

## Bebauungsplan Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" Stadtteil Rentrish - Einleitung Aufhebungsverfahren und frühzeitige Beteiligungen

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 02.03.2026
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Rentrish	Anhörung	12.03.2026	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	18.03.2026	N
Stadtrat	Entscheidung	28.04.2026	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. RE4 "Waldgelände Hammerdell" im Stadtteil Rentrish wird beschlossen. Der als Anlage 1 beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Teil des Beschlusses.
2. Der beigefügte 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. RE4 "Waldgelände Hammerdell" 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.

### Sachverhalt

Der seit 1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. RE4 "Waldgelände Hammerdell" in St. Ingbert – Rentrish wurde aufgrund in der Vergangenheit gestellter Bauanfragen sowie der Überprüfung aller potentieller Wohnbauflächen im Rahmen der Erstellung des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes hinsichtlich seiner Notwendigkeit, seiner Aktualität und in Bezug auf zeitgemäßes Baurecht geprüft. Der Bebauungsplan wird den heutigen Ansprüchen insbesondere im noch nicht erschlossenen Teilbereich nicht mehr gerecht. Bei den bislang noch nicht erschlossenen Flächen handelt es sich zwischenzeitlich um Waldflächen. Auch aufgrund der topografischen und eigentumsrechtlichen Verhältnisse scheidet eine Erschließung des noch unbebauten Bereiches aus.

Somit existieren Teilbereiche des Bebauungsplanes, die nach heutigem Kenntnisstand für eine Bebauung nicht mehr geeignet sind.

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 für die bereits bebauten Bereiche gelten. Bauliche Veränderungen und Baumaßnahmen sind dann nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB zu bewerten. Die bislang nicht erschlossenen Bereiche

werden zukünftig dem Außenbereich zugeordnet und sind dann nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die nach Aufhebung des Bebauungsplanes zurückgenommenen Wohngebietsflächen und damit verbundenen Wohneinheiten führen zu einer Verbesserung der Wohneinheitenbilanzierung im Stadtteil Rentrish.

Da, wie bereits erläutert, durch die Aufhebung auch Bereiche entstehen, die zukünftig dem Außenbereich zuzuordnen sind, kann das Aufhebungsverfahren nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und nicht im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt 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.

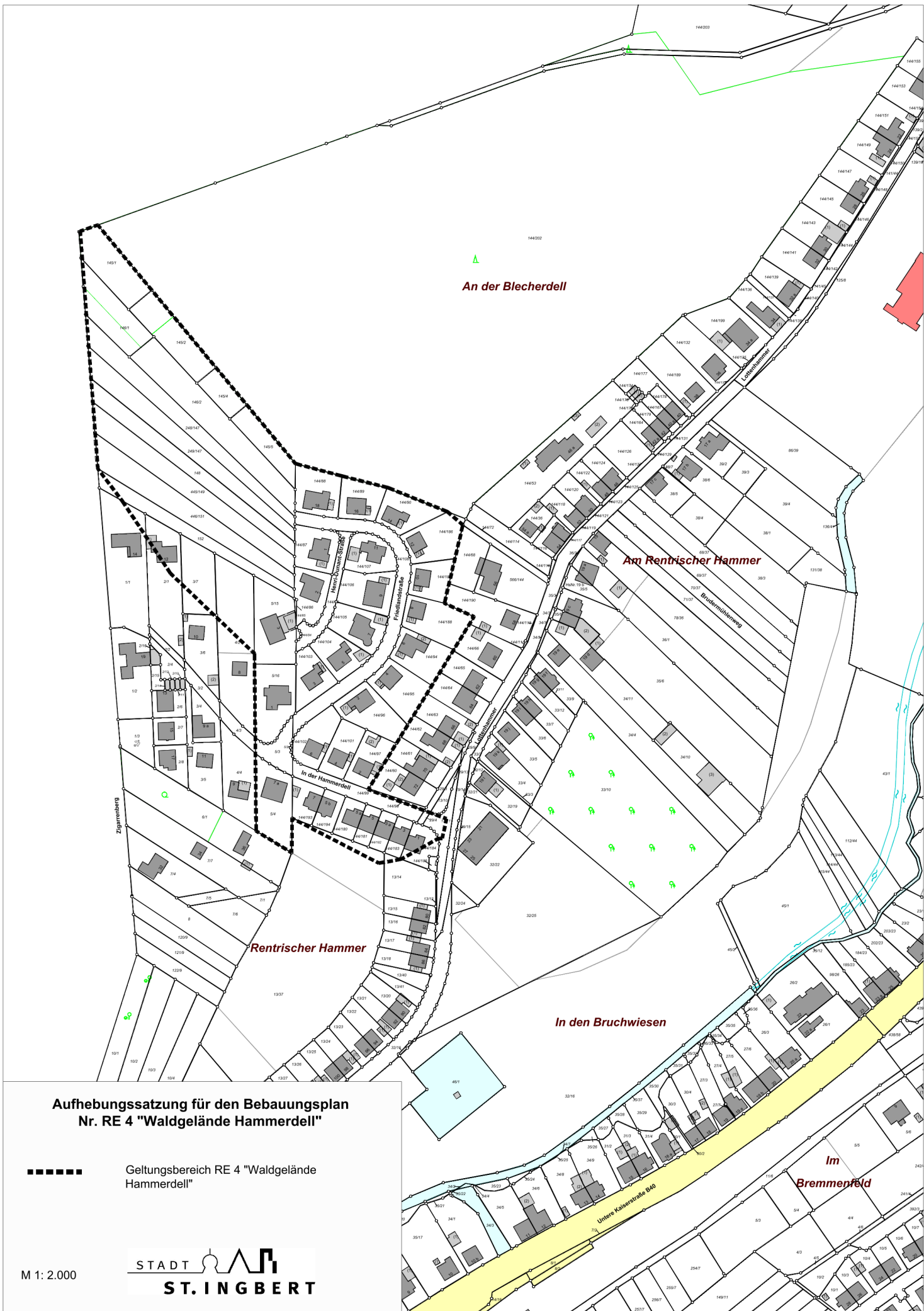
### **Finanzielle Auswirkungen**

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

Für die Kosten der Veröffentlichung der Bekanntmachung stehen Mittel auf der HH-Stelle 5.1.10.01.553500 bereit.

### **Anlage/n**

1	Anlage 1_GB_Aufhebg RE4
2	Anlage2_RE4_Begründung
3	Anlage 3_RE4_Satzg
4	Anlage 4_PlanZ_Aufhebg RE4



**Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan  
Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell"**



Geltungsbereich RE 4 "Waldgelände  
Hammerdell"

M 1: 2.000



Mittelstadt St. Ingbert – Stadtteil Rentrish

# Satzung und Begründung zur Aufhebung des Bebauungs- planes Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell"

Begründung | Vorentwurf



St. Ingbert  
4.3.2026

**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 .....	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 einschließlich Umweltbericht .....	3
5.1	Einleitung .....	3
5.2	spezielle Artenschutzprüfung .....	4
5.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....	4
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) .....	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 .....	8
6.1	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	8
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	8
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 .....	9
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung .....	9
6.1.6	Auswirkungen auf Belange des Klimas .....	9
6.1.7	Auswirkungen auf private Belange .....	9
6.1.8	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange.....	10
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials und Fazit .....	10

Die Mittelstadt St. Ingbert erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" die Aufhebungssatzung.

## 1 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Abb. PlanZ RE 4 "Waldgelände Hammerdell"



### 1.1 Allgemeine Angaben

Der Bebauungsplan Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" wurde in der Zeit von 1965 bis 1967 erstellt. Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom April 1967 rechtskräftig.

Das Plangebiet umfasst den bereits umgesetzten und bebauten Bereich der Straßen "In der Hammerdell", "Friedlandstraße" und "Henri-Dunant-Straße" sowie den bislang nicht umgesetzten 2. Bauabschnitt im Nordwesten des Stadtteils Rentrish. Es sind reine Wohngebiete und die dazu erforderlichen Verkehrserschließungen festgesetzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,8 ha.

Im Flächennutzungsplan sind die bereits bebauten Flächen als Wohnbauflächen, der Bereich des 2. Bauabschnitts als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, da nach der Aufhebung für die bereits bebauten 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, da unbebaute Bereiche (Waldflächen) dauerhaft unbebaut verbleiben.

Der Bereich des 1. Bauabschnittes ist vollständig entwickelt. Der 2. Bauabschnitt wurde aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der Eigentumsverhältnisse und aufgrund von Schwierigkeiten mit der Wasserversorgung in der Vergangenheit bislang nicht umgesetzt.

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

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" in der Fassung vom April 1967, rechtskräftig seit dem 24. November 1967.

## 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 als 2. Bauabschnitt nordwestlich der Friedlandstraße wurde bislang nicht umgesetzt. U.a. aus Gründen der Topographie und der Eigentumsverhältnisse soll diese Bebauung zukünftig auch nicht mehr umgesetzt werden.

Der Bereich des 1. Bauabschnittes ist vollständig erschlossen und bebaut. Zukünftige Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen können zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt und entwickelt werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sollen insbesondere die Flächen des ursprünglich angedachten 2. Bauabschnitts von Bebauung freigehalten und die zwischenzeitlich vorhandenen Waldflächen nicht in Anspruch genommen werden. Eine dort vorgesehene Verlängerung bzw. Fortführung der Erschließungsstraße wurde bislang nicht umgesetzt.

Eine Verschlechterung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird nicht verursacht. Vielmehr wird dafür Sorge getragen, dass die noch nicht bebauten heute sich zu Wald entwickelten Flächen 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. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Erstellung des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes die noch nicht bebaute Fläche des Bebauungsplanes "Waldfläche Hammerdell" als Fläche bestimmt, die zukünftig nicht mehr als Wohnbaufläche entwickelt werden soll.

## 3 VERFAHRENSVERLAUF | RECHTSGRUNDLAGEN

Da für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" 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. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" 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 \_\_. \_\_. 2026 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" beschlossen.

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

#### **4 AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Durch das Aufhebungsverfahren ist der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zukünftig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Nach der Aufhebung ggf. geplante Erweiterungen oder Neu-/Ersatzbauten werden dann nach den Vorschriften des § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" beurteilt. Die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrserschließung und Wohnbebauung des 2. Bauabschnitts, der heute noch unbebaute Bereich westlich der Friedlandstraße, ist auf Basis des § 34 BauGB nicht mehr umsetzbar. Dies führt dazu, dass die Waldfläche somit zukünftig von Bebauung freigehalten wird.

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

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 der noch nicht erschlossene zweite Bauabschnitt westlich der Friedlandstraße 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 ggf. 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.

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 derzeit unbebaute Waldbereich freigehalten wird und somit die Bereiche mit höherwertigen Strukturen erhalten bleiben.

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 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 des bereits heute erschlossenen und bebauten Bereiches nach den Vorgaben des § 34 BauGB möglich. Derzeit noch unbebaute, nicht erschlossene Bereiche (2. Bauabschnitt westlich Friedlandstraße) verbleiben in ihrem Ist-Zustand und werden erhalten.

Somit ergibt sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes 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
<b>Landesentwicklungsplan</b>	
Zentralörtliche Funktion	St. Ingbert (Mittelzentrum), Rentrisch in dessen Nahbereich
Vorranggebiete	Vorranggebiet für Grundwasserschutz: Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine landesplanerischen Konflikte erzeugt.
<b>Landschaftsprogramm</b>	Angrenzend an den Geltungsbereich Sicherung (historisch) alter Waldstandorte. Darüber hinaus 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>- Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Saarbrücken/ Scheidter Tal</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> </ul>

## Bestandsbeschreibung

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

Der Geltungsbereich erstreckt sich über den bereits bebauten Bereich der Friedlandstraße, Henri-Dunant-Straße sowie Teile der Straße "In der Hammerdell" sowie den westlich an die Friedlandstraße angrenzenden unbebauten Bereich. Es handelt sich um bebaute Bereiche sowie gärtnerisch genutzte Flächen sowie um eine Waldfläche, angrenzend an die bereits erschlossenen Bereiche.

Biotope, streng geschützte Arten oder dergleichen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### Schutzgut Boden, Geologie

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

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) ist der bereits bebaute Bereich als Siedlungsbereich dargestellt. Der Bereich der Waldfläche ist gemäß Bodenübersichtskarte als Braunerde, Podsolige Braunerde und Regosol im Homburger Becken dargestellt. Gemäß Quartärkarte ist das Plangebiet Periglaziären Lagen über Sandsteinen und -konglomeraten des Buntsandsteins und der Kreuznach Formation des Rotliegenden (sm, so, ro3) zugeordnet.

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

### Schutzgut Wasser/ Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Saarbrücken/ Scheidter Tal.

### Schutzgut Klima/Luft

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

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rentrish und umfasst überwiegend bebaute Bereiche sowie eine bislang unbebaute Waldfläche. Angrenzend schließen sich weitere Freiflächen bzw. Waldflächen an.

### Schutzgut Mensch

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

Bei den Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung handelt es sich um private Flächen. Daher stehen diese nur eingeschränkt der Öffentlichkeit und somit zu Erholungszwecken zur Verfügung.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Denkmäler, Teildenkmalen 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 (Waldfläche) und somit zukünftig Beurteilung nach § 35 BauGB

Schutzgut Biotope, Fauna, Flora:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe generiert, die sich negativ auf das Schutzgut auswirken würden. Vielmehr werden die heute noch unbebauten Bereiche, die bislang 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:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Saarbrücken/ Scheidter Tal. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die in Teilbereichen angedachte Bebauung nicht mehr umgesetzt. Somit ist keine Verschlechterung oder Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine höheren Versiegelungen zu erwarten, vielmehr werden Bereiche zukünftig von einer Bebauung 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 von ggf. noch vorhandenen Baulücken bzw. eine Erweiterung/ ein Umbau von bestehenden Wohngebäuden muss sich in das Umfeld einfügen. Der bislang nicht erschlossene Bereich westlich der Friedlandstraße wird 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, Waldflächen erhalten.

Umwelthaftung

Lebensräume nach Anhang 1 FFH-RL sind nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geschützten Biotope vorhanden.

## 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. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" 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. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" eingestellt.

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

Das Planungsziel des Bebauungsplanes RE 4 "Waldgelände Hammerdell" war die Schaffung von Wohngebieten. Bis auf den Bereich des 2. Bauabschnittes wurden die Planungsziele umgesetzt. Für den bereits realisierten 1. Bauabschnitt 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 der Topografie und der Eigentumsverhältnisse. Darüber hinaus wäre ein Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem mit sehr hohem Aufwand verbunden.

Auch im Sinne der Starkregenvorsorge sollte die heute noch unbebaute Waldfläche erhalten bleiben.

Für die zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen kann eine moderne und klimaangepasste/ - 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 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. Mögliche Erweiterungen, Umbauten oder dergleichen werden zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt und müssen sich entsprechend der vorhandenen Umgebung einpassen.

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. Vielmehr wird die Waldfläche erhalten.

### *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 des 2. Bauabschnittes 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 zukünftige Beurteilung 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.

Durch die nach der Aufhebung nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen (Bereich des 2. Bauabschnittes) wird eine Bebauung zukünftig nicht mehr umsetzbar sein und trägt somit 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 der Topografie und der Eigentumsverhältnisse 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 abgewägt 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 etwaige Umbauten, Neu-/Ersatzbauten oder Erweiterungen vorgesehen werden kann.

Vielmehr wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes dafür Sorge getragen, dass die heute noch nicht bebauten Waldbereiche westlich der Friedlandstraße 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. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" der Stadt St. Ingbert, Stadtteil Rentrisch**

## **§ 1 Aufhebung**

Der Bebauungsplan Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" der Stadt St. Ingbert, Stadtteil Rentrisch, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung von April 1967, rechtskräftig seit dem 24. November 1967, 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

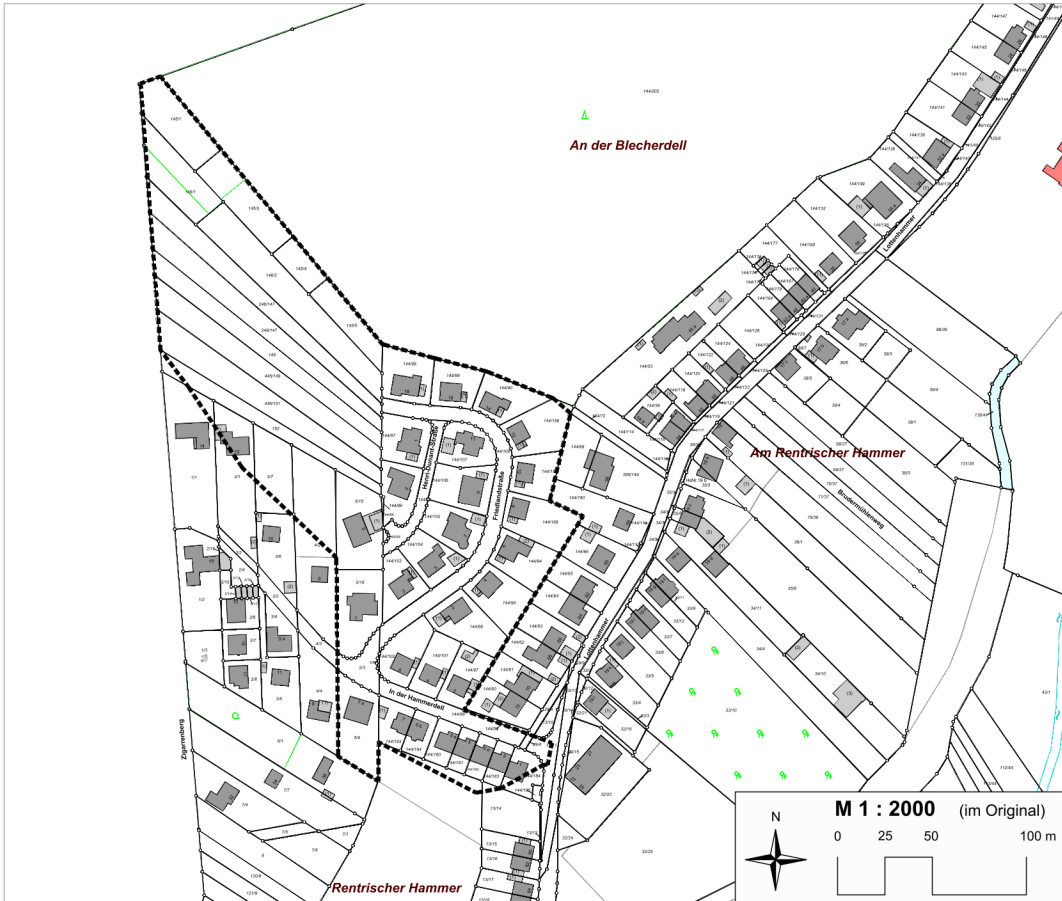
## **Hinweis gem. § 44 BauGB**

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 \_\_\_\_2026 gem. § 2 Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde am \_\_\_\_2026 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. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" 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 \_\_\_\_.

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_ die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" 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.

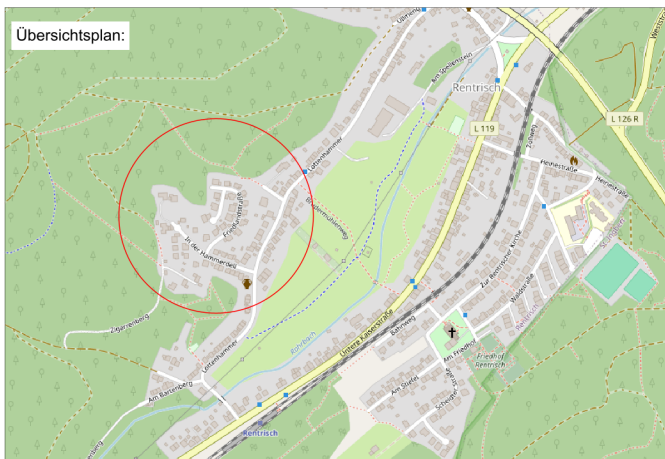
Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell" tritt damit in Kraft.

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

Der Oberbürgermeister (Prof. Dr. Meyer)

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Sonstige Planzeichen  
 - - - - - Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 RE 4 "Waldgelände Hammerdell"



## Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell"

Projekt: Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. RE 4 "Waldgelände Hammerdell"

Plan: Aufhebungsplan - Vorentwurf

<b>Bearbeitet</b>	Name	Datum	<b>Maßstab</b>	1:2.000	Plan-Nr.:	PlanZ
<b>Gezeichnet</b>	Vo	05.03.26	<b>Projekt.-Nr.</b>	RE 4 - Aufhebung	Rev.	x
<b>Geprüft</b>						

