

Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 im Bereich „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt Wendel der Kreisstadt Sankt Wendel

BEGRÜNDUNG (§ 5 Abs. 5 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS	1
2.	VERFAHREN	2
3.	GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE	3
4.	BAULEITPLANUNG	4
4.1	Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ der Kreisstadt Sankt Wendel	4
4.2	Wohneinheitenbilanz nach Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung	5
4.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ in der Kreisstadt Sankt Wendel	6
5.	WIRKSAMKEIT	7
6.	UMWELTBERICHT	8
6.1	Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	8
6.2	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	9
7.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	9
8.	ABWÄGUNG	9
8.1	Abwägungsmaterial	9
8.2	Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	9
8.2.1	Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	10
8.3	Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	11
8.3.1	Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	12
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANTEILÄNDERUNG NR. 77 „LANZENBERG“	14
10.	ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS	15

Anlage

Anlage 1: Planzeichnung (Teil A) zur Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt
Wendel der Kreisstadt Sankt Wendel

1. Planungsanlass

Die Kreisstadt Sankt Wendel beabsichtigt, einem Teil ihres Wohnbaulandbedarfes im Bereich Lanzenberg im Stadtteil Alsfassen zu entsprechen. Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohngebiets, welches Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe und Lebensformen bereitstellt, zugleich ökologische Belange berücksichtigt und in Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Kreisstadt Sankt Wendel steht. Hierfür wird der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Lanzenberg“ aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Kreisstadt Sankt Wendel stellt für diesen Bereich Reserveflächen in Form von Wohnbauflächen dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „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 ist der Flächennutzungsplan 2010 der Kreisstadt Sankt Wendel zu ändern (Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“).

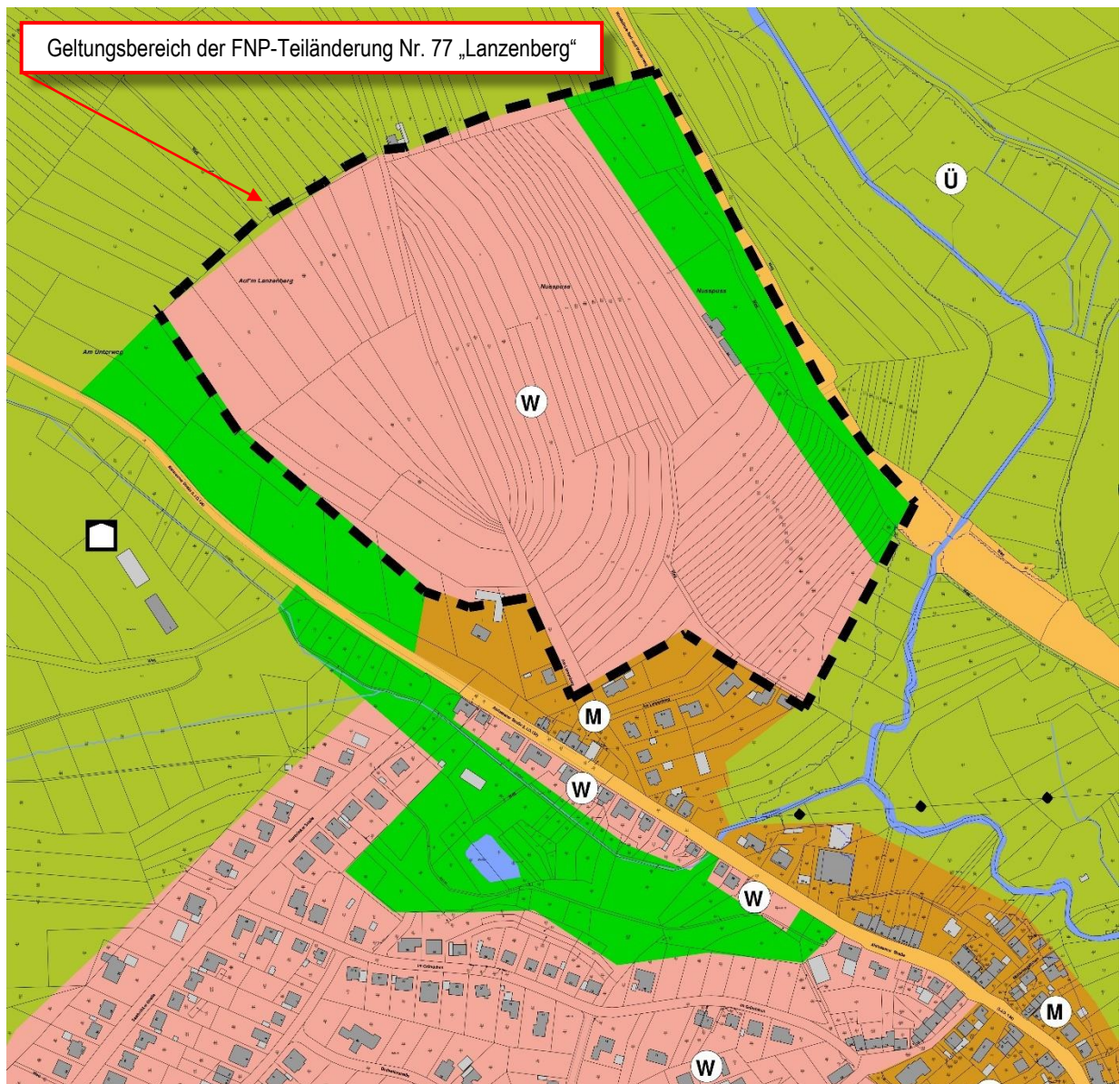


Abb. 1: Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans 2010 der Kreisstadt Sankt Wendel inkl. Geltungsbereich, ohne Maßstab

2. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) durch den Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel am	05.12.2024
Billigung des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanteiländerung 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 20.02.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) 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	20.02.2025
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	13.03.2025
Entwurfsannahme der Flächennutzungsplanteiländerung mit Begründung und Offenlagebeschluss durch Den Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel am	13.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	19.03.2025
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	20.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	17.03.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden jeweils mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	22.04.2025
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	27.05.2025
Feststellungsbeschluss durch den Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel am	27.05.2025

3. Geltungsbereich, Größe

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ der Kreisstadt Sankt Wendel können dem nachstehenden Lageplan und der Planzeichnung (Teil A) zur Flächennutzungsplanteiländerung entnommen werden. Das Plangebiet im nördlichen Teil des Stadtteils Alsfassen umfasst rund 17,653 ha.

Der Geltungsbereich der FNP-Teiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilbereich Fl.-Nr. 5/1, durch Fl.-Nrn. 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 Teilbereiche der Fl.-Nrn. 17, 18, 19, 241/20, 46/1, 46/7, 47/3, 47/2, 48, 49, 50/1, 50/2, 51/1, 53, 56/1, 60/1, 291/62, 62/1, 448/64, 449/65, 65/1 und 174/1
- im Osten durch Teilbereich Fl.-Nr. 174/1
- im Süden durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 174/1, 484/174, 483/174, 173/1, 172, 171/1, 170, 169/1, 221/3, 227/9, 227/4, 227/3, durch Teilbereich der Straße „Am Lanzenberg“ Fl.-Nr. 226/5, durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 225, 224/2, 223 und durch Teilbereich der Straße „Am Lanzenberg“ Fl.-Nr. 226/12
- im Westen durch Teilbereich der Straße „Am Lanzenberg“ Fl.-Nr. 226/12, durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1/6, 1/3, 1/9, 1/8, 1/7, 26, 437/24 und 5/1

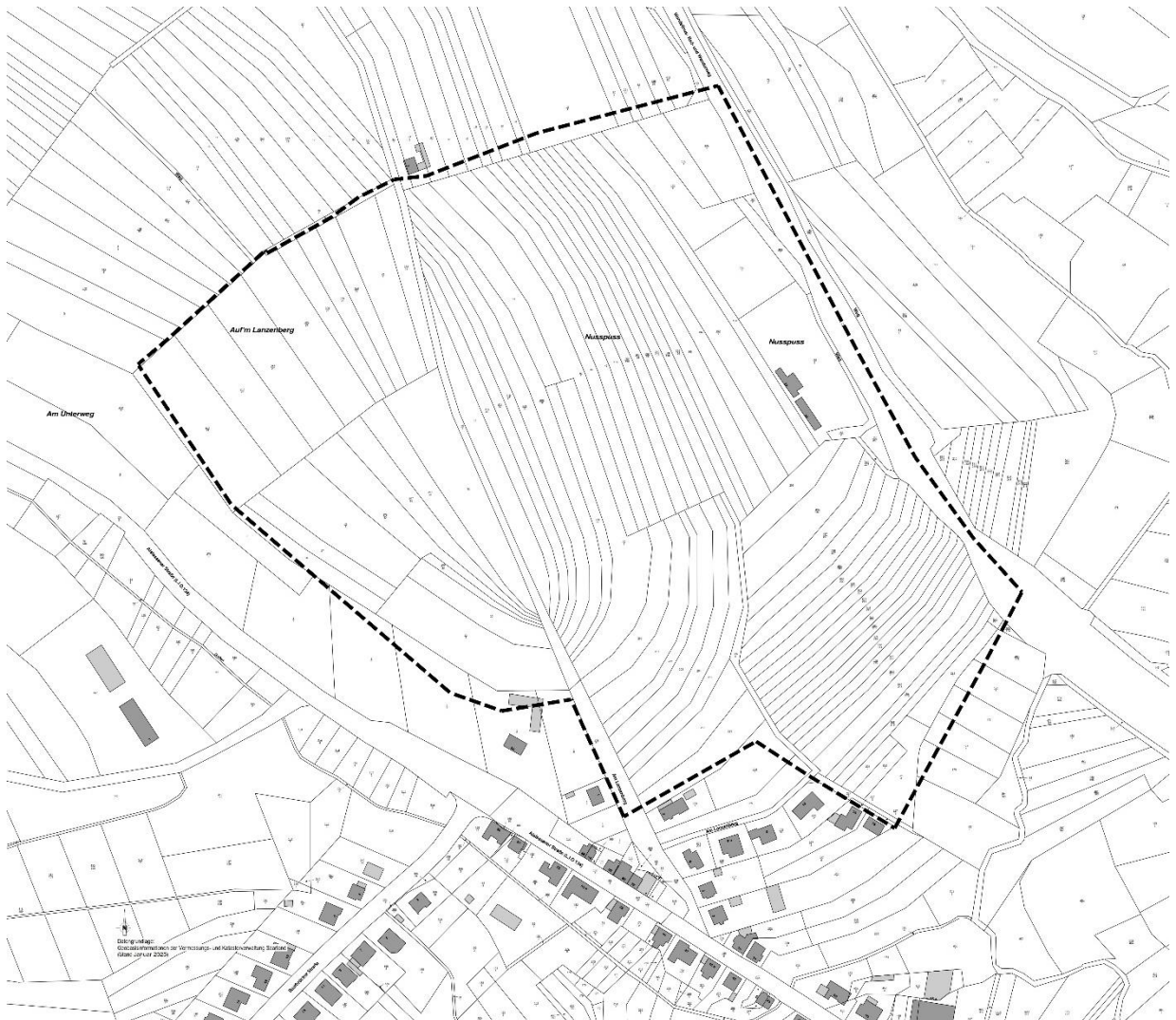


Abb. 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ der Kreisstadt Sankt Wendel, ohne Maßstab
Quelle: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Saarland, Stand Januar 2025
Bearbeitung: MR Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH, Zweibrücken

4. Bauleitplanung

4.1 Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ der Kreisstadt Sankt Wendel

Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Kreisstadt Sankt Wendel stellt den Bereich „Lanzenberg“ im Stadtteil Alsfassen als Reserveflächen in Form von Wohnbauflächen dar.

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 Sankt Wendel zu ändern (Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“). Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte rd. 15,34 ha große Wohnbaufläche wird mit beabsichtigter FNP-Teiländerung auf rd. 4,87 ha reduziert. Angrenzende Flächen werden als Grünflächen bzw. als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald dargestellt. Im südlichen FNP-Teiländerungsbereich werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung und unter Berücksichtigung des Liegenschaftskatasters gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanteiländerung „Lanzenberg“ beschlossen.

In seiner Sitzung am 30.01.2025 hat der Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel den Vorentwurf der Flächennutzungsplanteiländerung gebilligt als Grundlage der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB.

In der Planzeichnung (Teil A) zur Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ der Kreisstadt Sankt Wendel wird der Teiländerungsbereich dargestellt als

- Wohnbauflächen (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (ca. 4,87 ha)
- Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (zusätzlich ca. 0,44 ha)
- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB (ca. 9,69 ha)
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielanlage“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB (ca. 0,25 ha)
- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB (ca. 1,02 ha)
- Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB (ca. 1,38 ha)

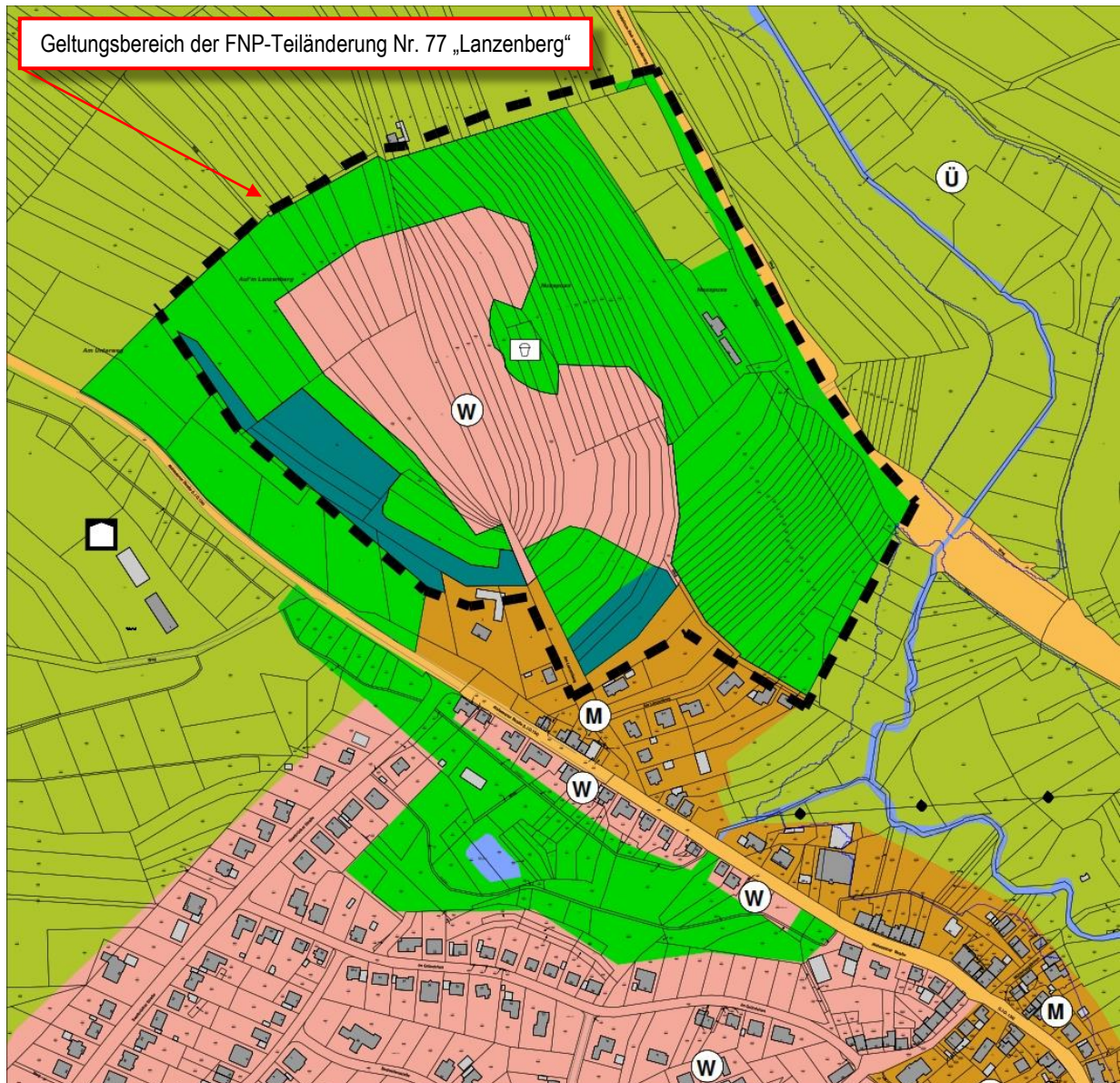


Abb. 3: Darstellungen der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ der Kreisstadt Sankt Wendel inkl. Geltungsbereich, ohne Maßstab

4.2 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 4.1) mit seiner reduzierten Darstellung der „Wohnbaufläche“ auf rd. 5 ha entspricht der im LEP Siedlung für die Kernstadt Sankt Wendel vorgege-

benen 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

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

Die städtebauliche Konzeption des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und -analyse, den Vorgaben und Anregungen des Orsrates 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 Wärmeversorgungskonzept

Mit der vorliegenden Planung (siehe Abb. 4) beabsichtigt die Kreisstadt Sankt Wendel, einem Teil ihres Wohnbaulandbedarfes im Bereich Lanzenberg im Stadtteil Alsfassen zu entsprechen.



Abb. 4: vorhabenbezogener Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ in der Kreisstadt Sankt Wendel, Stand Vorentwurf

5. Wirksamkeit

Mit dem Wirksamwerden der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ der Kreisstadt Sankt Wendel werden die Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans 2010 in diesem Teilbereich aufgehoben und gleichzeitig durch die Darstellungen der Teiländerung ersetzt. Abgesehen von diesem Teilbereich behält der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan 2010 der Kreisstadt Sankt Wendel mit den bisherigen Änderungen seine Gültigkeit.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zu der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“. Er dokumentiert die Umweltprüfung nach § 2 BauGB, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden.

Es ist an dieser Stelle darauf zu verweisen, dass die Umweltbelange sowie die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen insbesondere der konkreten Wohngebietsfestsetzungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ im Rahmen der Umweltprüfung vollumfänglich ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanteiländerung kann die Prüfung nur in einer der Planungsebene entsprechenden Untersuchungstiefe erfolgen. Sie beschränkt sich auf die geänderten Darstellungen, eine Umweltprüfung der verbleibenden und bisher schon wirksamen Wohnbauflächendarstellung ist nicht erforderlich.

6.1 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der FNP-Teiländerungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Saar-Hunsrück“. Darüber hinaus sind keine europarechtlich ausgewiesenen Schutzgebiete oder nationalen Schutzgebiete ausgewiesen.

In den Darstellungen des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Umwelt“ (LEP Umwelt 2006) sind für die Flächen des Plangebiets keine Ziele und Grundsätze festgesetzt.

Die im FNP-Teiländerungsbereich vorkommenden Streuobstbestände unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG.

Der konkrete Planungsansatz der FNP-Teiländerung ist darauf ausgerichtet, an die verbleibende Wohnbauflächendarstellung angrenzende Grünflächen auch als Ausgleichsflächen für den durch den nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan induzierten Eingriff in Natur und Landschaft heranziehen zu können. Die genannten Streuobstbestände können auch unter der Darstellung Grünfläche gesichert werden.

Der FNP-Teiländerungsbereich umfasst Habitats, die als Lebensraum für verschiedene planungsrelevante Tierarten der Brutvögel, Tagfalter und Fledermäuse geeignet sind, sowie als Lebensraum für die Zauneidechse und die Haselmaus. Besondere Bedeutung kommt hierbei den Streuobstwiesen und den Gehölzbeständen zu. Die Wiesenflächen eignen sich hingegen vornehmlich als Nahrungsgebiet für zahlreiche Tiergruppen. Für Amphibien bestehen keine geeigneten Lebensräume.

Durch die FNP-Teiländerung ergeben sich keine direkten Auswirkungen. Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans ist kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, da mit der Änderung Abstand genommen wird von potenziellen baulichen Entwicklungen innerhalb des Geltungsbereichs. Grundsätzlich trägt die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme in der Flächennutzungsplanteiländerung für neue Wohnbauflächen um ca. 66 % erheblich zur Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen bei. Durch die geänderten Nutzungsdarstellungen im Flächennutzungsplan werden der aktuelle Umweltzustand und die aktuellen Umweltmerkmale nicht beeinflusst.

Mögliche Auswirkungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ werden entsprechend dem Konkretisierungsgrad auf dieser Planungsebene im Rahmen der Umweltprüfung zu dem Bebauungsplan ermittelt. Gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2, 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“. Mit den geänderten Darstellungen im vorbereitenden Flächennutzungsplan werden dazu die Voraussetzungen geschaffen.

6.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Flächennutzungsplanteiländerung könnte die bisher ausgewiesene Wohnbaufläche von ca. 15,34 ha grundsätzlich mittels eines Bebauungsplanes umgesetzt und damit deutlich höhere Eingriffstatbestände für die Schutzgüter erzeugt werden.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung fand auf der Ebene des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten Baulandreservefläche im Stadtteil Alsfassen, Bereich Lanzenberg, nicht statt.

8. Abwägung

8.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet:

- Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006,
- Flächennutzungsplan 2010 der Kreisstadt Sankt Wendel.
- Eingereichte Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.
- Eingereichte Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Die Ergebnisse wurden je nach Verfahrensstand in die Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ der Kreisstadt Sankt Wendel für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und in das Genehmigungsexemplar eingearbeitet.

8.2 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Begründung und Planzeichnung (Teil A) zur Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt Wendel der Kreisstadt Sankt Wendel (Stand Vorentwurf) lagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB vor.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.02.2025 in der Tageszeitung „Saarbrücker Zeitung“ öffentlich bekannt gemacht, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 in der Zeit vom 06.02.2025 bis einschließlich 20.02.2025 durchgeführt wird. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.02.2025 mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 20.02.2025.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben und in die Abwägung eingestellt.

Von insgesamt 12 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass deren Belange von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind oder keine Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 bestehen. Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht.

Alle weiteren vorgebrachten Stellungnahmen mit Hinweisen oder abwägungsrelevanten Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden fachlich geprüft und bewertet sowie Beschlussvorschläge für die Abwägung erarbeitet.

Die Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel hat am 13.03.2025 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

8.2.1 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die vom Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel am 13.03.2025 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dar.

Sie wurden in das Entwurfsexemplar der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 (Planzeichnung (Teil A) und Begründung) wie folgt eingearbeitet:

- Anpassung der Planzeichnung (Teil A) mittels Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB aufgrund der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer des Saarlandes, Bexbach, E-Mail vom 20.02.2025
- Anpassung der Planzeichnung (Teil A) mittels Darstellung von Waldflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB aufgrund der Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz, Abteilung D: Naturschutz, Forsten, Saarbrücken, Schreiben vom 10.02.2025
- Ergänzung der Begründung Ziffer 4.1 mit Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB (ca. 1,02 ha) und Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB (ca. 1,38 ha)

Details können dem Auszug aus der entsprechenden Sitzungsniederschrift entnommen werden.

Des Weiteren wurde Ziffer 6. „Umweltbericht“ im Zuge der weiteren Planbearbeitung ergänzt. Mit Ziffer 6.1 wurden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und mit Ziffer 6.2 die Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung in die Entwurfsfassung der Begründung aufgenommen.

In der Stadtratssitzung vom 13.03.2025 wurde der Entwurf der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 gebilligt.

8.3 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Die Begründung mit Umweltbericht und Planzeichnung (Teil A) zur Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt Wendel der Kreisstadt Sankt Wendel (Stand Entwurf) lagen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB vor.

Folgende bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht:

- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz,
- Stellungnahme des Nabu Saarland e.V.,
- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Saarland,
- Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz, Abteilung D: Naturschutz, Forsten,
- Stellungnahme eines Bürgers.

Zudem waren folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Im Umweltbericht als eigener Teil der Begründung: Informationen zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und eine Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung.
- In den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:
 - Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz: zu dem Thema Natur- und Artenschutz
 - Landwirtschaftskammer für das Saarland: zu dem Thema Flächen für die Landwirtschaft
 - Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz, Abteilung D: Naturschutz, Forsten: zu dem Thema Wald
 - NABU Saarland e. V: zu den Themen Flächen für die Landwirtschaft und gesetzlich geschützte Biotope
 - Stellungnahme eines Bürgers zu den Themen: Waldflächen und öffentliche Grünfläche.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 19.03.2025 in der Tageszeitung „Saarbrücker Zeitung“ öffentlich bekannt gemacht, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage des Entwurfs der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 inkl. der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen in der Zeit vom 20.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025 durchgeführt wird. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.03.2025 mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 22.04.2025.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben und in die Abwägung eingestellt.

Von insgesamt 11 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass deren Belange von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind oder keine Bedenken und Anregungen zum Entwurf der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 bestehen. Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht.

Alle weiteren vorgebrachten Stellungnahmen mit Hinweisen oder abwägungsrelevanten Anregungen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung wurden fachlich geprüft und bewertet sowie Beschlussvorschläge für die Abwägung erarbeitet.

Die Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel hat am 27.05.2025 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

8.3.1 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Die Stellungnahme eines Bürgers / einer Bürgerin wurde vom Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel zur Kenntnis genommen, jedoch zurückgewiesen, da die Einstufung als Wald gemäß § 2 LWaldG durch das Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz - Abteilung D: Naturschutz, Forsten - bestätigt wurde. Ein weiterer Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanteiländerung und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Die Oberste Landesbaubehörde OBB1 (Landesplanung, Bauleitplanung) in Saarbrücken teilt mit, dass der Aufhebung der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche (Reservefläche) im Rahmen der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 keine landesplanerischen Ziele entgegenstehen.

Die vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in Saarbrücken genannten Streuobstbestände mit ihren ökologischen Funktionen für den Biotop- und Artenschutz können auch unter der Darstellung „Grünfläche“ gesichert werden. Zudem werden die vorhandenen Wiesenflächen im Rahmen des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01.57 B „Wohnpark Lanzenberg“ auf ihre Schutzwürdigkeit nach § 30 BNatSchG und § 22 SNG geprüft.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH weisen darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien bzw. -anlagen der Unternehmen befinden. Die Belange der Versorgungsträger werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ berücksichtigt.

Das Landesdenkmalamt in Schiffweiler verweist auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) sowie auf das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG); entsprechende Hinweise werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ aufgenommen.

In der Stellungnahme des NABU Landesverband Saarland e.V., Lebach, werden insbesondere folgende abwägungsrelevante Themenbereiche mit direktem Bezug auf die Darstellungen und Ausführungen der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 im Bereich „Lanzenberg“ angesprochen:

- Zweifel an Wohnbedarfsplanung: Die Reduktion der Wohnbaufläche von ursprünglich 15 ha auf 5 ha werde durch die vorgelegten Zahlen (Wohneinheitenbedarf, Baulückenfaktor) nicht belastbar belegt; es fehle eine transparente Nachvollziehbarkeit.
- Grünflächen und Naturschutz: Die Ausweisung von Grünflächen erscheine pauschal und widersprüchlich (landwirtschaftlich vs. Kompensation); für die letzten geschützten Streuobstwiesen sei eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB notwendig.
- Umweltbericht unzureichend: Der im FNP integrierte „Umweltbericht“ entspreche nicht dem Branchenstandard (nur grobe Übersicht, ohne Kartierung geschützter Biotope).
- Überlagerung geschützter Biotope: Teile der geplanten Wohnbaufläche liegen weiterhin über gesetzlich geschützten Streuobstwiesen; eine parallele oder periphere Anpassung des FNP sei erforderlich.
- Verletzung von LEP-Zielen: Das Projekt widerspreche Grundsätzen des Landesentwicklungsplans (Priorisierung von Baulücken, Begrenzung neuer Außenentwicklung, Schonung exponierter Hanglagen und Streuobstbestände).
- Intransparente Wohnkontingente: Der zugrunde gelegte Faktor von 1,3 WE/Baulücke erscheine zu niedrig; eine nachvollziehbare Aufschlüsselung nach Bauleitplänen fehle.

Der Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel hat die Einwendungen des NABU nach erfolgter Prüfung und Bewertung wie folgt entkräftet:

- Wohnbedarfsplanung, Flächenreduktion angemessen: Die Reduzierung von 15 ha auf 5 ha entspricht den Vorgaben des LEP und der tatsächlichen Nachfrage. In der im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahme konstatiert die Landesplanung, dass der Aufhebung der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche landesplanerische Ziele nicht entgegengehalten werden.
- Grünflächen als Kompensation: Die Darstellung landwirtschaftlicher Fläche im Geltungsbereich der 77. Flächennutzungsplanteiländerung (außerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“) folgt dem tatsächlichen Nutzungszustand und Empfehlungen der Landwirtschaftskammer für das Saarland. Die Darstellung von Grünflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans ermöglicht sowohl die Entwicklung von Grünflächen als auch von Maßnahmenflächen auf der Ebene eines Bebauungsplans.
- Umweltprüfung im Bebauungsplan: Detaillierte Kartierungen (Biotoptypen, Streuobstwiesen, faunistische Erhebungen) und Umweltprüfungen erfolgen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, wo die erforderliche Untersuchungstiefe möglich ist.
- Keine Pflicht zum Parallelverfahren: § 8 Abs. 3 BauGB erlaubt ein Parallelverfahren, schreibt es aber nicht zwingend vor; der Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel hat sich für ein getrenntes Planverfahren entschieden.
- LEP-Konformität: Die Teiländerung erfüllt die Ziele des LEP Siedlung (Minstdichte, Flächeneffizienz) und wurde mit der Landesplanung abgestimmt.

- Berechnung der Wohnkontingente: Da es in der vorliegenden Flächennutzungsplanteiländerung um eine Reduzierung von Wohnbauflächen an diesem Standort geht, sind Ausführungen zur Aufstellung einer neuen Wohneinheitenbedarfsrechnung innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich. Entsprechende Ausführungen werden erst im weiteren Verfahren der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich zum Nachweis der Einpassung des Bebauungsplans in die gesamtstädtische Wohneinheitenbedarfsrechnung.

Die vom Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel am 27.05.2025 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie aus der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dar.

Änderungen oder Ergänzungen der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ waren nicht erforderlich.

9. Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen (u.a. im Bereich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) wurden bereits bei der Suche nach geeigneten Wohnbauflächen zahlreiche Aspekte berücksichtigt, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Reduzierung der dargestellten Baulandreservefläche im Stadtteil Alsfassen, Bereich Lanzenberg, hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Kreisstadt Sankt Wendel, einem Teil ihres Wohnbaulandbedarfes im Bereich Lanzenberg im Stadtteil Alsfassen zu entsprechen.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die geplanten Darstellungen von Siedlungsergänzungen werden bei Realisierung zwangsläufig zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen. Jedoch werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der damit einhergehenden deutlichen Reduzierung der Wohnbaufläche die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erheblich reduziert. Mit einem hohen Anteil verbleibender Grünflächen besteht die Möglichkeit, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ grünordnerische Festsetzungen aufzustellen, die eine optimale Einbindung des Baugebietes in die Umgebung erzielen.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Grundsätzlich trägt die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme in der Flächennutzungsplanteiländerung für neue Wohnbauflächen um ca. 66 % erheblich zur Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen bei. Durch die geänderten Nutzungsdarstellungen im Flächennutzungsplan werden der aktuelle Umweltzustand und die aktuellen Umweltmerkmale nicht beeinflusst. Durch die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan ergeben sich keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Durch die Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche in

Grünfläche oder Wald sind grundsätzlich positive Auswirkungen auf Natur und Umwelt in diesen Bereichen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die FNP-Änderung werden die land- und forstwirtschaftlichen Belange berücksichtigt. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald werden entsprechend dem tatsächlichen Nutzungszustand und Empfehlungen der Landwirtschaftskammer für das Saarland und des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz - Abteilung D: Naturschutz, Forsten - in der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ dargestellt.

Auswirkungen auf die Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Die zur Erschließung der dargestellten Siedlungsflächenenerweiterung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Auswirkungen auf die Belange der Luft und des Klimas

Die deutliche Reduzierung der Wohnbaufläche mit einem hohen Anteil verbleibender Grünflächen trägt den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung. Durch eine mögliche Bebauung der Wohnbauflächen könnte sich dennoch eine Veränderung des lokalen Kleinklimas und ein Verlust klimawirksamer Kalt- und Frischluftentstehungsflächen einstellen. Potenzielle Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ in erforderlicher Untersuchungstiefe abgehandelt.

Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des bisherigen Abstimmungs- und Beteiligungsverfahrens wurden vom Landesdenkmalamt in Schiffweiler Hinweise formuliert, die sich an nachgeordnete Verfahren richten und dort entsprechend zu beachten sind.

Auswirkungen auf sonstige Belange

Alle sonstigen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

10. Abschließender Beschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel hat in der Stadtratssitzung vom 27.05.2025 die Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ beschlossen.

Anlage 1

Planzeichnung (Teil A)
zur Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“
in der Gemarkung Sankt Wendel
der Kreisstadt Sankt Wendel