

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

- Zusammenfassende Erklärung (§ 6a Abs. 1 BauGB) -

Stand: Genehmigung

FLÄCHENNUTZUNGSPLANTEILÄNDERUNG NR. 77 "LANZENBERG"	
Teil A: Planzeichnung	Teil B: Textteil
Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans	Gesetzliche Grundlagen
	Das Gebiet, auf dem die Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 im Bereich „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt Wendel durchgeführt wird, ist im Bereich des Flächennutzungsplans Nr. 77 im Bereich „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt Wendel dargestellt. Die Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 im Bereich „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt Wendel ist im Bereich des Flächennutzungsplans Nr. 77 im Bereich „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt Wendel dargestellt.
Teiländerung Nr. 77 des Flächennutzungsplans	Verfahrensvermerke
	Die Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 im Bereich „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt Wendel ist im Bereich des Flächennutzungsplans Nr. 77 im Bereich „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt Wendel dargestellt. Die Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 im Bereich „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt Wendel ist im Bereich des Flächennutzungsplans Nr. 77 im Bereich „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt Wendel dargestellt.
Planzeichenerläuterung	Übersichtsplan (M 1 : 10.000)
Legende: - Wohngebiet (W) - Verkehrsgebiet (V) - Industriegebiet (I) - Landwirtschaftsgebiet (L) - Forstgebiet (F) - Freizeitgebiet (Fr) - Flächennutzungsplan (FNP) - Flächennutzungsplanteiländerung (FNP-Ä)	
	Kreisstadt Sankt Wendel
	Projekt: Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 im Bereich „Lanzenberg“ in der Gemarkung Sankt Wendel
	Flächennutzungsplanteiländerung

Auftraggeber:
Kreisstadt Sankt Wendel



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

Zusammenfassende Erklärung (§ 6a Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlage

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Diese muss darlegen, wie in der Flächennutzungsplanteiländerung die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Berücksichtigung fanden und welche Gründe – nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten – zur Wahl des vorliegenden Plans geführt haben.

Vorbemerkungen

Die Kreisstadt Sankt Wendel beabsichtigt, einen Teil ihres Wohnbaulandbedarfes im Bereich Lanzenberg im Stadtteil Alsfassen zu decken. Ziel ist es ein zukunftsfähiges Wohngebiet zu entwickeln, das

- Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe und Lebensformen bietet,
- ökologische Belange berücksichtigt und
- im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Kreisstadt Sankt Wendel steht.

Im Flächennutzungsplan 2010 der Kreisstadt Sankt Wendel waren für diesen Bereich Reserveflächen in Form von Wohnbauflächen vorgesehen. Allerdings überstieg die dargestellte Wohnbaufläche den Bedarf, der sich aus der der Stadt nach Abstimmung mit der Landesplanung zugestandenen Anzahl an Wohneinheiten ergab.

In enger Zusammenarbeit mit der Landesplanung hat die Kreisstadt Sankt Wendel im Zuge der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ eine Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche vorgenommen, sodass diese künftig den tatsächlichen Bedarf widerspiegelt und die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Mit der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ geschaffen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Die im Zuge der Flächennutzungsplanteiländerung relevanten Umweltbelange werden in der Begründung mit Umweltbericht in einer entsprechend der Planungsebene angemessenen Untersuchungstiefe dargestellt.

Die durchgeführte Umweltprüfung (ebenfalls in der gebotenen Untersuchungstiefe) zeigt, dass die Teiländerung des Flächennutzungsplans keine direkten Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben. Dies ist darauf zurückzuführen, dass von potenziellen baulichen Entwicklungen im Geltungsbereich Abstand genommen wird. 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.

Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ werden die Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung vollumfänglich ermittelt, beschrieben und bewertet.

Der Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel beschloss am 05.12.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich Lanzenberg, und der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2025 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) erfolgten im Februar 2025.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer für das Saarland und des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz, Abteilung D: Naturschutz, Forsten wurden sowohl Plan- als auch Textteil der 77. Flächennutzungsplanteiländerung überarbeitet. In diesem Zusammenhang erfolgte die Aufnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Anpassung der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Waldflächen.

Die in der Stellungnahme des NABU Landesverband Saarland e.V. geäußerten Hinweise zu Umweltbelangen wurden in der Stadtratssitzung der Kreisstadt Sankt Wendel am 13.03.2025 geprüft und bewertet. Bezüglich der Anregung, anstelle von Grünflächen landwirtschaftliche Flächen darzustellen, wies der Stadtrat auf den konkreten Planungsansatz der 77. Flächennutzungsplanteiländerung hin. Dieser sieht vor, dass angrenzende Grünflächen auch als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft (die im Rahmen des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitend entstehen werden) genutzt werden. Die Ausweisung von Grünflächen anstelle von landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere vor diesem Hintergrund gerechtfertigt. Dies entspricht dem gesetzlich verankerten Vermeidungs- und Kompensationsprinzip nach § 15 BNatSchG. Eine Umwandlung in landwirtschaftliche Flächen über das geplante Maß hinaus würde dem entgegenstehen, da sie die Funktion der Flächen als natürlicher Ausgleich beeinträchtigen würde.

Die in der Stellungnahme erwähnten Streuobstwiesen sind als Bestände gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG einzustufen. Eine detaillierte Bewertung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 01.57B „Wohnpark Lanzenberg“ der Kreisstadt St. Wendel durch eine Biotoptypenkartierung und -bewertung. Darüber hinaus wird die Umweltprüfung (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) die Auswirkungen auf Flora und Fauna darlegen, wobei etwaige Beeinträchtigungen durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu minimieren sind. Da die Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Wohnbaufläche bereits integraler Bestandteil der Planungsziele der 77. Flächennutzungsplanteiländerung „Lanzenberg“ ist, wurde der Aspekt des Natur- und Artenschutzes bereits in der planerischen Abwägung berücksichtigt.

Einwende eines Bürgers bzw. einer Bürgerin – wonach die Bebaubarkeit und Erschließung des betroffenen Grundstücks eingeschränkt würden – wurden nach eingehender Prüfung und Bewertung durch den Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel zurückgewiesen, sodass Änderungen oder Ergänzungen der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 77 „Lanzenberg“ nicht erforderlich waren.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die im März/April 2025 durchgeführt wurden, ergaben sich keine Hinweise oder Anregungen zu Umweltbelangen, die eine Änderung des Entwurfs der 77. Flächennutzungsplanteiländerung „Lanzenberg“ erforderlich gemacht hätten.

Gründe für die Wahl der Plandarstellung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Eignung der Planungsfläche im Bereich Lanzenberg für eine Wohnnutzung wurde im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und mit der Landesplanung abgestimmt. Im Ergebnis wurde die ursprünglich im Flächennutzungsplan 2010 dargestellte Wohnbaufläche von ursprünglich 15 ha auf 5 ha reduziert, um einerseits den aktuellen landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) Siedlung gerecht zu werden und andererseits eine flächenschonende Entwicklung zu fördern.

Gemäß den landesplanerischen Zielvorgaben ist die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen grundsätzlich vorzuziehen, wobei eine ausschließliche Verlagerung des Wohnungsbedarfs auf Innenentwicklungsmaßnahmen – gerade bei einer Nachfrage, die das Angebot übersteigt – nicht realistisch ist.

Das Vorhaben entspricht den Anforderungen des LEP Siedlung hinsichtlich der festgelegten Mindestsiedlungsdichte von 25 Wohneinheiten (WE) pro Hektar und erfüllt somit die Vorgaben zur effizienten Nutzung von Wohnbauflächen. Die Landesplanung hat das Vorgehen bestätigt und eine Beschränkung auf 5 ha als bedarfsgerecht bewertet.

Das Vorhaben „Wohnpark Lanzenberg“ leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, da es

- auf einer bestehenden FNP-Grundlage aufbaut und somit keine aufwändige Änderung erfordert,
- kompakt und flächensparend entwickelt wird, um unnötige Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, und
- auf bereits bestehende infrastrukturelle Anbindungen zurückgreift, wodurch zusätzliche erhebliche Erschließungskosten vermieden werden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans fand unter Berücksichtigung der dargestellten Baulandreservefläche im Stadtteil Alsfassen, Bereich Lanzenberg, eine separate Alternativenprüfung nicht statt.