaus werden die Überschwemmungsbereiche des Würzbachs sowie der noch nicht erschlossene Teil des Farrenberg von einer Bebauung freigehalten. Die geplanten Eingriffe in die Umweltbelange und den ökologischen Bestand werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes gegenüber den ursprünglichen Planungszielen deutlich reduziert.

Eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die v.g. Rechtsvorschriften für die verbleibenden bebaubaren Bereiche ausreichend Steuerungsmöglichkeiten bieten.

## 5 UMWELTBELANGE EINSCHLIEßLICH UMWELTBERICHT

### 5.1 Einleitung

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil in die Begründung aufzunehmen. Der erforderliche Mindestinhalt des Umweltberichtes wird durch die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB vorgegeben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Im Zuge der weiteren Planung/ Verfahrensdurchführung wird gem. Anlage 1 des BauGB ein Umweltbericht (Ergebnisse der Umweltprüfung) gem. § 2a BauGB verfasst, der die "voraussichtlichen unmittelbaren und mittelbaren Umweltänderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter" durch die vorgesehene Planung beschreibt und bewertet.

Die Inhalte des Umweltberichtes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Baugesetzbuch enthält eine Reihe von naturschutzbezogenen Regelungen, Zielen und Vorgaben, die bei der Planung zugrunde zu legen sind. Darüber hinaus werden die relevanten Fachgesetze und Fachpläne im Zuge der weiteren Planung behandelt.

## 5.2 spezielle Artenschutzprüfung

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor.

Laut Geofachdaten des Saarlandes wurde im Umfeld des Geltungsbereiches ein Fund der Breitflügelfledermaus verzeichnet.

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 größtenteils anthropogen überformten Flächen störungstolerant sind. Einzelne Nachverdichtungen, bzw. gebietstypische Nutzungen führen zu keinen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen.

Darüber hinaus wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes vielmehr dafür Sorge getragen, dass der Bereich der Aue, des Würzbaches von Bebauung freigehalten wird und somit die Bereiche mit höherwertigen Strukturen erhalten bleiben. Gleiches gilt für den noch nicht bebauten und erschlossenen Bereich des Farrenberg.

Verstöße insbesondere gegen die im BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind nicht zu erwarten, da sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe ergeben, die nicht bereits auf Basis des aufzuhebenden Bebauungsplanes möglich gewesen wären.

## 5.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und seiner Teiländerung keine Eingriffe erzeugt werden, die nicht bereits auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich wären, wird auf eine detaillierte/ rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne wird ein möglicher Eingriff durch Bebauung deutlich reduziert. Eine Bebauung ist nur noch im Bereich der verbliebenen Baulücken nach den Vorgaben des § 34 BauGB möglich. Derzeit noch unbebaute, nicht erschlossene Bereiche (Aue des Würzbachs, Teilbereich des Farrenberg) verbleiben in ihrem Ist-Zustand und werden erhalten.

Somit ergibt sich durch die Aufhebung der Bebauungspläne und den Erhalt unbebauter Bereich/ höherwertiger Strukturen eine Verbesserung.

## 5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

### 5.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Aufhebungsverfahrens

#### Übergeordnete Vorgaben/ Belange

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan	

Zentralörtliche Funktion	St. Ingbert (Mittelzentrum), Oberwürzbach in dessen Nahbereich
Vorranggebiete	./.
<b>Landschaftsprogramm</b>	Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen für den Geltungsbereich.
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	keine
Sonstige Schutzgebiete: Natur-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten n. BNatSchG</li> <li>- Laut Hochwasserkarte des Saarlandes liegt der Bereich des Würzbachs in einem Überflutungs-/Hochwasserbereich</li> <li>- Lage innerhalb des Biosphärenreservats Bliesgau, jedoch nicht innerhalb einer der Kern- oder Pflegezonen.</li> </ul>
Denkmäler/ Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Planungsumfeld</li> <li>- keine ABSP-Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld</li> <li>- kein registrierter Lebensraum n. Anhang 1 der FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop betroffen.</li> <li>- im Bereich der Aue des Würzbachs befindet sich ein Geschütztes Biotop (GB-6708-0094-2022)</li> </ul>

#### Bestandsbeschreibung

##### Schutzgut Arten, Lebensräume, Biologische Vielfalt und Biotope

Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Ortslage, Friedhofstraße/ Talstraße bis zum Farrenberg und der Bebauung Über dem Weiher. Es handelt sich um bebaute Bereiche sowie gärtnerisch genutzte Flächen sowie um den Auebereich des Würzbachs und noch nicht erschlossene Bereich am Farrenberg. Im Bereich des Würzbachs befindet sich ein geschütztes Biotop (GB-6708-0094-2022). Hierbei handelt es sich um eine Nass- und Feuchtwiese sowie brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland.

Auf Basis der vorliegenden Geofachdaten sind Funde im Umfeld des Plangebietes der Breitflügelfledermaus sowie im Bereich des Biotops Spaltenfleck Libelle verzeichnet.

#### Schutzgut Boden, Geologie

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen durch die Gartennutzung teilweise anthropogen überformt sind.

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich dargestellt. Gemäß Quartärkarte ist das Plangebiet Ablagerungen der Talaue (qh,,f) sowie dem Mittleren Buntsandstein (sm) zugeordnet.

Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

#### Schutzgut Wasser/ Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Würzbach. Laut Hochwasserkarten des Saarlandes liegt der Geltungsbereich zu Teilen in einem Überschwemmungsbereich.

#### Schutzgut Klima/Luft

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um den Siedlungsbereich in Oberwürzbach. Offenlandklimatope sind nicht betroffen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage innerhalb des Siedlungskörpers. Das Ortsbild ist durch die vorhandene Bebauung geprägt. Freiflächen bzw. Waldflächen grenzen an den Farrenberg an.

#### Schutzgut Mensch

Die Wohnfunktion ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Siedlungskörpers von primärer Bedeutung.

Der Bereich der Aue (Großgarten) steht für die Allgemeinheit zu Erholungszwecken zur Verfügung.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Denkmäler, Teildenkmäler oder Bodendenkmäler registriert oder bekannt.

### Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

#### Wirkfaktoren:

- Planungsziel ist die Aufhebung des Bebauungsplanes und somit zukünftig Einstufung des Plangebietes gem. § 34 BauGB
- Aufgabe der noch nicht erschlossenen Bereiche
- Nachverdichtung im Bereich des Bestands bzw. der verbliebenen Baulücken nach § 34 BauGB und Verbleib der unbebauten Flächen (Aue und Farrenberg)

#### Schutzgut Biotope, Fauna, Flora:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und seiner Teiländerung werden keine zusätzlichen Eingriffe generiert, die sich negativ auf das Schutzgut auswirken würden. Vielmehr werden die heute noch unbewohnten Bereiche, die nicht erschlossen sind erhalten.

#### Schutzgut Boden:

Die bebauten Bereiche sind bereits anthropogen überformt und verdichtet. Eine Verschlechterung wird sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht ergeben. Eine umfangreichere

Bebauung ist gemäß § 34 BauGB gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Vielmehr werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Bereiche des Geltungsbereiches nicht mehr bebaut werden können.

**Schutzgut Wasser:**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Würzbach. Die ursprünglich im Bereich des Würzbachs, bzw. daran angrenzend, geplante Wohnbebauung wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr umgesetzt. Somit werden die Auebereiche des Würzbachs erhalten. Somit ist also eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

**Schutzgut Klima/Luft:**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine höheren Versiegelungen zu erwarten, vielmehr werden Bereiche zukünftig von einer Bebauung freigehalten. Auch der Bereich des Würzbachs wird freigehalten.

Insgesamt ist somit einer Verbesserung der Klimabelange zu erwarten.

**Schutzgut Landschaftsbild:**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Auch das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Eine Bebauung der Baulücken muss sich in das Umfeld einfügen. Die heute größeren noch nicht erschlossenen Bereiche werden auch zukünftig unbebaut bleiben.

**Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:**

Kultur- und Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter sind nicht bekannt, daher sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**Schutzgut Mensch:**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine neuen Verkehre erzeugt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden höherwertige Strukturen, insbesondere im Bereich des Würzbachs erhalten, die auch eine Erholungsfunktion erfüllen.

**Umwelthaftung**

Lebensräume nach Anhang 1 FFH-RL sind nicht betroffen. Das innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene geschützte Biotop wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verändert oder tangiert.

**5.5 Zusammenfassung**

**5.5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden diesbezüglich Aussagen ergänzt.

**5.5.2 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)**

Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass Monitoringmaßnahmen erforderlich sind. Es erfolgt ggf. eine Ergänzung im weiteren Verfahren.

**5.5.3 Nichttechnische Zusammenfassung**

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden Aussagen ergänzt.

## 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. OW 6 "In der Ortslage" und dessen Teiländerung OW 6a "Im Etzelchen" die 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 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. OW 6 "In der Ortslage" und dessen Teiländerung OW 6a "Im Etzelchen" eingestellt.

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

Das Planungsziel des Bebauungsplanes OW 6 "In der Ortslage" und der Teiländerung OW 6a "Im Etzelchen" war die Schaffung von Wohngebieten. Bis auf die Bereiche der Aue des Würzbachs und den Teilbereich des Farrenberg wurden die Planungsziele umgesetzt. Für die nun verbliebenen Baulücken ist zukünftig eine Beurteilung nach § 34 BauGB ausreichend. Die Bereiche, die bislang nicht erschlossen und entwickelt wurden, werden zukünftig nicht mehr bebaut werden. Dies u.a. aus Gründen des Hochwasserschutzes.

Für die zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen kann eine moderne und klimaangepasste/-schonende Bebauung realisiert werden.

Auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes und dessen Teiländerung 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 bereits heute bebaubaren Grundstücke für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Verfügung. Lediglich die noch nicht erschlossenen Bereiche, die auch heute aufgrund der fehlenden Erschließung nicht bebaubar sind, stehen zukünftig nicht mehr zur Verfügung.

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

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf das heutige Orts- und Landschaftsbild. Lediglich die verbliebenen Baulücken, die zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, könnten entsprechend der vorhandenen Umgebung bebaut werden.

Die derzeit noch nicht erschlossenen Bereiche verbleiben in ihrem heutigen Zustand. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in die freie Landschaft oder das vorhandene Ortsbild verursacht.

#### *6.1.4 Auswirkungen auf umweltschützende Belange*

Der bebaute Bereich des Geltungsbereiches ist aufgrund seiner Bebauung und gärtnerischen Nutzung bereits anthropogen überformt. Negative Auswirkungen auf Umweltbelange sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Vielmehr wird eine Verbesserung erzielt, da die ursprünglich vorgesehene Erschließung im Bereich der Aue des Würzbachs und in einem Teilbereich des Farrenberg nach der Aufhebung nicht mehr umgesetzt wird und die Bereiche von Bebauung freigehalten werden.

Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete, insbesondere 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*

Die bereits bebauten Bereiche sind voll erschlossen und verfügen über eine Ver- und Entsorgung. Die Belange des Verkehrs bzw. der Ver- und Entsorgung sind nicht betroffen.

#### *6.1.6 Auswirkungen auf Belange des Klimas*

Durch die Aufhebung wird es nicht zu zusätzlichen/ größeren Versiegelungen kommen. Auch eine Beurteilung der Baulücken nach den Vorschriften des § 34 BauGB wird keine überdimensionierte Versiegelung mit sich bringen. Die heute noch nicht erschlossenen Bereiche werden zukünftig unbebaut bleiben.

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.

Eine perspektivische Freihaltung insbesondere der Aue des Würzbachs trägt zu einer Verbesserung des Klimaschutzes bei.

#### *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. Dies gilt auch für die Grundstücke, für die im Bebauungsplan eine Erschließung und Realisierung von Wohngebieten angedacht war. Eine tatsächliche Umsetzung der Planung hat u.a. aus Gründen des Hochwasserschutzes, der Topografie und den Eigentumsverhältnissen nicht stattgefunden.

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 bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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 abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in das vorliegende Aufhebungsverfahren eingestellt.

#### **Argumente für die Verabschiedung der Aufhebungssatzung**

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.

Vielmehr wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und dessen Teiländerung dafür Sorge getragen, dass die heute noch nicht bebauten Bereiche der Aue des Würzbachs und eines Teils des Farrenbergs erhalten bleiben.

Darüber hinaus werden auch übergeordnete Planungsvorgaben eingehalten. Auch werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine neuen Wohneinheiten generiert, womit auch dem Landesentwicklungsplan entsprochen wird.

#### **Argumente gegen die Aufhebungssatzung**

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

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 im Zuge des weiteren Verfahrens.

# **Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. OW 6 "In der Ortslage" und OW 6a "Im Etzelchen" der Stadt St. Ingbert, Stadtteil Oberwürzbach**

## **§ 1 Aufhebung**

Der Bebauungsplan Nr. OW 6 "In der Ortslage" sowie seine Teiländerung Nr. OW 6a "Im Etzelchen" der Stadt St. Ingbert, Stadtteil Oberwürzbach, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung von November 1966, rechtskräftig seit dem 19. Dezember 1966, sowie der Planzeichnung und Begründung in der Fassung von Oktober 1980, rechtskräftig seit 20. Januar 1981 wird gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 10 BauGB vollständig aufgehoben.

## **§ 2 Verfahren**

Die Aufhebung erfolgt im regulären Verfahren. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

## **§ 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

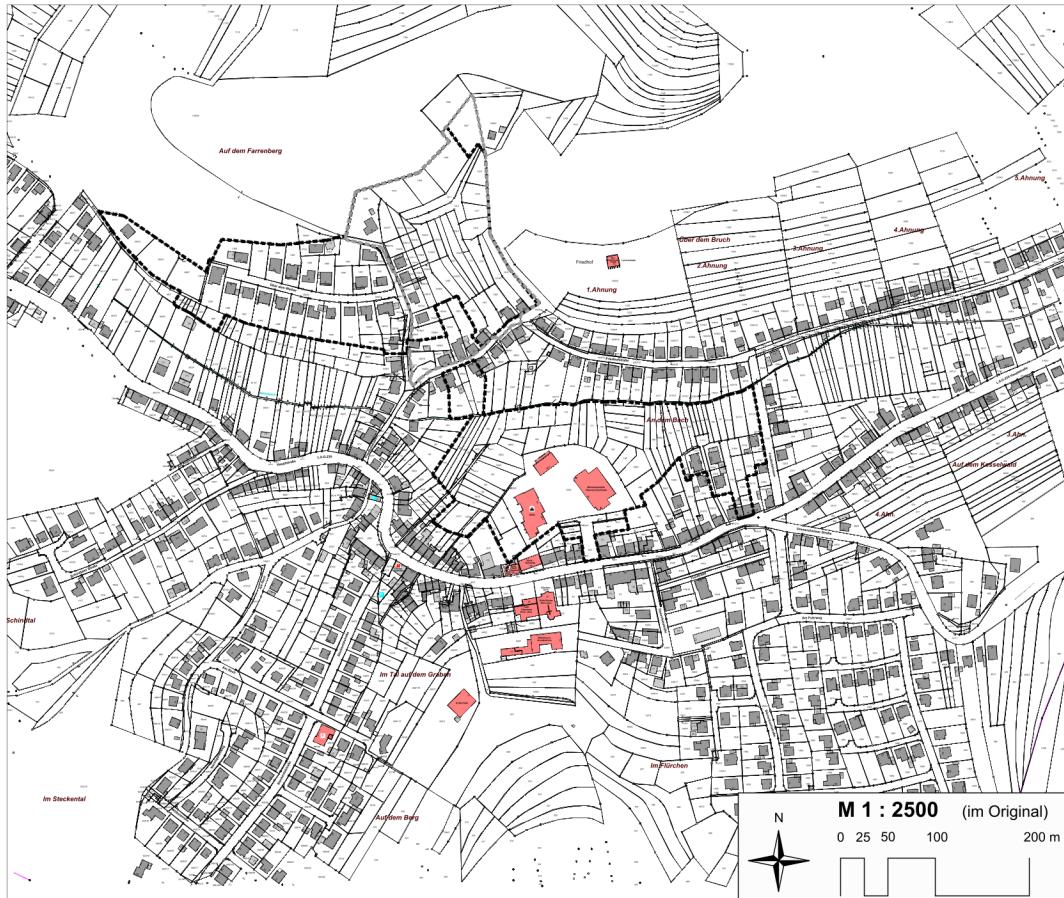
## **Hinweis gem. § 44 BauGB**

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.

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Mittelstadt St. Ingbert hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ 2025 gem. § 2 Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. OW 6 "In der Ortslage" einschließlich seiner Teiländerung OW 6a "Im Etzelchen" beschlossen.

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 \_\_\_\_\_ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. OW 6 "In der Ortslage" einschließlich seiner Teiländerung OW 6a "Im Etzelchen" im Internet inkl. einer Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Satzungstext, der Begründung einschließlich Umweltbericht, dem Aufhebungsplan und den bereits vorhandenen umweltbezogenen Informationen wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 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 \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. OW 6 "In der Ortslage" und seiner Teiländerung OW 6a "Im Etzelchen" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. OW 6 "In der Ortslage" einschließlich seiner Teiländerung OW 6a "Im Etzelchen" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

St. Ingbert, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister (Prof. Dr. Meyer)

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ 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. OW 6 "In der Ortslage" einschließlich seiner Teiländerung OW 6a "Im Etzelchen" tritt damit in Kraft.

St. Ingbert, den \_\_\_\_\_

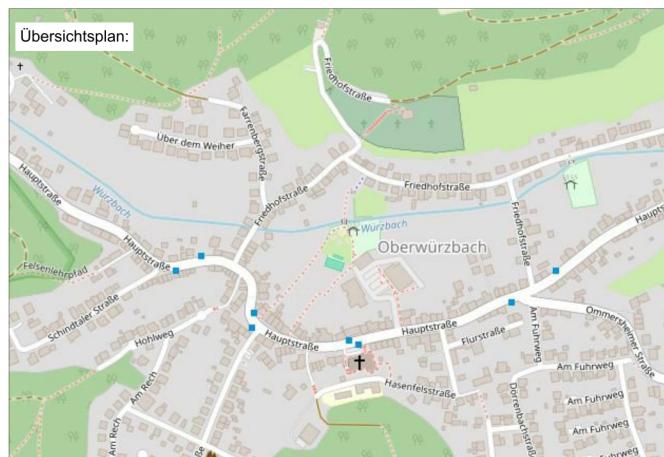
Der Oberbürgermeister (Prof. Dr. Meyer)

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
OW 6 "In der Ortslage"

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Teiländerung OW 6a "Im Etzelchen"



## Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan Nr. OW 6 "In der Ortslage" und OW 6a "Im Etzelchen"

Projekt: Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. OW 6 "In der Ortslage" und OW 6a "Im Etzelchen"

Plan: Aufhebungsplan - Entwurf

Name	Datum	Maßstab	Plan-Nr.:
Bearbeitet	Vo 10.09.25	1:2.500	PlanZ
Gezeichnet	Vo 10.09.25		
Geprüft		Projekt-Nr. OW6+6a - Aufhebung	Rev. x

## Bebauungsplan Nr. OW 6 "In der Ortslage" Stadtteil Oberwürzbach - Einleitung Aufhebungsverfahren

Organisationseinheit:	Datum
Stadtentwicklung (61)	26.03.2025

Beratungsfolge				
Ortsrat St. Ingbert-Oberwürzbach	Anhörung	10.04.2025	N	
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	27.05.2025	N	
Stadtrat	Entscheidung	17.06.2025	Ö	

### **Beschlussvorschlag**

Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. OW6 "In der Ortslage" in St. Ingbert – Oberwürzbach im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird beschlossen. Der als Anlage 1 beigelegte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.

### **Sachverhalt**

Der seit 1965 rechtskräftige und in Teilbereichen geänderte Bebauungsplan Nr. OW6 "In der Ortslage" in St. Ingbert – Oberwürzbach wurde aufgrund in der Vergangenheit gestellter Bauanfragen hinsichtlich seiner Notwendigkeit, seiner Aktualität und in Bezug auf zeitgemäßes Baurecht geprüft. Der Bebauungsplan wird den heutigen Ansprüchen, insbesondere im Umgang mit den in großen Teilbereichen des Bebauungsplanes liegenden Überschwemmungsflächen des Würzbaches nicht mehr gerecht.

Einerseits existieren Teilbereiche des Bebauungsplanes, die nach heutigem Kenntnisstand für eine Bebauung nicht mehr geeignet sind, andererseits haben sich Teilbereiche entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Situation deutlich vereinfacht und klargestellt. Zukünftig soll Baurecht nach § 34 BauGB gelten. Bauliche Veränderungen und Baumaßnahmen werden dann nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB bewertet.

Die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zurückgenommenen Wohngebietsflächen und damit verbundenen Wohneinheiten führen zu einer Verbesserung der Wohneinheitenbilanzierung im Stadtteil Oberwürzbach.

Das Aufhebungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 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 gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

abgesehen wird.

**Finanzielle Auswirkungen**

Mittel für die Kosten der Bekanntmachung stehen unter der HH-Stelle 5.1.10.01.553500, Genehmigung des Haushaltes vorausgesetzt, zur Verfügung.

**Anlage/n**

1	Anlage1_GB-Aufhebung OW6
---	--------------------------

## Bebauungsplan Nr. OW 6a "Im Etzelchen" im Stadtteil Oberwürzbach - Einleitung Aufhebungsverfahren

Organisationseinheit:	Datum
Stadtentwicklung (61)	26.03.2025

Beratungsfolge				
Ortsrat St. Ingbert-Oberwürzbach	Anhörung	10.04.2025	N	
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	27.05.2025	N	
Stadtrat	Entscheidung	17.06.2025	Ö	

### **Beschlussvorschlag**

Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. OW 6a "Im Etzelchen" in St. Ingbert- Oberwürzbach im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird beschlossen. Der als Anlage 1 beigelegte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.

### **Sachverhalt**

Der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. OW 6a "Im Etzelchen" in St. Ingbert – Oberwürzbach wurde aufgrund der im Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Stadt St. Ingbert festgelegten nicht mehr weiterzuverfolgenden Flächen hinsichtlich seiner Notwendigkeit geprüft. Das im Bebauungsplan in einem Teilbereich festgesetzte aber noch nicht umgesetzte Wohngebiet wurde im Rahmen der Erstellung des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes als Fläche festgelegt, die nicht weiterverfolgt werden soll. Dies u.a. aufgrund einer kleinteiligen Eigentümerstruktur, der schwierigen Erschließungssituation und der topografischen Verhältnisse.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtliche Situation deutlich vereinfacht sowie die Entscheidungen des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes umgesetzt. Die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zurückgenommenen Wohngebietsflächen und damit verbundenen Wohneinheiten führen zu einer Verbesserung der Wohneinheitenbilanzierung im Stadtteil Oberwürzbach.

Das Aufhebungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 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 gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Mittel für die Kosten der Bekanntmachung stehen unter der HH-Stelle 5.1.10.01.553500, Genehmigung des Haushaltes vorausgesetzt, zur Verfügung.

**Anlage/n**

1	Anlage 1_GB-Aufhebung OW6a Im Etzelchen
---	---