

Kreisstadt St. Wendel

Teiländerung des Flächennutzungs- plans im Bereich „Auf Kling“

Begründung mit Umweltbericht

Fassung: Feststellungsfassung

Stand: 13.11.2024



Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99



Inhaltsverzeichnis

I	RECHTSGRUNDLAGEN	3
II	VERFAHRENSVERMERKE	5
1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	5
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	5
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	5
4	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	5
5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	5
6	Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2 BauGB)	5
7	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	6
8	Genehmigung	6
9	Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	6
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen	7
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	7
1.2	Standortalternativen	8
2	Plangebiet	17
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	17
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	17
3	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	18
4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	19
4.1	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt	19
4.2	Zielabweichungsverfahren	20
5	Planinhalte	21
5.1	Gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ..	21
6	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	21
7	Flächenbilanz	21
IV	UMWELTBERICHT	22
V	ANLAGEN	23



I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598,2716).
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG**) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz – WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409).
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. I Nr. 235).
- **Landesbauordnung des Saarlandes (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Amtsbl. I S. 212).
- **Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (BGBl. I S.2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- **Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2023 (Amtsbl. I S. 1119).
- **Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG SL 2018)** vom 13.06.2018 (Amtsbl. I 2018, 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- **Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz (SAWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. S. 1352, 1356), zuletzt geändert durch Artikel 170 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I, S. 2629).
- **Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- **Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2002 (Amtsbl. 02, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21.11.07 (Amtsbl. 07, S. 2393).



- **Saarländisches Klimaschutzgesetz – SKSG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2023 (Amtsbl. I 2023, 620).



II VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 13.07.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich „Auf Kling“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 13.07.2023 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 14.12.2023 bis 12.01.2024 über die Planungen informiert.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.12.2023 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.01.2024 aufgefordert.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 21.03.2023 den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 10.04.2024 bis 10.05.2024 über die Planungen informiert.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.03.2024 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 26.04.2024 aufgefordert.

6 Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2 BauGB)

Da die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung vom 06.04.2024 einen fehlerhaften Hinweis zum Datenschutz enthielt, war das Bauleitplanverfahren auf diesen Stand zurückzusetzen.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 01.08.2024 bis 03.09.2024 informiert.



7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.07.2024 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 03.09.2024 aufgefordert.

8 Genehmigung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass der Flächennutzungsplanteiländerung sind die konkreten Planungen der MCC Plan und Bau GmbH und somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelnehmers als nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb inklusive der für den Betrieb benötigten Nebenanlagen, Stellplätzen und Flächen für Eingrünung und Umgang mit Niederschlagswasser sowie sonstige Maßnahmen der Erschließung und des Umweltschutzes auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Der als Grundlage für die vorgesehene Nutzung erforderliche Bebauungsplan ist nicht aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar, da dieser für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzung darstellt. Insofern ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt St. Wendel im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Stadtteil Winterbach besteht seit mehreren Jahren ein Defizit an Lebensmittelnehmersorgung. Im Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Sankt Wendel von 2010 ist im Stadtteil entlang der Winterbacher Straße zwar ein Nahversorgungsbereich ausgewiesen, der faktisch heute jedoch keine Handelsangebote mehr aufweist. Insbesondere die Sortimente des täglichen Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung können nur im ca. 3 km entfernten Stadtteil Bliesen bzw. im ca. 6 km entfernten Sankt Wendel selbst bedient werden, wozu eine persönliche Mobilität erforderlich ist.

Derzeit wird ein neues Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt St. Wendel aufgestellt, durch das nach erfolgtem Beschluss durch den Stadtrat das bisher gültige Konzept aus 2010 ersetzt werden soll. Ein Entwurf der Konzept-Neuaufstellung liegt der Landesplanung zur Stellungnahme vor. In diesem neuen Konzept ist der Standort des Lebensmittelnehmers, der Gegenstand des laufenden Bauleitplanverfahrens „Auf Kling“ ist, als Planung bereits berücksichtigt.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung soll somit die Nahversorgung im Stadtteil Winterbach gesichert bzw. wiederhergestellt werden.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet der städtebauliche Entwurf des Vorhabenträgers mit einer konkret vorliegenden Planung für die Entwicklung des Lebensmittelnehmers mit samt den dazugehörigen Nebenanlagen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die angestrebten Entwicklung eines Lebensmittelnehmers zu ermöglichen.

Für das im Außenbereich befindliche Plangebiet existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Zulässigkeit des Bauvorhabens über § 35 BauGB ist nicht gedeckt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 16.16 „Auf Kling“ soll daher die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Lebensmittelnehmers geschaffen werden.

Plangeber: Bearbeitung:	Kreisstadt St. Wendel, Marienstraße 20, 66606 St. Wendel FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	---	---



Darüber hinaus ist das Gebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft im LEP Umwelt 2004 festgelegt. Dementsprechend ist zur Umsetzung des Verfahrens die Zulassung einer Zielabweichung erforderlich. Der entsprechende Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens wurde seitens der Kreisstadt St. Wendel am 09.10.2023 an das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes gestellt.

1.2 Standortalternativen

Bevor die Fläche für das Vorhaben ausgewählt wurde, wurde geprüft, ob auch andere Standorte für die vorgesehene Nutzung in Frage kommen. Hierbei wurden Frei- und Brachflächen im Innenbereich Winterbachs, der im Einzelhandelskonzept 2010 festgelegte Nahversorgungsbereich und direkt an den Siedlungskörper angrenzende Freiflächen im Außenbereich betrachtet.

Anhand von Bewertungskriterien wurden die Standorte bewertet und miteinander verglichen. Die Kriterien sind hierbei:

- Größe der Fläche
- Topographische Eigenschaften
- Verfügbarkeit
- Verkehrliche Erreichbarkeit
- Planerische Vorgaben (B-Plan, FNP, Regionalplan)

Das Kriterium „Größe der Fläche“ wurde einmal auf die vom Vorhabenträger veranschlagte Fläche von 7.000 m² und einmal auf eine Grundstücksfläche von 4.500 m² geprüft. Die 7.000 m² beinhalten, wie im Projektbeschrieb herauszulesen, 86 Stellplätze, Grünflächen und ein Retentionsbecken. Die 4.500 m² werden als Orientierungsgröße aus Grundstücksgrößen anderer Discounter herangezogen. So sucht Netto beispielsweise nach Grundstücken ab 4.500 m² und installiert dort 60 ebenerdige Parkplätze.¹

Eine zusätzliche Untersuchung der Standortalternativen auf eine innerörtlich angepasste Größe von 4.500 m² soll also die Wahrscheinlichkeit erhöhen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einen Vorhabenstandort zu finden. Es wäre dann zu überlegen, ob auf eine gewisse Anzahl an Stellplätzen und auf das Regenrückhaltebecken verzichtet werden könnte. Somit soll dem Grundsatz der Innentwicklung möglichst nachgegangen werden.

¹ Netto Marken-Discount baut Filialnetz aus <https://www.fruitnet.com/fruchthandel/st%4dtische-gewerbefl%4chen-gesucht-netto-marken-discount-baut-filialnetz-aus/252542.article>

Abbildung 1: Übersicht der Standortalternativen in Winterbach



Quelle: FIRU mbh auf Grundlage Luftbild Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt St. Wendel

Standort 1 (Melcherstraße)

Abbildung 2: Standort 1



Quelle: Eigene Aufnahmen

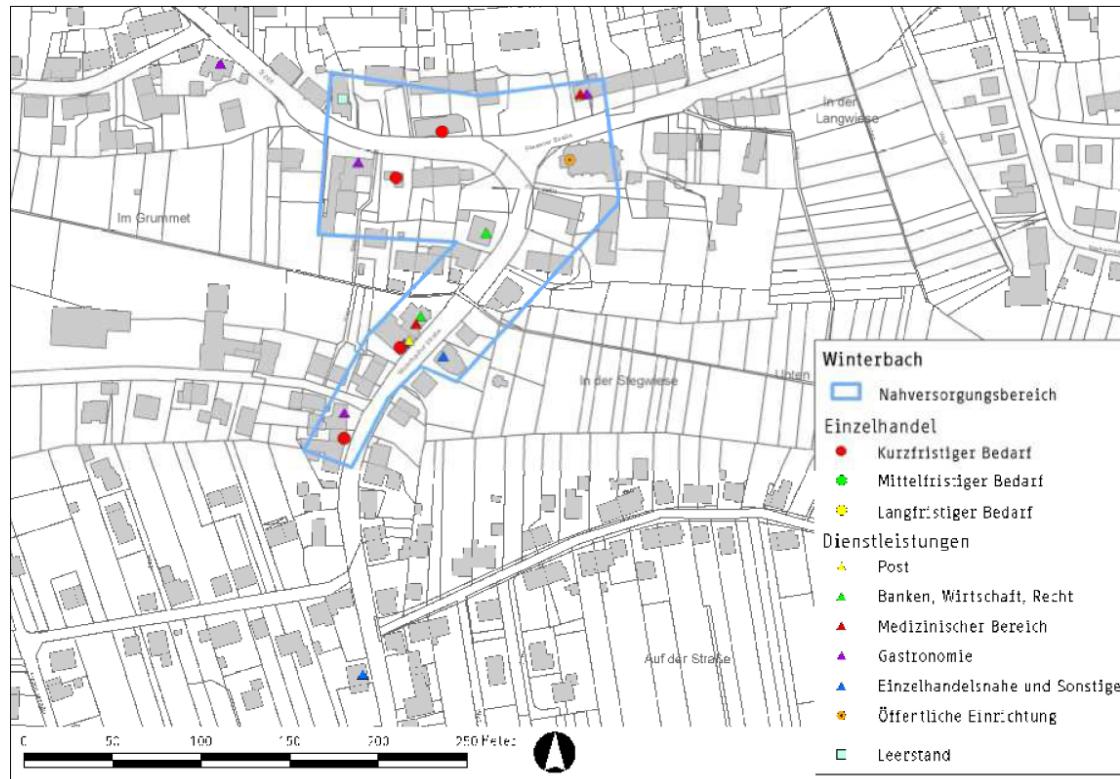
Der Standort befindet sich an der Kreuzung der Melcherstraße und der B 269. Die Fläche verfügt somit über eine zentrale Lage und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Brachfläche, auf welcher zuletzt zwei Wohnhäuser standen, erfüllt die Bedingungen des Gebots der Innenentwicklung. Auch weist sie nur eine geringe Neigung und somit eine gute Bebaubarkeit auf.

Allerdings ist die Fläche mit nur knapp 1.700 m² statt den erforderlichen 4.500 m² bzw. 7.000 m² deutlich zu klein. Zudem gehört sie einem Privatinvestor, welcher hier plant Mietwohnungsgebäude zu errichten. Die Fläche wurde der Gemeinde bereits für 700.000 € zum Kauf angeboten. Da dieser Preis deutlich zu hoch ist, wird das Grundstück als nicht veräußelich und somit nicht verfügbar angesehen.

Bewertungskriterium	Erfüllt Anforderungen	Erfüllt Anforderungen teils	Erfüllt Anforderungen nicht
Größe der Fläche			
Topographische Eigen-schaften			
Verfügbarkeit			
Verkehrliche Erreich-barkeit			
Entgegenstehende planerische Vorgaben			

Standort 2 (Zentraler Versorgungsbereich – Ortsmitte)

Abbildung 3: Nahversorgungsbereich Winterbach



Quelle: Einzelhandelskonzept St. Wendel 2010, S. 55

Abbildung 4: Standort 2



Quelle: Eigene Aufnahmen

Der im Einzelhandelskonzept 2010 ausgewiesene Nahversorgungsbereich weist heute kaum noch eine Versorgungsfunktion auf. Die kleinflächigen Einrichtungen stehen leer oder wurden zu Wohnungen umgenutzt. Lediglich der Bäcker besteht noch, welcher allerdings voraussichtlich 2025 in Ruhestand geht. Es ist fraglich, ob dieser Betrieb an dem Standort weitergeführt wird. Verkehrlich liegt der Nahversorgungsbereich an der B 269, allerdings bestehen kaum Parkmöglichkeiten und auch keine Freiflächen, um solche anzulegen.

Zudem besteht hier keine genügend große Fläche und/oder Gebäude, welche von einem Lebensmittelanhänger in Anspruch genommen werden könnte.

Bewertungskriterium	Erfüllt Anforderungen	Erfüllt Anforderungen teils	Erfüllt Anforderungen nicht
Größe der Fläche			
Topographische Eigen-schaften			
Verfügbarkeit			
Verkehrliche Erreich-barkeit			
Entgegenstehende planerische Vorgaben			

Standort 3 (Lebacher Straße – ehemaliges Wirtshaus)

Abbildung 5: Standort 3



Quelle: Eigene Aufnahmen

Der Standort eines ehemaligen Wirtshauses bietet durch seine Lage an der B 269 eine gute Erreichbarkeit.

Allerdings wird das Gebäude aktuell saniert, da darin Eigentumswohnungen entstehen sollen. Das Gelände ist somit schon in Nutzung und nicht verkäuflich. Zudem ist es topographisch stark bewegt, damit schwer bebaubar und mit einer Fläche von 2.700 m² zu klein. Eine wirtschaftliche Andienung ist auch nur beschränkt möglich.

Bewertungskriterium	Erfüllt Anforderungen	Erfüllt Anforderungen teils	Erfüllt Anforderungen nicht
Größe der Fläche			
Topographische Eigen-schaften			
Verfügbarkeit			



Verkehrliche Erreichbarkeit		
Entgegenstehende planerische Vorgaben		

Standort 4 (Alte Schule)

Abbildung 6: Standort 4



Quelle: Eigene Aufnahmen

Der Standort befindet sich sehr zentral im Ort, allerdings an keiner Hauptverkehrsstraße, weshalb die äußere verkehrliche Erschließung nicht optimal ist. Auch ist die Fläche mit 1.800 m² zu klein. Zudem soll auf dem Gelände bereits ein Gemeindehaus für Feierlichkeiten und Veranstaltungen entstehen. Der Spatenstich für dieses Projekt ist am 28.08.2023. Die Fläche ist somit nicht mehr verfügbar.

Bewertungskriterium	Erfüllt Anforderungen	Erfüllt Anforderungen teils	Erfüllt Anforderungen nicht
Größe der Fläche			
Topographische Eigenschaften			
Verfügbarkeit			
Verkehrliche Erreichbarkeit			
Entgegenstehende planerische Vorgaben			

Standort 5 (Bliesener Straße)

Abbildung 7: Standort 5



Quelle: Eigene Aufnahmen

Die Freifläche befindet sich direkt an der L 133 und verfügt über eine gute Erreichbarkeit. Auch die topographischen Verhältnisse sind gut. Allerdings ist die Fläche mit 1.100 m² zu klein.

Bewertungskriterium	Erfüllt Anforderungen	Erfüllt Anforderungen teils	Erfüllt Anforderungen nicht
Größe der Fläche			
Topographische Eigen-schaften			
Verfügbarkeit			
Verkehrliche Erreich-barkeit			
Entgegenstehende planerische Vorgaben			

Somit konnte keiner der im Zusammenhang bebauten Ortsteil gelegenen Standorte die Voraussetzungen für das Vorhaben erfüllen. Insbesondere das Kriterium der Flächengröße von 7.000 m² aber auch der innerörtlich angepassten Flächengröße von 4.500 m² konnte keiner der Standorte leisten, sodass nach einem Standort im Außenbereich gesucht werden musste. Hierbei wurden zwei Alternativen jeweils am Ortsein-/ausgang an der B 269 bzw. der L 133 geprüft.

Wichtig hierbei war ein direktes Angrenzen an den bestehenden Siedlungskörper, um die Inanspruchnahme des Außenbereichs auf das Nötigste zu beschränken.

Standort 6 (Auf Mühlenacht)

Abbildung 8: Standort 6



Quelle: Eigene Aufnahme; Stadt St. Wendel

Der Standort befindet sich im Außenbereich Winterbachs an der nord-östlichen Ortsaus-/einfahrt an der L 133. Er grenzt direkt an ein bestehendes Wohngebiet an und ist gut erreichbar. Der Standort bietet genug Fläche und ist topographisch gut geeignet.

Allerdings ist für den Standort bereits ein anderes Vorhaben geplant. Der Bebauungsplan Nr. 16.10B „Auf Mühlenacht“ befindet sich bereits in Aufstellung und sieht hier 31 dringend benötigte Wohneinheiten in Geschosswohnungsbauten vor. Aufgrund dessen ist der Standort nicht verfügbar.

Bewertungskriterium	Erfüllt Anforderungen	Erfüllt Anforderungen teils	Erfüllt Anforderungen nicht
Größe der Fläche			
Topographische Eigen-schaften			
Verfügbarkeit			
Verkehrliche Erreich-barkeit			
Entgegenstehende planerische Vorgaben			

Standort 7 (Auf Kling)

Abbildung 9: Standort 7



Quelle: Eigene Aufnahmen

Der Standort befindet sich im Außenbereich Winterbachs an der süd-östlichen Ortsaus-/einfahrt an der B 269. Er grenzt direkt an ein bestehendes Wohngebiet an und ist gut erreichbar. Durch die Lage an der Bundesstraße mit direkter Verbindung nach St. Wendel ist zudem mit einer hohen Frequenz an Passanten zu rechnen. Der Standort bietet ausreichend Fläche und ist topographisch gut geeignet. Genutzt wird die Fläche zurzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche. Allerdings sind die Eigentümer bereit ihre Teilflächen zu verkaufen und auch die beiden Landwirte sind zur Aufgabe der Bewirtschaftung bereit (siehe Anlagen). Die Fläche wäre also verfügbar. Ein weiterer Vorteil des Standorts ist die bereits bestehende einhüftige Bebauung, welche sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet. Hierdurch würde der Siedlungskörper durch den Bau des Lebensmittelnachversorgers weniger erweitert, sondern mehr abgerundet werden.

Bewertungskriterium	Erfüllt Anforderungen	Erfüllt Anforderungen teils	Erfüllt Anforderungen nicht
Größe der Fläche			
Topographische Eigen-schaften			
Verfügbarkeit			
Verkehrliche Erreich-barkeit			
Entgegenstehende planerische Vorgaben			

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Standortalternativenprüfung und der Vergleich der Standorte zeigen, dass bis auf Standort 7 alle Standorte mindestens ein Kriterium aufweisen, welches eine Ansiedlung des geplanten Vorhabens unmöglich macht. Meist bieten die Standorte zu wenig Fläche und/oder sind nicht verfügbar. Standort 7

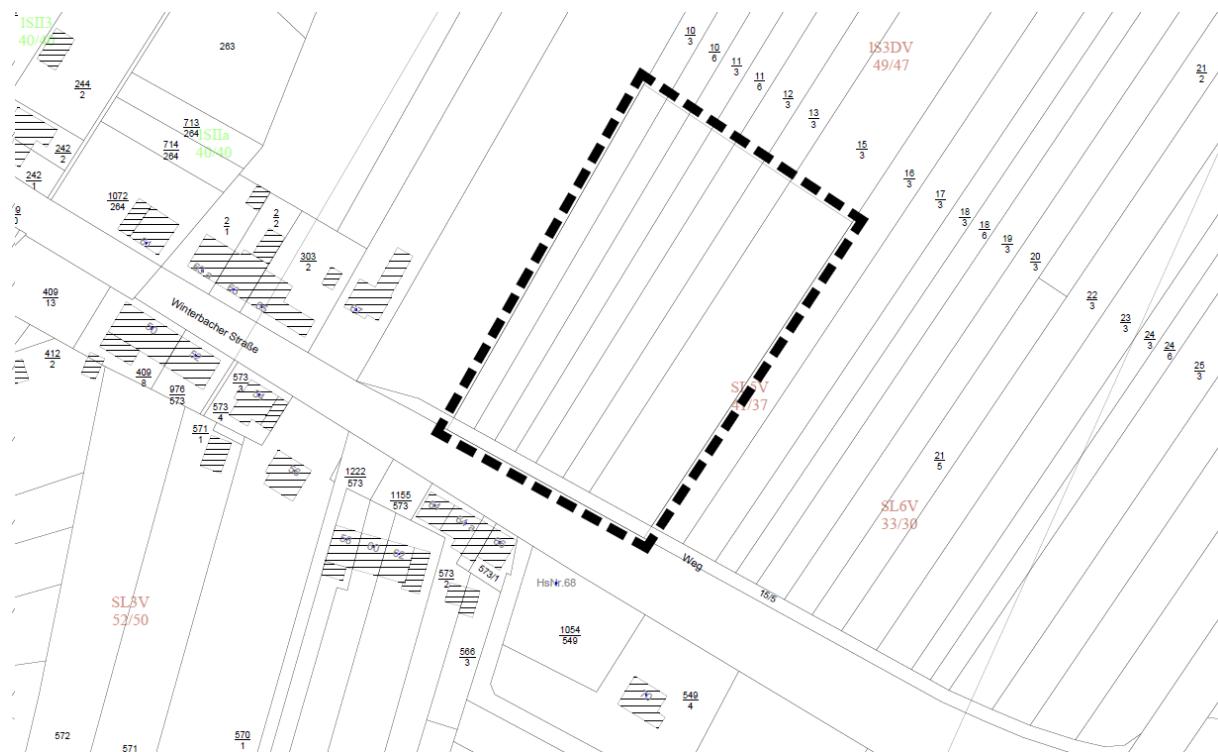
(Auf Kling) erfüllt als einziger alle Anforderungen und ist deshalb für die Realisierung des Vorhabens zu empfehlen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Winterbach und umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,1 ha, räumlich begrenzt durch die B 269 im Süden, die angrenzende Wohnbebauung im Westen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Osten.

Abbildung 10: Plangebiet



Quelle: Kreisstadt St. Wendel

Betroffen sind folgende Flurstücke (jeweils teilweise im Geltungsbereich)

15/5	10/3	10/6	11/3	11/6	12/3	13/3	15/3
------	------	------	------	------	------	------	------

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt

Die umgebende Bebauung westlich und südlich des Geltungsbereichs ist vorwiegend durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Das westlich angrenzende Grundstück wird zudem auch teilweise gewerblich als häuslicher Pflegedienst genutzt.

3 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der vorgesehene Bebauungsplan Nr. 16.16. „Auf Kling“ widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Insofern ist auf im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Darstellung einer gemischten Baufläche durchzuführen.

Abbildung 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



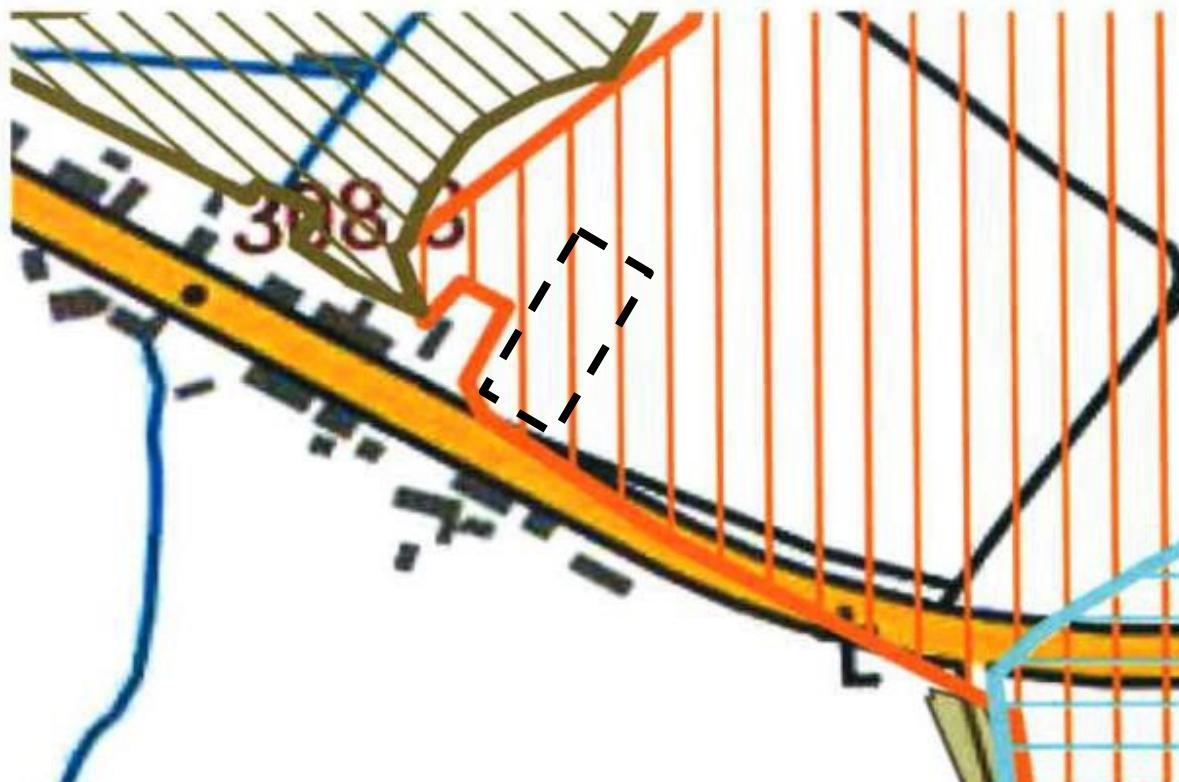
Quelle: Kreisstadt St. Wendel

4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

4.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt

Der gewählte Vorhabenstandort befindet sich aktuell auf einem durch die saarländische Landesentwicklungsplanung als Vorranggebiet Landwirtschaft (VL) festgelegten Gebiet.

Abbildung 12: Ausschnitt LEP Umwelt 2004 und Zielabweichungsbereich



Quelle: LEP Teilabschnitt Umwelt 2004

Der Landesentwicklungsplan Saarland Teilabschnitt Umwelt legt folgende Regelungen für ein solches VL fest:



Abbildung 13: Textausschnitt LEP Umwelt 2004, Ziele 51 - 53

Ziele

(51) In Vorranggebieten für Landwirtschaft (VL) geht die landwirtschaftliche Nutzung allen anderen nutzungen vor. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorranggebiete für Zwecke der Siedlungstätigkeit (Wohnen, Industrie und Gewerbe, Dienstleistungen sowie Freizeitvorhaben) ist unzulässig.

(52) Im Interesse des Umweltschutzes ist in Vorranggebieten für Landwirtschaft unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Landwirtschaft der Flächenanteil, der ökologisch bewirtschaftet wird, nach und nach zu erhöhen. Der Einsatz von Düngemitteln und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. In großflächig ausgeräumten Landschaften sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bzw. landschaftsbildende Strukturen erwünscht. Sie sind so zu gestalten und zu entwickeln, dass die vorrangige landwirtschaftliche Nutzung nicht unangemessen eingeschränkt oder betrieben werden kann.

(53) Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorranggebiete durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist statthaft, wenn dadurch eine Bewirtschaftung der Betriebsfläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Nach Möglichkeit ist aber eine Bündelung mit vorhandenen Leitungs- und/oder Verkehrstrassen herbeizuführen. Die Errichtung von Windkraftanlagen in landwirtschaftlichen Vorranggebieten ist grundsätzlich zulässig, wenn die Standorte mit den Erfordernissen der Landwirtschaft abgestimmt sind.

Überlagerung mit anderen Vorranggebieten:

In Vorranggebieten für Landwirtschaft (VL) kann der Grundwasserschutz in VW und der Hochwasserschutz in VH betrieben werden. Die Landwirtschaft ist auf die Erfordernisse des Grundwasserschutzes und des Hochwasserschutzes auszurichten.

In Vorranggebieten für Landwirtschaft (VL) hat die Nutzung von Windenergie in VE grundsätzlich Vorrang. Allerdings ist der konkrete Standort der einzelnen Anlagen auf die Erfordernisse der Landwirtschaft auszurichten.

Quelle: LEP Teilabschnitt Umwelt 2004

Aus den Regelungen wird ersichtlich, dass die geplante Nutzung des Einzelhandels auf der Fläche des VL zum jetzigen Stand unzulässig wäre. Die Formulierung als verbindliches Ziel der Raumordnung unterstreicht die Bindungswirkung für die Bauleitplanung.

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Grund wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, um der Planung eine landesplanerische Grundlage geben zu können.

4.2 Zielabweichungsverfahren

Ein Antrag auf Zielabweichung wurde von der Kreisstadt St. Wendel formell am 09.10.2023 gestellt. Mit Raumordnerischem Entscheid vom 18.01.2024 Az.: OBB11 – 2024 Jü wurde dem Antrag auf Zielabweichung ohne weitere Maßgaben stattgegeben. Dabei wurde festgestellt, dass die Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 5 SLPG unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ vom 13. Juli 2004, nicht berührt werden.



5 Planinhalte

5.1 Gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Anstelle der bisherigen Darstellung "Flächen für Landwirtschaft" erfolgt vollständig die Darstellung "Gemischte Baufläche" für das Plangebiet. Diese Änderung dient der Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten mit dem Inkrafttreten des im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 16.16 "Auf Kling", welcher für diesen Bereich die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes vorsieht.

Durch die Darstellung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan besteht die Möglichkeit auf ggf. langfristig auftretende Änderungen reagieren zu können. So wird hierdurch bereits auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplans bspw. eine zusätzliche Wohnbebauung (Aufstockung) vorbereitet. Darüber hinaus entspricht dies der Umgebungsnutzung und stellt somit die Vorbereitung einer weiterführenden Siedlungsentwicklung dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus der als „Gemischten Baufläche“ dargestellte Nutzung entwickelt werden.

6 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Belange und Auswirkungen der Planung sind der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 16.16 „Auf Kling“ zu entnehmen.

7 Flächenbilanz

Flächengröße bisheriger FNP		Vorgesehene Flächengröße Teiländerung	
Geltungsbereich	6.689 m ²	Geltungsbereich	6.689 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	6.689 m ²	Gemischte Baufläche	6.689 m ²



IV UMWELTBERICHT

Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 16.16 „Auf Kling“ im gleichen räumlichen Geltungsbereich dieser Teiländerung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt und als Umweltbericht gem. § 2a Abs. 1 Satz 3 BauGB als gesonderter Teil der Begründung ausgefertigt.

Hinsichtlich der Umweltbelange zu dieser Teiländerung des Flächennutzungsplans wird vollinhaltlich auf den zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 16.16 „Auf Kling“ erstellten Umweltbericht samt den dort dargelegten Inhalten und Ergebnissen verwiesen. Grundlage hierfür sind die zum dortigen Umweltbericht und zum Bebauungsplan gefertigten Gutachten und Stellungnahmen, auf die ebenfalls vollinhaltlich verwiesen wird.

Zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen des Vorhabens sind für die Planebene des Flächennutzungsplans nicht zu besorgen.



V ANLAGEN

Hinsichtlich der Fachgutachten und Stellungnahmen zu dieser Teiländerung des Flächennutzungsplans wird vollinhaltlich auf die zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 16.16 „Auf Kling“ erstellten Gutachten und Stellungnahmen verwiesen.

Zusätzliche oder andere fachliche Begutachtungen und/oder Stellungnahmen sind für die Planebene des Flächennutzungsplans nicht zu besorgen.