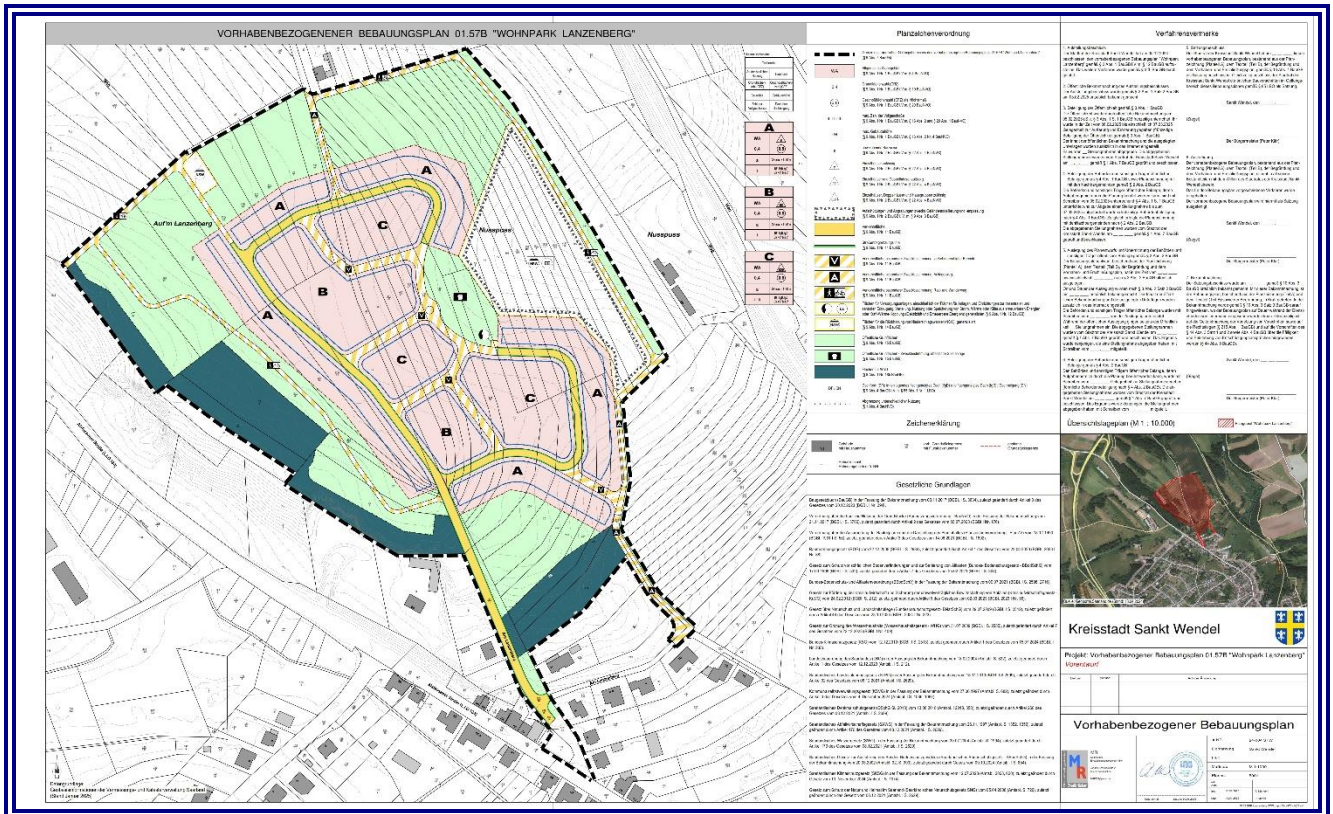


BEBAUUNGSPLAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ in der Kreisstadt Sankt Wendel

- Begründung -
Stand: Vorentwurf



Auftraggeber:
Kreisstadt Sankt Wendel



MR
Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH
Johann-Schwebel Str. 2
66482 Zweibrücken
✉ MRKEG@email.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark Lanzenberg“ 01.57B in der Kreisstadt Sankt Wendel

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSLEITSÄTZE	1
2.	PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	1
3.	REGELPLANVERFAHREN NACH §§ 8 UND 10 BAUGB I.V. MIT § 12 ABS. 1 BAUGB	1
4.	EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG.....	2
4.1	Verhältnis zum Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt).....	2
4.2	Flächennutzungsplan 2010 der Kreisstadt Sankt Wendel.....	2
4.3	Wohneinheitenbilanz nach Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung.....	3
5.	LAGE, GRÖÖE, GELTUNGSBEREICH	3
6.	GUTACHTEN, UNTERSUCHUNGEN, FACHBEITRÄGE, BERICHTE	5
7.	UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM FACHBEITRAG NATURSCHUTZ	6
8.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG.....	7
8.1	Faunistische Übersichtskartierung.....	7
8.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	7
9.	PLANUNGSGRUNDLAGE	8
10.	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	8
10.1	Allgemeines Wohngebiet	8
10.2	Umweltschutz, Freiraumgestaltung, Grünordnung, Energie-, Klima- und ökologisches Wärmeversorgungskonzept	9
10.3	Erschließung, Infrastruktur, Niederschlagswasserbewirtschaftung	10
10.4	Naherholung, Freizeit.....	11
10.5	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	12
11.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	13
12.	FLÄCHENBILANZ.....	14

Anlage

Anlage 1: Planzeichnung (Teil A)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ in der Kreisstadt Sankt Wendel

1. Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Darüber hinaus soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Die Kreisstadt Sankt Wendel beabsichtigt, einem Teil ihres Wohnbaulandbedarfes im Bereich Lanzenberg im Stadtteil Alsfassen zu entsprechen. Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohngebietes, welches Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe und Lebensformen bereitstellt, zugleich ökologische Belange berücksichtigt und in Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Kreisstadt Sankt Wendel steht.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Kreisstadt Sankt Wendel stellt hier Reserveflächen in Form von Wohnbauflächen dar.

3. Regelplanverfahren nach §§ 8 und 10 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB erstmals aufgestellt und soll ein im Stadtteil Alsfassen der Kreisstadt Sankt Wendel gelegenes Areal (Bereich Lanzenberg) über eine Anbindung an das bestehende örtliche Straßenverkehrsnetz einer Bebauung i.S. eines allgemeinen Wohngebietes zuführen. Innerhalb des rd. 11,614 ha großen Plangebietes werden rd. 4,013 ha neue Wohnbauflächen festgesetzt.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) durch den Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel am	05.12.2024
Billigung des Bebauungsplanorentwurfs als Grundlage der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel am	30.01.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	05.02.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	05.02.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	06.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	05.02.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) jeweils mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	07.03.2025
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel am	
Offenlagebeschluss durch den Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel am	
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) durch den Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel am	

4. Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)

Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielsetzungen.

4.2 Flächennutzungsplan 2010 der Kreisstadt Sankt Wendel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“, der ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt, wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2010 der Kreisstadt Sankt Wendel entwickelt.

Die dargestellte Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan 2010 ist allerdings deutlich größer, als für die Zahl der Wohneinheiten, die der Stadt nach Abstimmung mit der Landesplanung zugestanden werden, erforderlich ist. Demnach können nur maximal 125 Wohneinheiten am Standort entwickelt werden. Weitere Bauabschnitte sind ausgeschlossen. Demnach ist der Flächennutzungsplan 2010 der Kreisstadt St. Wendel zu ändern (Flächennutzungsplan-teiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“). Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte rd. 15,34 ha große Wohnbaufläche wird mit beabsichtigter FNP-Teiländerung Nr. 77 auf rd. 4,87 ha reduziert. Angrenzende Flächen werden als Grünflächen bzw. als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im südlichen FNP-Teiländerungsbereich werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung und unter Berücksichtigung des Liegenschaftskatasters gemischte Bauflächen dargestellt.



Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans



Teiländerung Nr. 77 des Flächennutzungsplans

4.3 Wohneinheitenbilanz nach Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Wohnraumbedarfsberechnungen nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung einzuhalten.

Die Wohneinheitenbilanz nach LEP für die Kernstadt Sankt Wendel unter Berücksichtigung der aktuellen Flächennutzungsplan-Reserveflächen stellt sich wie folgt dar:

Einwohner (31.12.2023)	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf für 15 Jahre	Siedlungs- dichte in WE / ha	Baulücken nach LEP	WE in Baulücken (x 1,3)	Reserve FNP in ha / WE	Bedarf WE
9.331	3,5	490	25	178	232	18,3 / 457	-199

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ (s. Ziffer 4.2) mit seiner reduzierten Darstellung der „Wohnbaufläche“ auf rd. 5 ha entspricht der im LEP Siedlung für die Kernstadt Sankt Wendel vorgegebenen Mindestsiedlungsdichte von 25 Wohnungen pro Hektar und ergibt 125 für die städtische Wohnungsbedarfsberechnung anzurechnende Wohneinheiten.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbauflächendarstellung im Bereich „Lanzenberg“ stellt eine von zwei Wohnbaureserveflächen in der Kernstadt Sankt Wendel dar. Die zweite Reservefläche befindet sich im Bereich „Drehborn/Plantagenweg“ und umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha (entspricht 70 WE). Deren geplante vollständige Aufhebung soll über ein eigenes Bauleitplanverfahren erfolgen.

Die Wohneinheitenbilanz nach LEP für die Kernstadt Sankt Wendel nach den Teiländerungen „Lanzenberg“ und „Drehborn/Plantagenweg“ stellt sich wie folgt dar:

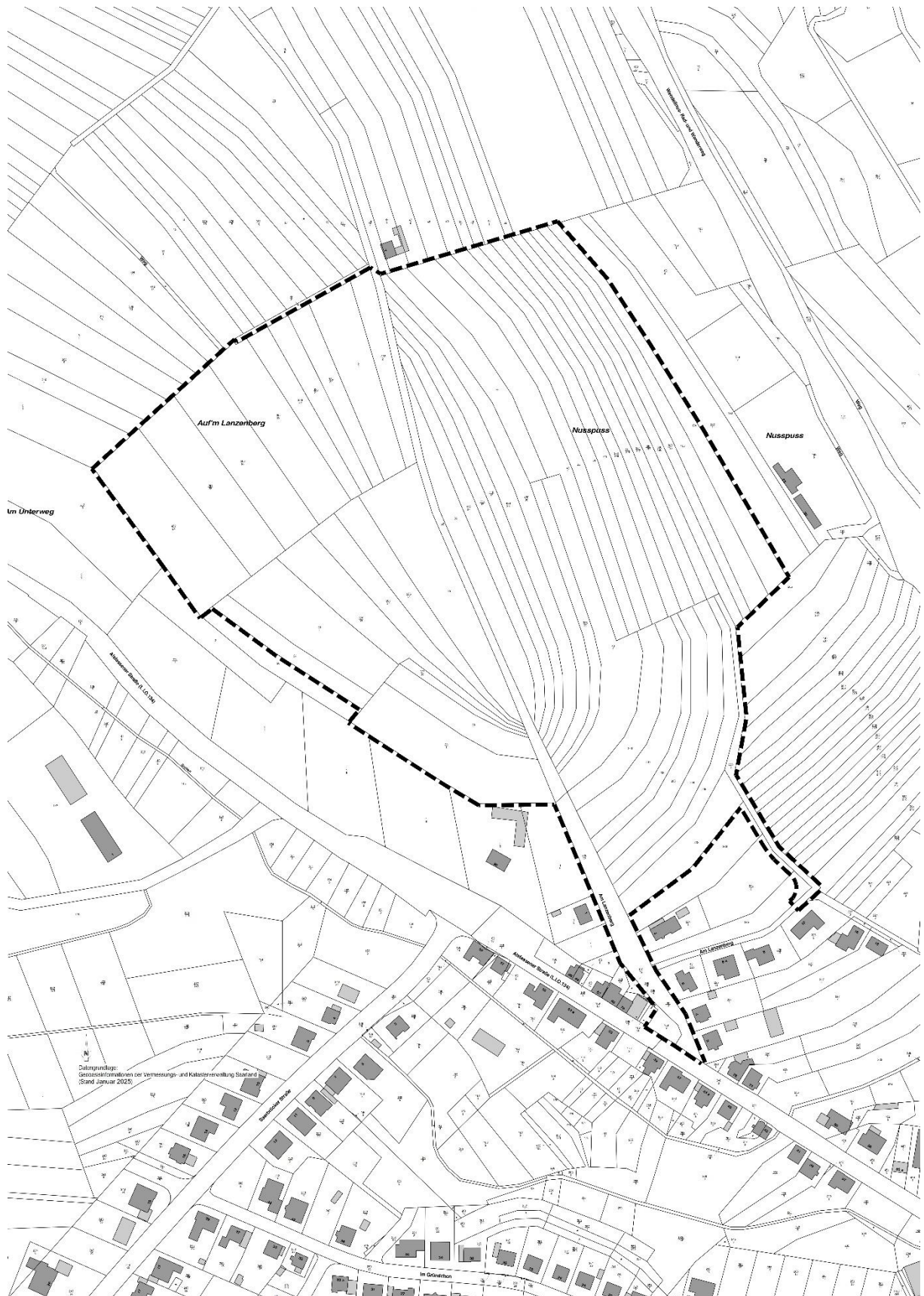
Einwohner (31.12.2023)	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf für 15 Jahre	Siedlungs- dichte in WE / ha	Baulücken nach LEP	WE in Baulücken (x 1,3)	Reserve FNP in ha / WE	Bedarf WE
9.331	3,5	490	25	178	232	5,0 / 125	133

5. Lage, Größe, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Alsfassen, hat eine Größe von 11,614 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Fl.-Nrn. 5/1, 372/7, 262/8, 8/1, 310/10, 309/10, 304/11, 410/11, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 11/1, durch Fl.-Nr. 46/2, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 46/1, durch Fl.-Nrn. 46/7, 47/3, 47/2, 48, 49, 50/1, 50/2, 51/1, 53 und durch Teilbereich Fl.-Nr. 56/1
- im Osten durch Fl.-Nrn. 192/1, 206, 496/207, 497/207, 498/207, 499/208, 500/209, 501/210, 502/211, 503/211, 504/212, 505/212, 508/213, 509/213, 512/214, 513/215, 516/216, 443/217 und durch Teilbereich der Fl.-Nr. 563/218
- im Süden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 563/218, durch Fl.-Nr. 227/9, durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 226/2, 226/5, 225, 224/2, 223, durch Fl.-Nrn. 224/1, 571/226, 227/1, 227/7 und durch Teilbereiche der Alsfassener Straße mit der Fl.-Nr. 348/8 und der L 134 mit der Fl.-Nr. 169/18
- im Westen durch Fl.-Nrn. 169/11, 169/13, durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 169/14 und 169/15, durch Fl.-Nr. 169/16, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 169/17, durch Fl.-Nrn. 1/2, 1/4, 1/5, 1/6, 1/3, 1/9, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 1/8, durch Fl.-Nr. 26 und durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 2 und 412/3

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan oder der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“, ohne Maßstab
Quelle: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Saarland, Stand Januar 2025
Bearbeitung: MR Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH, Zweibrücken

6. Gutachten, Untersuchungen, Fachbeiträge, Berichte

Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden erstellt:

- a) Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz u.a. mit
 - Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele
 - schutzgutbezogener Bestanderfassung und Bewertung des Umweltzustandes
 - Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen
 - Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit Vorschlägen zu umweltrelevanten textlichen B-Planfestsetzungen
- b) Faunistische Übersichtskartierung und artenschutzrechtliche Prüfung u.a. mit
 - Faunistische Übersichtskartierung für die Artengruppen der Vögel und Reptilien
 - Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Quartierstrukturen für Fledermäuse
 - Überprüfung des potenziellen Eintretens von Verbotstatbeständen für planungsrelevante Tierarten gemäß § 44 BNatSchG durch die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens
 - Darstellung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung in Text und ggf. Karte.
- c) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung u.a. mit
 - Ermitteln der Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes und beurteilen gemäß der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV.
 - Berechnen der maßgebenden Außenlärmpegel und nennen der Anforderungen an den Schallschutz (für Wohnnutzungen) gemäß der DIN 4109-1:2018-01.
- d) Abwasserbeseitigungskonzept u.a. mit
 - Beschreibung der geplanten Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser, Regenwasserbewirtschaftung, Grundstücksanschlüsse)
 - Berechnung des erforderlichen Stauraums
- e) Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen u.a. mit
 - Recherche zu Kampf- und Kriegsdaten zur Luftbildauswahl
 - Ergebnisbericht der Auswertung und Interpretation
 - Fazit der Auswertung und weitergehende Empfehlungen
- f) Baugrunduntersuchung und geotechnischer Bericht der in Bearbeitung ist u.a. mit
 - Ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung
 - Erdbautechnischen Hinweise (Empfehlungen zum Straßen- und Leitungsbau)
 - Orientierender abfallrechtlicher Voruntersuchung
 - Angaben über die Versickerungseignung der anstehenden Böden

- g) Verkehrskonzept u.a. mit
- Berechnung der Belastungsklasse
 - Straßenplanung (Vorentwurf)
 - Regelquerschnitten
 - Deckenhöhenplan (Vorentwurf)
 - Ausbaubeispiele und Empfehlungen für Straßenoberbau, Randeinfassungen, Pflasterarbeiten, Oberflächenfarben, Beleuchtung, Mastfundamente, Leitungsschutz

7. Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, bereitet diesen aber vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zu dem Bebauungsplan ein Umweltbericht gemäß Vorgabe der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des BauGB zu erstellen.

Der Umweltbericht wird mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz vorgesehen, welcher gleichzeitig die erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt werden, beschreibt und bilanziert sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen als textliche Festsetzungen formuliert.

Umfang und Inhalte der Leistungen im Rahmen des Umweltberichts mit Fachbeitrag Naturschutz:

- Grundlagenermittlung
- Bestandsaufnahme mit Biotoptypenkartierung und Kartierung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen; Differenzierte Betrachtung von Grünland hinsichtlich einer potenziellen Einstufung als „Naturschutzgrünland“.
- Durchführung der Umweltprüfung gem. Anlage 1 zum BauGB
- Ermittlung und Bilanzierung der sich ergebenden Beeinträchtigungen und Eingriffstatbestände in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß dem Leitfaden Eingriffsbewertung des Saarlandes (Stand 2001)
- Bilanzierung und Festlegung erforderlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Leitfaden Eingriffsbewertung
- Festlegung und Formulierung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen als textliche Festsetzungen zur Integration in den Bebauungsplan
- Darstellung der Ergebnisse in Text und Karte

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans.

[Hinweis: Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wird im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans erstellt.]

8. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Für dieses Vorhaben ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen, um eine potenzielle Betroffenheit von europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG zu prüfen.

Um für die Prüfung möglichst konkrete artenschutzrechtliche Aussagen für den Bebauungsplan formulieren zu können, werden faunistische Übersichtskartierungen für die planungsrelevanten Artengruppen durchgeführt.

8.1 Faunistische Übersichtskartierung

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen wird zur Erstellung belastbarer artenschutzrechtlicher Aussagen i.R. der artenschutzrechtlichen Prüfung eine faunistische Übersichtskartierung durchgeführt. Diese wird in erster Linie die Artengruppen der Vögel und Reptilien als die zu kartierenden planungsrelevanten Arten vorsehen. Für die Artengruppe Fledermäuse wird zunächst eine Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Quartierstrukturen (z.B. geeignete Höhlenbäume) als ausreichend erachten.

Schwerpunkt des Betrachtungsraums sind die Grün- und Ackerflächen sowie die Gehölzbereiche.

Für eine Übersichtskartierung sind 4 Begehungen vorgesehen, wobei die Termine so gewählt werden, dass beide Arten möglichst gleichzeitig kartiert werden können.

Kartierzeiträume: Vögel = März bis Ende Juli

Reptilien = März bis Ende Oktober

Höhlenbäume = am besten in der vegetationsfreien Zeit

[Hinweis: Die faunistische Übersichtskartierung wird im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans durchgeführt.]

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Umfang und Inhalte der Leistungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung:

- Auswertung vorhandener Erkenntnisse von Ortskundigen, Fachleuten und der Fachliteratur; Ableitung des möglichen Vorkommens der ggf. in den einschlägigen Fachportalen genannten Arten auf der Basis der vorgefundenen Biotopstrukturen.
- Auswertung der Kartiererergebnisse aus der Übersichtskartierung
- Überprüfung des potenziellen Eintretens von Verbotstatbeständen für planungsrelevante Tierarten gemäß § 44 BNatSchG durch die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens.
- Bei erkennbaren Konflikten wird eine umfassendere Betrachtung von Einzelarten sowie eine Ableitung notwendiger Vermeidungs- bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Abwendung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen notwendig.
- Ggf. Formulierung erforderlicher artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und/oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
- Darstellung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung in Text und ggf. Karte.

[Hinweis: Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans durchgeführt.]

9. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

10. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und -analyse, den Vorgaben und Anregungen des Ortsrates des Gemeindebezirkes Sankt Wendel, des Ausschusses für Umwelt-, Bau- und Sanierungsangelegenheiten und des Stadtrates der Kreisstadt Sankt Wendel sowie der Stadtverwaltung der Kreisstadt Sankt Wendel (Abt. Stadtentwicklung und Stadtplanung) auf:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Mischung von Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen)
- Ringstraßensystem zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Topografie mit Anschlüssen an die Straße „Am Lanzenberg“ (Hauptanbindung L.I.O. 134 „Alsfassener Straße“)
- Ringsystem für optimale Versorgung und Notwege für Verkehr und Regenwasser
- Möglichkeit der Baugebieterschließung in Abschnitten i.S. einer bedarfsgerechten Erschließung und nachfrageorientierten Bebauung
- Einbindung in Natur und Landschaft
- Trinkwasserversorgung (zweifache Einbindung in das vorhandene Trinkwassernetz)
- Abwasserentsorgung im Trennsystem (Anschluss an vorhandene Ortskanalisation)
- Regenwasserbewirtschaftung mit unterschiedlichen Elementen
- Energie- und Klimakonzept
- Ökologisches Wärmeversorgungs-konzept

Einzelheiten können dem Exposé zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ und Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ (Stand Januar 2025) und nachfolgenden Ziffern 10.1 bis 10.5 entnommen werden.

10.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan trifft einheitliche Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA) wie folgt mit:

- einheitlichen Vorschriften hinsichtlich zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen,
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4,
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8,
- maximal II (zwei) bzw. III (drei) Vollgeschossen,
- einheitliche Gebäudehöhe vom max. 11,0 m, die die Höhenlage der auf den Endausbau hin geplanten Erschließungsstraße und das daran angrenzende Gelände der Baugrundstücke berücksichtigt,
- abweichender Bauweise, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 20,0 m, Doppelhaushälften und Gebäudeeinheiten einer Hausgruppe mit jeweils einer Länge von maximal 10,0 m zulässig sind (ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise) und
- mit einheitlichen Vorschriften hinsichtlich Dachform und Dachneigung.

10.2 Umweltschutz, Freiraumgestaltung, Grünordnung, Energie-, Klima- und ökologisches Wärmeversorgungskonzept

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ werden umfassende Maßnahmen zum Umweltschutz und zur nachhaltigen Gestaltung des Plangebietes umgesetzt. Diese Maßnahmen umfassen die folgenden Schwerpunkte:

Umweltschutz und Freiraumgestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beinhalten. Auf den öffentlichen Grünflächen werden spezifische landespflegerische Anpflanzungen vorgenommen, die das Plangebiet harmonisch in die Landschaft einbinden. Hierzu gehören die Erhaltung bestehender Waldflächen, Waldrandaufforstungen sowie Randbepflanzungen. Zusätzlich wird eine Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken erreicht. Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche wird mindestens ein Hochstammbaum vorgeschrieben. Inwiefern Erhaltungsgebote gemäß dem in Bearbeitung befindlichen Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz noch aufgenommen werden sollten, wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Die Privatgärten können vorzugsweise nach Südwesten, Süden oder Südosten ausgerichtet werden, um eine optimale Nutzung der natürlichen Lichtverhältnisse zu gewährleisten.

Grünordnung

Zur Reduktion von Überhitzungseffekten und zur Verlangsamung des Niederschlagswasserabflusses werden Dachbegrünungen auf den Hauptgebäuden und den Garagen verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus werden fensterlose Fassaden mit Begrünung ausgestattet, um das Mikroklima zu verbessern und zur Biodiversität beizutragen.

Energie-, Klima- und ökologisches Wärmeversorgungskonzept

Das Energie-, Klima- und ökologische Wärmeversorgungskonzept des Plangebietes basiert auf innovativen und nachhaltigen Technologien. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- **Solarstrom durch Photovoltaikanlagen auf Dachflächen:** Alle Wohngebäude werden mit geneigten Dächern (1° bis 5° Dachneigung) errichtet, die eine optimale Nutzung der Sonnenenergie gewährleisten. Die vorgeschriebenen Photovoltaikanlagen tragen zur Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes bei und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.
- **Solarstrom durch Agri-Photovoltaik:** Zusätzlich wird im Plangebiet Agri-Photovoltaik eingesetzt, um landwirtschaftliche Nutzung mit Solarenergiegewinnung zu kombinieren. Dies fördert eine effiziente Flächennutzung und unterstützt die Energieautarkie des Gebiets.
- **Kaltwärmenetz:** Zur Energieversorgung wird ein Kaltwärmenetz installiert, das durch Erdkollektoren und ein Geothermiefeld gespeist wird. Diese Technik nutzt die natürliche Erdwärme, um energieeffizient Wärme und Kälte bereitzustellen.
- **Absorptionskälte:** Zur nachhaltigen Bereitstellung von Kälte wird ein Absorptionskältesystem integriert, das mit erneuerbarer Energie betrieben wird.
- **Kälte- und Wärmespeicher:** Zur Optimierung der Energieeffizienz werden Kälte- und Wärmespeicher genutzt, die eine flexible und bedarfsgerechte Versorgung sicherstellen.

- **Wohngebäude mit Wärmepumpen:** Die geplanten Wohngebäude werden mit Wärmepumpen ausgestattet, die die Umweltenergie zur Beheizung nutzen und damit eine emissionsarme Energieversorgung gewährleisten.
- **Trafostation und E-Ladestationen:** Im Plangebiet wird eine Trafostation errichtet, die die Energieverteilung sicherstellt. Ergänzend dazu werden E-Ladestationen installiert, um die Elektromobilität zu fördern.

Diese Maßnahmen tragen umfassend zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen, zur Schonung natürlicher Ressourcen und zur nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes bei. Sie berücksichtigen zudem die Belange des Klimaschutzes und schaffen ein zukunftsorientiertes Wohnumfeld.

10.3 Erschließung, Infrastruktur, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Um im Plangebiet entsprechende Bebauungsmöglichkeiten bieten zu können, ist ein zusätzliches Erschließungssystem erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt dabei unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und effizienten Infrastruktur. Die Maßnahmen umfassen:

Erschließung und Infrastruktur

- **Außenringnetz für alle Verkehrsarten:** Das Plangebiet wird durch ein Außenringnetz erschlossen, das für alle Verkehrsarten geeignet ist. Im Inneren des Gebiets befinden sich verkehrsberuhigte Bereiche, die die Aufenthaltsqualität erhöhen.
- **Ringerschließung:** Die Ringerschließung sorgt dafür, dass es während der Bauphase zu keinen Behinderungen kommt und eine effiziente Erreichbarkeit gewährleistet ist.
- **Stellplätze und Besucherparkplätze:** Auf den Baugrundstücken werden Stellplätze vorgesehen, während Besucherparkplätze im Straßenraum bereitgestellt werden.
- **Anbindungen:** Die Hauptanbindung erfolgt über die L.I.O 134 "Alsfassener Straße". Zusätzliche Notausfahrten sind über den Anliegerweg mit Anschluss an die Straße "Am Lanzenberg" sowie über einen Wirtschaftsweg in Richtung B 41 gewährleistet. Das Gebiet wird zudem an den Panoramaweg und den Wendelinus Rad- und Wanderweg angebunden.
- **Ausbauquerschnitte:**
 - **Zufahrt:** Gesamtbreite 7 m (5,10 m Asphalt, 1,2 m Pflaster, Muldenrinne 0,5 m, beidseitig mit Tiefborden von 0,1 m eingefasst).
 - **Äußerer Ring:** Gesamtbreite 6 m (4,10 m Asphalt, 1,2 m Pflaster, Muldenrinne 0,5 m, beidseitig mit Tiefborden von 0,1 m eingefasst).
 - **Innere Straßen:** Gesamtbreite 6 m (4,10 m Pflaster, 1,2 m Pflaster, Muldenrinne 0,5 m, beidseitig mit Tiefborden eingefasst).

Die Planstraßen werden auf der Grundlage des digitalen Geländemodells lage- und höhenmäßig bereits auf einen Endausbau hin geplant. Damit kann die noch im Bebauungsplan festgelegte Straßenachse (Höhenangaben in m ü. NN) Bezugspunkte für die zulässige maximale Gebäudehöhe liefern. Die Straße passt sich dem Höhenverlauf des Geländes an und damit auch die auf sie Bezug nehmenden maximalen Höhenlagen der Gebäude.

In den neuen Erschließungsstraßen können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Straße „Am Lanzenberg“ werden herangezogen, um das Baugebiet mit Strom und Trinkwasser zu versorgen.

- **Trinkwasserleitungen:** Das Gebiet wird durch Ringsysteme mit Anschluss an das Ortsnetz mit Trinkwasser versorgt.
- **Abwasserbeseitigung:** Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser, wobei das Schmutzwasser der Ortskanalisation zugeführt wird. Mit einem Trennsystem werden das vorhandene Kanalnetz, die Kläranlage und die Vorfluter entlastet.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die vorgesehene Niederschlagswasserbewirtschaftung umfasst folgende Schwerpunkte:

- **Brauchwassernutzung:** Durch Regenwassernutzung wird Brauchwasser bereitgestellt.
- **Regenrückhaltebecken:** Ein offenes Regenrückhaltebecken mit Bodenfilter, Pflanzenklärung und Pumpendruckleitung wird eingerichtet.
- **Unterirdische Speicherbecken:** Ergänzend werden unterirdische Speicherbecken installiert, die mit einem Brauchwasserhochbehälter und Brauchwasserversorgungsleitungen mit Grundstücksanschlüssen verbunden sind.
- **Komponenten der Regenwasserbewirtschaftung:**
 - Abflussvermeidung
 - Verdunstung
 - Versickerung
 - Speicherung
 - Nutzung als Brauchwasser
 - Drosselabfluss
 - Notüberlauf und Notwasserweg zum Vorfluter Blies
- **Regenwasserbewirtschaftungssysteme:** Sammelleitungen, Regenrückhaltebecken und Großzisternen für Brauchwasser sorgen für eine nachhaltige Wasserbewirtschaftung. Die Maßnahmen fördern eine effektive Reinigung, Speicherung und Nutzung des Regenwassers und tragen somit zur Schonung der Ressource Wasser bei.

10.4 Naherholung, Freizeit

Die Planung des Plangebietes berücksichtigt verschiedene Maßnahmen zur Förderung von Naherholung und Freizeitangeboten, die den Bewohnern und Besuchern eine hohe Lebensqualität bieten:

- **Öffentlicher Spielplatz:** Im Plangebiet wird ein öffentlicher Spielplatz errichtet, der für Kinder verschiedener Altersgruppen geeignet ist und eine wichtige Funktion für das soziale Miteinander erfüllt.
- **Fest- und Grillplatz:** Zur Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten wird ein Fest- und Grillplatz vorgesehen, der den Bewohnern als Treffpunkt für Feierlichkeiten und Freizeitgestaltung dient.

- **Rundwege mit Spielgeräten:** Rundwege, die mit Spielgeräten ausgestattet sind, bieten Kindern und Familien die Möglichkeit zur aktiven Erholung und fördern die Bewegung an der frischen Luft.
- **Trimpfad:** Ein Trimpfad ergänzt das Angebot für sportlich Aktive und unterstützt die gesundheitliche Prävention durch Bewegung.
- **Anschluss an das überörtliche Geh- und Radwegenetz:** Das Plangebiet wird nahtlos an das überörtliche Geh- und Radwegenetz angebunden, darunter der Panoramaweg und der Wendelinus Rad- und Wanderweg. Diese Anbindungen ermöglichen eine nachhaltige Mobilität und fördern Freizeitaktivitäten in der Natur.

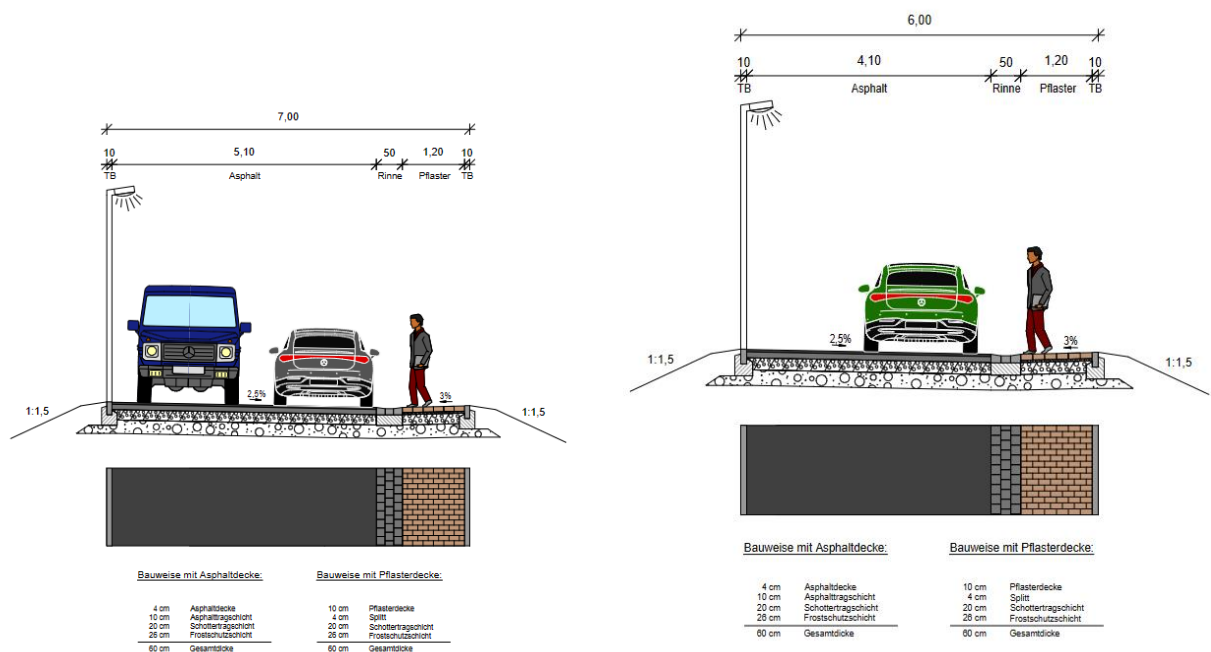
Die Maßnahmen tragen dazu bei, das Plangebiet als attraktiven Wohn- und Erholungsort zu gestalten, der den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

10.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ veranschaulicht die städtebauliche Konzeption sowie die Grundzüge der Planung (s. Ziffern 10 bis 10.4).

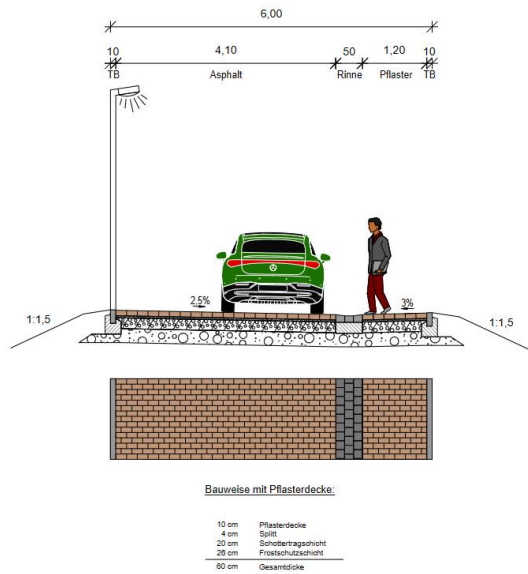
[Hinweis: Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ wird im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans erarbeitet.]

- **Geplante Ausbauquerschnitte:**

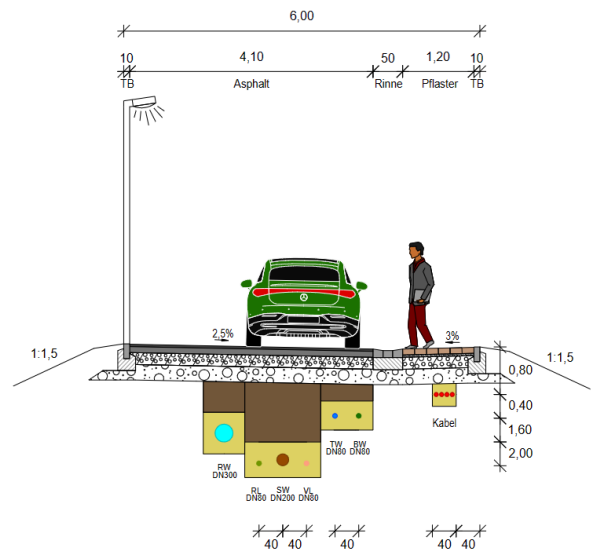


Ausbauquerschnitt Zufahrt

Ausbauquerschnitt äußerer Ring



Ausbauquerschnitt innere Straßen



Regelquerschnitt mit Ver- und Entsorgungsleitungen

Weitere Einzelheiten können dem Exposé zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ entnommen werden.

11. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung fand bereits auf übergeordneter Planungsebene statt und wird aufgrund der intensiven Planungsprozesse und Abstimmungen nicht in Frage gestellt. Der Flächennutzungsplan 2010 der Kreisstadt Sankt Wendel sieht für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche“ vor. Die Eignung dieser Fläche wurde im Zuge der mit der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft und festgestellt. Insoweit ist vorliegender vorhabenbezogener Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ das Fortführen eines nachvollziehbaren und vom Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel beschlossenen und mehrfach bestätigten Planungsprozesses.

Auf Bebauungsplanebene sind lediglich Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereichs zu prüfen. Dem beabsichtigten Planverfahren wurde ein europaweit ausgeschriebenes Konzeptvergabe-Verfahren vorgeschaltet. Unterschiedliche Planungsvarianten wurden erarbeitet und den Entscheidungsgremien vorgelegt. Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 31.10.2024 für das Planungskonzept der MR Kommunalen Entwicklungsgesellschaft mbH, Johann-Schwebel Straße 2, 66482 Zweibrücken entschieden.

12. Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich</u>	ca. 116.140 m²
<u>Wohnbauflächen</u>	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 40.130 m²
<u>Verkehrsflächen</u>	
Straßenverkehrsfläche	ca. 5.510 m ²
Straßenverkehrsfläche (Einmündungsbereich / Bestand)	ca. 420 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 3.270 m ²
Anliegerweg	ca. 1.540 m ²
Geh- und Radweg	<u>ca. 3.130 m²</u>
<i>Zwischensumme</i>	ca. 13.870 m²
<u>Grünflächen</u>	
Öffentliche Grünfläche	ca. 35.030 m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca. 2.470 m ²
Öffentliche Grünfläche (Einmündungsbereich / Bestand)	<u>ca. 270 m²</u>
<i>Zwischensumme</i>	ca. 37.770 m²
<u>Versorgungsflächen</u>	
Versorgungsfläche (Elektrizität)	ca. 25 m²
<u>Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</u>	ca. 11.825 m²
<u>Flächen für Wald</u>	ca. 12.520 m²

Anlage 1

Planzeichnung (Teil A)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01.57B
„Wohnpark Lanzenberg“
in der Kreisstadt Sankt Wendel