

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Kreisstadt St. Wendel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 16.17  
„Single Haus Park Winterbach“

### Begründung

Verfahrensstand: Satzung



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 16.17 „Single Haus Park Winterbach“**

Bearbeitet im Auftrag der

**Wohnpark Winterbach Projekt GmbH**

Gewerbepark Bliesen 1a  
66606 St. Wendel-Bliesen

In Zusammenarbeit mit der

**Kreisstadt St. Wendel**  
Rathausplatz 1  
66606 St. Wendel



Verfahrensbetreuung:

**ARGUS CONCEPT**  
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH  
Gerberstraße 25  
66424 Homburg



Tel.: 06841 / 959327 0  
E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)  
Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Daniel Jonas  
M.Sc. Sara Morreale

Stand: **04.09.2025**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum	1
1.2 Gründe für die Standortwahl	1
1.2.1 Konsequente Innenentwicklung bei geringem Erschließungsaufwand	1
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTLICHE GRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebietes, Topographie	2
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3 Frühere und Derzeitige Situation im Plangebiet und vorhandene Nutzungen	4
3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme	5
3.4.1 Naturraum	5
3.4.2 Geologie und Böden	6
3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser	6
3.4.4 Klima und Lufthygiene	6
3.4.5 Arten und Biotope	6
3.4.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung	10
3.4.7 Land- und Forstwirtschaft	10
3.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	10
<u>4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>11</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	11
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“	11
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“	13
4.2 Flächennutzungsplan	13
4.3 Restriktionen für die Planung	14
4.3.1 Immissionsschutz	14
<u>5 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN</u>	<u>14</u>
5.1 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept/Gestaltungskonzept	14
5.2 Verkehrliche Konzeption	16
5.2.1 Verkehrsanbindung des Plangebietes	16
5.2.2 Innere Erschließung	16
5.2.3 ÖPNV	17
5.2.4 Ruhender Verkehr	17
5.2.5 Fußläufiger Verkehr	17
<u>6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>17</u>

6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO) – Allgemeines Wohngebiet	17
6.2	Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)	19
6.2.1	Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)	19
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO )	20
6.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	20
6.4	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	21
6.4.1	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	21
6.4.2	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
6.5	Ver- und Entsorgung	22
6.5.1	Allgemeine Grundlagen	22
6.5.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	22
6.5.3	Abwasser / Entwässerung	22
6.6	Lärmschutz	22
6.6.1	Grundlagen	22
6.6.2	Festsetzungen	23
6.7	Grün- und Landschaftsplanung	24
6.7.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	24
6.7.2	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	25
6.8	Räumlicher Geltungsbereich	26
6.9	Hinweise	26
6.9.1	Denkmalschutz	26
6.9.2	Schutz des Oberbodens	26
6.9.3	Baumpflanzungen	26
6.9.4	Einhaltung der Grenzabstände	26
6.9.5	Artenschutzrechtliche Hinweise	26
6.9.6	Telekommunikationslinien	27

## 7 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1	Auswirkungen der Planung	27
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	27
7.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	28
7.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	

7.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	28
7.1.5	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	30
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	32
7.1.7	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und des sachgerechten Umgangs mit Abwasser	33
7.1.8	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	33
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	33
7.2.1	Argumente für die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	33
7.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	33
7.3	Fazit	33

## 8 QUELLENVERZEICHNIS UMWELTPRÜFUNG

34



## 1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Die Kreisstadt St. Wendel beabsichtigt auf Anfrage der Wohnpark Winterbach Projekt GmbH die Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Baugrundstück ist bereits erschlossen. Der Eigentümer beabsichtigt die Errichtung von Kleinwohnhäusern.

Der Eigentümer hat mit Schreiben vom 07.10.2024 die Kreisstadt St. Wendel um die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gebeten. Diesem Ansinnen hat der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel in seiner Sitzung am 10.04.2025 zugestimmt.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg – beauftragt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Single Haus Park Winterbach“ verfolgt die Kreisstadt St. Wendel folgende Zielvorstellungen:

### 1.1 SCHAFFUNG VON BEDARFSGERECHTEM WOHNRAUM

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Single Haus Park Winterbach" ist ein wichtiger Schritt, um zukunftsfähiges, bedarfsgerechtes Wohnen in St. Wendel zu fördern. Angesichts der demografischen Entwicklung, die eine zunehmende Alterung der Bevölkerung mit sich bringt, ist es essenziell, den Wohnraum an die veränderten Bedürfnisse anzupassen.

Im Saarland hat sich seit 1976 ein klarer Trend abgezeichnet: Die Haushaltsgrößen mit ein und zwei Personen haben enorm zugenommen, während größere Haushalte mit drei, vier oder mehr Personen drastisch geschrumpft sind. Dieser Wandel erfordert neue Wohnkonzepte, die speziell auf die Bedürfnisse kleiner Haushalte zugeschnitten sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft gezielt Wohnraum für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, was nicht nur den aktuellen Bedarf widerspiegelt, sondern auch zukunftsorientierte Wohnlösungen bietet.

Durch die Schaffung solcher Wohnformen wird der lokalen Gemeinschaft nicht nur ein zeitgemäßes Angebot gemacht, sondern auch die Integration älterer Menschen und Alleinlebender gefördert. Die geplante Neubebauung leistet somit einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität in St. Wendel und trägt dazu bei, die Stadt als attraktiven Wohnstandort für alle Generationen zu positionieren.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Wohnquartier entstehen, das ein zeitgemäßes Lebenskonzept unterstützt und gleichzeitig den individuellen Bedürfnissen nach Rückzug, Naturverbundenheit und einem reduzierten ökologischen Fußabdruck gerecht wird. Die Planung berücksichtigt sowohl die besonderen Anforderungen an die Erschließung und Infrastruktur als auch die Gestaltung des öffentlichen Raums, um eine hohe Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner zu gewährleisten. Ziel ist es, durch die Förderung dieser Wohnform einen zukunftsweisenden Beitrag zur Stadtentwicklung von St. Wendel zu leisten und neue Impulse für nachhaltiges Wohnen zu setzen. Insgesamt unterstützt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Single Haus Park Winterbach" eine nachhaltige Stadtentwicklung und begegnet den Herausforderungen des demografischen Wandels proaktiv.

### 1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

#### 1.2.1 Konsequente Innenentwicklung bei geringem Erschließungsaufwand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine der letzten verbliebenen innerörtlichen Freiflächen in Winterbach, die für ein derartiges Projekt geeignet sind. Verkehrliche und infrastrukturelle Anschlusspunkte zur weiteren Entwicklung des Planungsgebietes bestehen durch die vorherige

Wohnnutzung des Grundstücks, so dass die Bebauung und Erschließung dieser aktuellen Freifläche im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung die bisherige Entwicklung Winterbachs konsequent fortsetzt und mit einem relativ geringen Aufwand neues Bauland erschlossen werden kann.

Gleichzeitig wird eine flächige Ausdehnung des Siedlungskörpers so vermieden und wertvolle Flächen im Außenbereich geschont. Die fußläufige Erreichbarkeit zweier ÖPNV-Haltpunkte ist darüber hinaus gegeben.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Single Haus Park Winterbach“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (...) festgesetzt wird.“

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um einen von Wiesen- und Schotterflächen eingenommenen Bereich mit einer Größe von ca. 2.890 m<sup>2</sup>, der inselartig inmitten der umliegenden Wohnbebauung in Winterbach liegt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Single Haus Park Winterbach“ dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Stadtrat St. Wendel hat daher beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Single Haus Park Winterbach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Single Haus Park Winterbach“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

## 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

### 3.1 LAGE DES PLANGEBIETES, TOPOGRAPHIE

Das ca. 2.890 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet befindet sich inmitten des Stadtteils Winterbach, wo es an der Kreuzung zwischen „Mechersstraße“ und „Winterbacher Straße“ liegt.

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem Niveau zwischen 315 m und 317 m über NN.

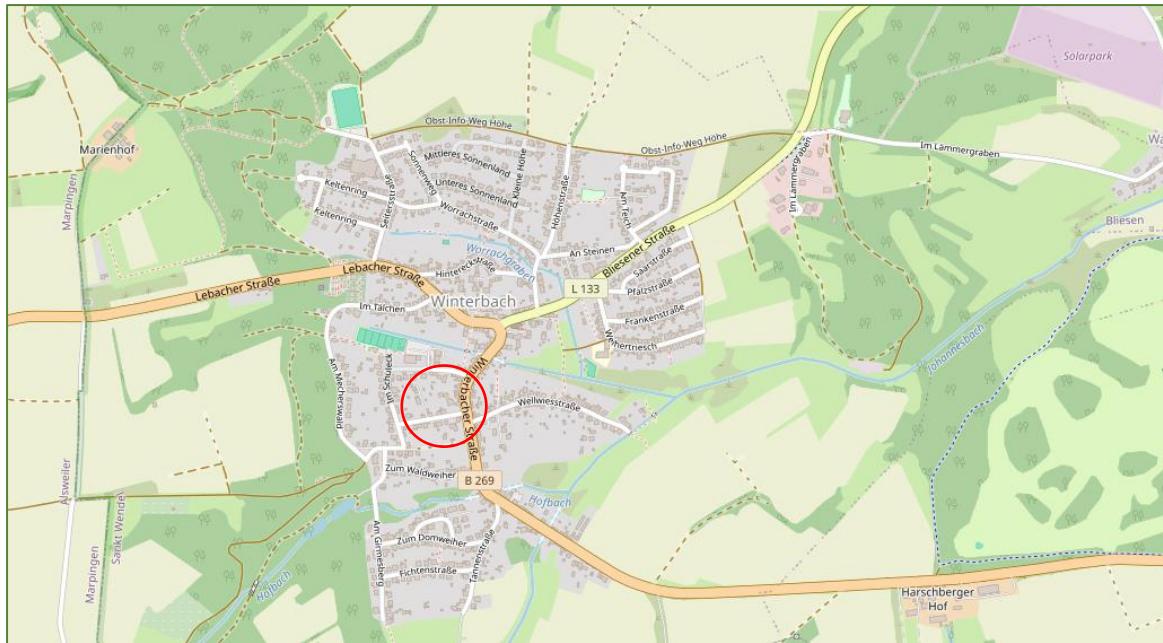


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Open Street Map)

### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Single Haus Park Winterbach“ umfasst aktuell die Parzellen 68/3 und 68/4 in Flur 8 der Gemarkung Winterbach.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der untenstehenden Abbildung zu entnehmen.

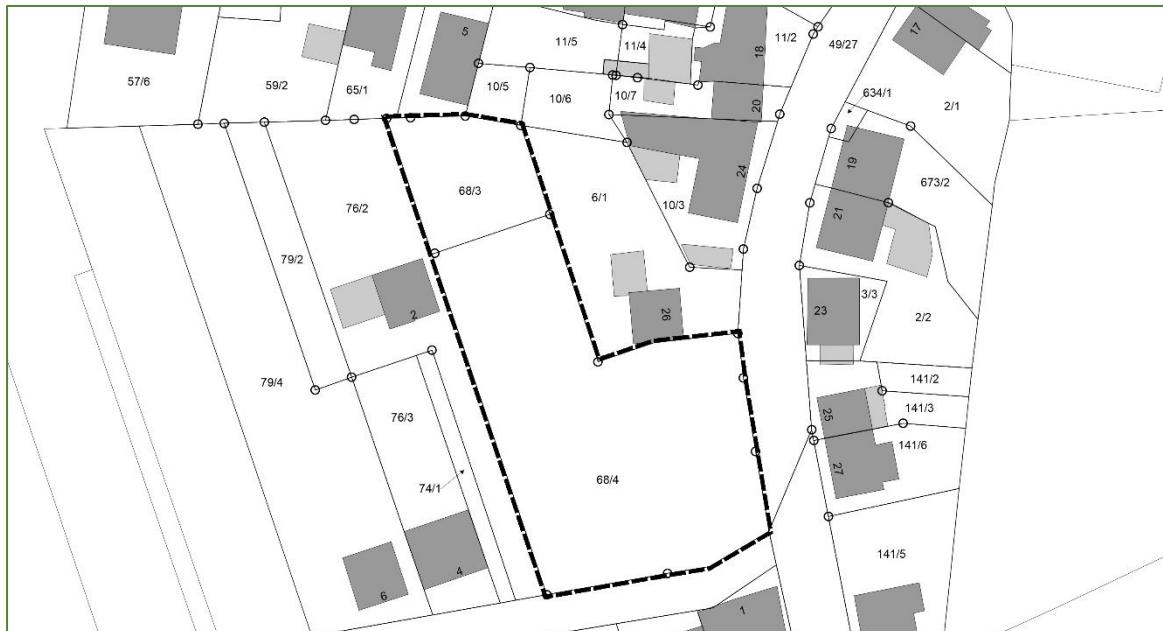


Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden und Westen: durch die rückwärtigen Grenzen der Bebauung an der Straße „Im Schuleck“
- Im Süden: durch die „Mechersstraße“

- Im Osten: durch die „Winterbacher Straße“ (B 269) und die rückwärtigen Grenzen angrenzender Bebauung

### 3.3 FRÜHERE UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANGEBIET UND VORHANDENE NUTZUNGEN

Das Grundstück war bis 2021 noch mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer freistehenden Scheune bebaut; beide Gebäude wurden zwischenzeitlich vollständig abgerissen.

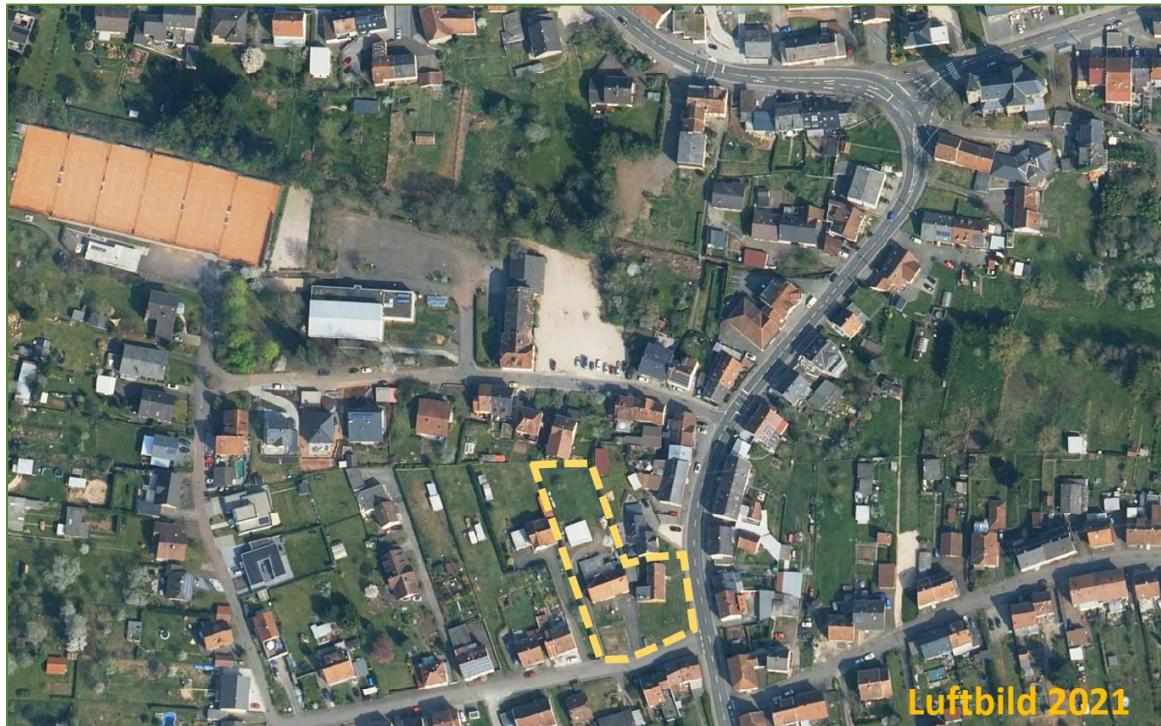


Abbildung 3 und 4: Luftbild 2021 (oben) und Luftbild 2023 (unten) (Quelle: Stadt St. Wendel)

Das Planungsgebiet wird derzeit von verschiedenen Flächentypen bestimmt. Der süd-östliche Teil des Plangebietes, unterhalb einer abfallenden Geländekante, wird durch eine Erdbrache bestimmt. Entlang des ehemaligen Weges im Westen des Planungsgebietes liegt ein Schotterrasen vor. Dieser geht nördlich in eine Ruderbrache/ Wiesenbrache über. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist ein schmaler Wiesenstreifen entlang der Grenze des Geltungsbereiches anzutreffen. An der südlichen Grenze zur „Mechersstraße“ steht ein Baucontainer im Planungsgebiet. Ein anthropogener Einfluss ist in weiten Teilen des Plangebietes offensichtlich. Zudem ist Bau- schutt in Form von Holzbalken, Kunststoffrohren, Pflastersteinen, ehemaligen Holzzäunen und Dachziegeln vorzufinden. Bauzäune grenzen das Plangebiet zu den umliegenden Straßen ab. Eine aktive Nutzung des Plangebietes liegt derzeit nicht vor.

Die Umgebung wird durch Misch- und Wohnnutzung sowie die Bundesstraße geprägt.



Abbildung 5 und 6: Ruderbrache/ Wiesenbrache (links) und Erdbrache (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 7 und 8: Wohn- und Mischnutzung in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

### 3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFGNAHME

#### 3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit „St. Wendeler Becken“ (190.00), die zur Haupteinheit „Prims-Blies-Hügelland“ (190) des „Saar-Nahe-Bergland“ (19) gehört. Die naturräumliche Einheit „St. Wendeler Becken“ stellt sich nach H. SCHNEIDER (1972) als „eigenständiges, reich zertaltes und vorwiegend landwirtschaftlich genutztes Flachhügelland mit aufgesetzten bewaldeten Kuppen; als keilförmig Einbruchsbecken ist es zwischen das Prims-Nahe- Bergland (190) im Norden und das Nordpfälzer Bergland (193) im Osten eingeschoben und rings von bewaldeten Höhen umrahmt“.

Das Plangebiet liegt auf ca. 317 m über NN und fällt nach Osten um ca. 2 m ab. Hier liegt eine deutliche Geländekante vor (siehe Abb. 4 und 5).

### **3.4.2 Geologie und Böden**

Gemäß der Quartärkarte des Saarlandes (Geoportal Saarland, Kartendienst des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz) befindet sich das Plangebiet innerhalb periglazialer Lagen über Sandsteinen und -konglomeraten des Buntsandsteins und der Kreuznach Formation des Rotliegenden.

Laut Geologischer Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) liegt das Plangebiet innerhalb der zum Oberen Rotliegenden gehörenden Kreuznacher und Wadener Schichten (ro3). Hierbei handelt es sich um Sedimentgestein, dessen Bestandteile zu mindestens 50 % aus Erosion, Verwitterung oder Massenabbau von bereits vorhandenem Erdmaterial stammen und durch mechanische Einwirkungen wie Wasser, Wind, Eis und Schwerkraft an den Ort der Ablagerung transportiert wurden.

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Saarlandes im Geoportal des Saarlandes (Kartendienst des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz) sowie der Karte „Standorttypisierung und des Biotopentwicklungspotenzial“ ist das Plangebiet der Bodeneinheit „Siedlungsbereich“ zugeordnet.

Weiterhin treten im Plangebiet keine seltenen Böden und keine Böden mit hohem Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf. Das Ertragspotenzial ist als mittel einzustufen und Archivböden i.S.d § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind nicht zu erwarten. (Geoportal, Fachanwendung Bodenschutz)

### **3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind der Winterbach, der etwa 160 m nördlich und der Hofbach, der etwa 220 m südlich des Plangebietes verlaufen.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte (1: 100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen (Lithologie: Sandstein, Konglomerate, Tonstein) mit geringem Wasserleitvermögen. ( $>1E-7 - 1E-5$ ) Die Flächen spielen somit nur eine untergeordnete Rolle für die Grundwasserneubildung. Laut Hydrogeologischer Karte Deutschland befindet sich das Plangebiet innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Kusel-Gruppe. Es handelt sich um einen Grundwasser-Geringleiter. Das Grundwasser befindet sich tiefer als 20 dm unter Geländeoberfläche und liegt somit extrem tief.

### **3.4.4 Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend unversiegelt und setzt sich aus Wiesen, Schotterrasen und verschiedenartigen Brachflächen zusammen. Die Wiesenflächen tragen nur in geringem Maße zur Kaltluftproduktion bei. Das Plangebiet besitzt keine besondere klimäkologische Bedeutung für den Frischluftaustausch der Siedlungslage von Winterbach mit der offenen Landschaft aufgrund der umliegenden Bebauung.

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Lage innerhalb eines Wohngebietes im nördlichen und westlichen Bereich lediglich mit geringen Vorbelastungen hinsichtlich der Immissionssituation zu rechnen. Es ist jedoch bereichsweise mit Lärm- und Abgasimmissionen ausgehend von der viel befahrenen „Winterbacher Straße (B 269)“ zu rechnen.

### **3.4.5 Arten und Biotope**

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im September 2024 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr.

Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.

Das Plangebiet wird aufgrund des Abrisses von Gebäuden hauptsächlich von Abbaubereichen und verschiedenen Ruderal- bzw. Wiesenbrachen und Schotterrasen geprägt. Daneben sind noch Wiesenflächen und Reste von Gärten vorhanden.

### **Schotterrasen (3.3.1)**

Ausgehend von der Mechersstraße führt eine als Schotterrasen ausgebildete Zufahrt von Südwesten her in das Plangebiet hinein. Auch die Flächen östlich davon sind als Schotterrasen ausgeprägt. An Arten sind hauptsächlich Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Einjähriges Berufskraut (*Erigeron annuus*), Jakobs-Greiskraut (*Jacobeae vulgaris*), Horn-Klee (*Lotus corniculatus*) und Färber-Hundskamille (*Cota tinctoria*) zu finden. Zudem sind ein paar junge Fliedersträucher (*Budleja davidii*) im Randbereich zur Mechersstraße zu finden.



Abbildung 9 und 10: Schotterrasen (ARGUS CONCEPT GmbH)

### **Wiesenbrachen (2.2.7.2)**

Die Schotterrasen gehen nach Norden, Osten und Südosten fließend in Wiesenbrachen über. Auch hier besteht der Untergrund teilweise aus Schotter. An Arten sind u.a. Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Einjähriges Berufskraut (*Erigeron annuus*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weißklee (*Trifolium album*), Wiesenklee (*Trifolium pratense*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Raue Gänsedistel (*Sonchus asper*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea agg.*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*) und Wilde Möhre (*Daucus carota*) zu finden.

Zudem bestehen die südöstlichen und östlichen Randbereiche des Plangebietes aus Wiesenbrachen. Hier ist der Untergrund hauptsächlich erdig. An Arten sind hier dieselben Arten zu finden, der Bewuchs ist allerdings dichter.



Abbildung 11 und 12: Wiesenbrachen in der Mitte des Plangebietes sowie im südöstlichen Randbereich  
(ARGUS CONCEPT GmbH)

#### **Wiese frischer Standorte (2.2.14.2)**

Im Nördlichen Abschnitt des Plangebietes ist eine Wiese frischer Standorte zu finden. Diese ist eher artenarm ausgeprägt. An krautigen Pflanzen sind hauptsächlich Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weißklee (*Trifolium album*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*) vorhanden.



Abbildung 13 und 14: Wiese frischer Standorte im nördlichen Plangebiet (ARGUS CONCEPT GmbH)

#### **Ruderalbrache (3.6)**

In der Mitte der zuvor genannten Wiese ist ein kleiner Hügel vorhanden, der als Ruderalbrache ausgeprägt ist. Er wird von Arten wie Krausem Ampfer (*Rumex crispus*), Rotem Straußgras (*Agrostis capillaris*), Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Stachel-Lattich (*Lactuca serriola*), Gewöhnlicher Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Jakobs-Greiskraut (*Jacobaea vulgaris*), Einjährigem Berufskraut (*Erigeron annuus*) sowie von Nachtkerzen (*Oenothera*) eingenommen.



Abbildung 15 und 16: Ruderal ausgeprägter Hügel (ARGUS CONCEPT GmbH)

### Abbaubereich (5.1.1)

Nach Südosten hin ist im Plangebiet eine Abbruchkante von einem Gebäudeabriß vorhanden. Anschließend ist das Gelände als offene Erdfläche ausgeprägt, die sukzessive von Arten wie Stachel-Lattich (*Lactuca serriola*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Weißklee (*Trifolium album*), Wiesenklee (*Trifolium pratense*), Einjähriges Berufskraut (*Erigeron annuus*), Kanadisches Berufskraut (*Erigeron canadensis*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gewöhnlicher Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Färber-Hundskaemille (*Cota tinctoria*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Borst-Schmieie (*Deschampsia setacea*), Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Jakobs-Greiskraut (*Jacobaea vulgaris*), Mohn (*Papaver rhoeas*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolium*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Weiße Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Borstige Hühnerhirse (*Echinochloa muricata*) und Ausgebreiteter Amaranth (*Amaranthus hybridus*) eingenommen wird.



Abbildung 17 und 18: Abbaubereich (ARGUS CONCEPT GmbH)

### Vollversiegelte Flächen (3.1)

Am südlichen Randbereich befinden sich noch Überreste einer vollversiegelten Zufahrt.

### Gartenbrache (3.4)

Südlich angrenzend an das Haus in der Winterbacher Straße 26 sind noch kleinflächig Reste eines Gartens vorhanden. Hier stehen verschiedene Ziergehölze und eine kleine Sal-Weide (*Salix caprea*).

### Sonstige Biotope

Im südlichen Randbereich ist ein komplett verschlossener Container aufgestellt.

Das Plangebiet wird im Westen durch eine Thuja-Hecke begrenzt.

### 3.4.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch anthropogen beeinflusste Grün- und Brachflächen und der inselartigen Lage innerhalb der Siedlungsflächen Winterbachs. Bebaute Flächen, die abschnittsweise durch Grünflächen (Rasen, Gärten) mit gestalterischen Pflanzungen unterbrochen sind, charakterisieren diesen Stadtteil. Eine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild kommt dem Plangebiet aufgrund des Fehlens besonderer, das Landschafts- oder Stadtbild prägender oder sogar aufwertender Strukturen nicht zu.

Dem Plangebiet kommt hinsichtlich einer überörtlichen Erholungsnutzung derzeit keine dahingehende Bedeutung zu. Entsprechende Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung wie beispielsweise Wege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Eine dauerhafte Einzäunung des Plangebietes stellt dies sicher.

### 3.4.7 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb und auch im direkten Umfeld um das Plangebiet befinden sich keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen absoluten Flächengröße der Wiesen sowie ihrer ruderalen Ausprägung ist davon auszugehen, dass sie keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft besitzen.

### 3.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des **Naturparks Saar-Hunsrück** 791-14-4 (Verordnung über den Naturpark Saar-Hunsrück vom 1. März 2007 geändert durch die Verordnung vom 30. Juli 2010 (Amtsbl. I S. 1288)). Als Schutzzweck ist festgehalten, dass „*im Naturpark die zur Erholung der Bevölkerung und für naturverbundenen Tourismus hervorragend geeignete Mittelgebirgslandschaft mit ihren die Landschaft prägenden Merkmalen, wie ausgedehnte Laubmischwälder, vielfältig strukturierte Agrarlandschaften mit Grünland in den Auen, naturnahen Bachläufen und lebendigen Dörfern und Siedlungen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.*“ Hierfür soll die durch vielfältige Nutzung geprägte Landschaft und hiermit die Arten- und Biotopvielfalt erhalten, entwickelt und wiederhergestellt werden. Siedlungsentwicklungen und Bautätigkeiten sollen am Landschaftsbild orientiert sein. Dem Schutzzweck des Naturparks sowie den Regelungen wird durch die vorliegende Planung nicht widersprochen.

Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Biosphärenreservate, Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder seiner Umgebung. Die nächstgelegenen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete L 3.02.19 und L 3.02.20) sind mehr als einen Kilometer entfernt und werden durch das Vorhaben sicher nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt rd. 450m nördlich des Wasserschutzgebietes „WSG Winterbach Wurzelbach“ (C 15), in welchem der Schutz der öffentlichen Wasserversorgung (Trinkwasserversorgung) an erster Stelle steht.

Flächen der Offenland-Biotopkartierung III des Saarlandes oder des Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP) wurden im Plangebiet ebenfalls nicht erfasst und bewertet.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf 2009) sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen oder sonstigen planerischen Vorgaben vor.

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

#### 4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zu Gunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der „Zentralen Orte“.

Nach dem derzeit wirksamen LEP Siedlung vom 14. Juli 2006 ist die Stadt St. Wendel als Mittelzentrum ausgewiesen. St. Wendel wird hierbei dem Ländlichen Raum zugeordnet. Der Stadtteil Winterbach gehört dabei dem Nahbereich des Mittelzentrums an. Zudem liegt St. Wendel an der Siedlungsachsen 1. Ordnung Metz – Saarbrücken – Neunkirchen – St. Wendel – Mainz.

Gemäß den Bestimmungen des LEP Siedlung soll der Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit in den jeweiligen zentralen Orten einer Gemeinde liegen. Für nicht zentrale Gemeindeteile ist die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten. Weiterhin soll die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen haben.

#### Bauflächenbedarf / Baulückenbilanz

Gemäß Ziel 33 des LEP Siedlung ist seitens der Gemeinden für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs der Nachweis über die in den Gemeinden und Gemeindeteilen vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP Siedlung sowie über die Siedlungsdichte zu führen und im Rahmen der Bauleitplanung der Landesplanungsbehörde vorzulegen.

Laut LEP Siedlung stehen dem Stadtteil Winterbach als Eigenentwicklungsbedarf 1,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner und Jahr zu. Seit 2017 unverändert gibt es in Winterbach 38,5 anrechenbare Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen:

Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen					
Stadtteil	Bebauungsplan/ Satzung	Baulücken WR/WA (100 % anzurechnen)	Baulücken MD (50 % anzurechnen)	Summe	Anzu-rechnende Baulücken
Winterbach	An der Seiters	9		9	9
Winterbach	An der Seiters Erweiterung	3		3	3
Winterbach	An der Seiters Teil 2	0	1	1	0,5
Winterbach	An Steinen	9		9	9
Winterbach	Auf Steinen	5		5	5
Winterbach	Im Tal	8		8	8
Winterbach	Im Tal II 1.BA	1		1	1
Winterbach	Weihertriesch Teil I	3		3	3
		38	1	39	38,5

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel ist derzeit noch eine 1,7 ha große Wohnbaureservefläche in der Gemarkung Winterbach dargestellt. Diese Fläche wurde zunächst durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf Mühlenacht“, der am 17.12.2020 als Satzung beschlossen worden ist, abgedeckt. Entsprechend der damals noch möglichen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB sollte der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Da aber aufgrund der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das Verfahren für den noch nicht in Kraft gesetzten Bebauungsplan neu aufgenommen werden muss, ist diese Berichtigung bisher noch erfolgt. In der aktuellen Wohnungsbedarfsberechnung werden daher die 1,7 ha Reservefläche noch mit aufgeführt.

Bei 2.017 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ergibt sich hochgerechnet auf die nächsten 15 Jahre als dem üblichen Planungshorizont folgender Wohnungsbedarf für den Stadtteil Winterbach:

Wohnungsbedarf der Kreisstadt St. Wendel, Stadtteil Winterbach										
Stadtteil	Ein-wohner (31.12.2023)	Ziel-größen Wohnungsbedarf: WE/ 1.000 EW und Jahr	Bedarf an neuen WE/ 1.000 EW und Jahr	Bedarf neue WE für 15 Jahre	Vorgabe Dichtewert bezogen auf Bruttowohnbauland WE/ha	Bau-lücken in B-Plänen (anzu-rechnen)	Umrech-nung in WE (Baulücke mal 1,3)	Reserveflä che im FNP in ha	Reserveflä chen FNP in WE	Bedarfs-bilanz bis 2039 (in WE)
Winterbach	2.017	1,5	3,0	45,0	15,0	38,5	50	1,7	26	-31

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Single Haus Park“ sieht die Schaffung von 15 Wohneinheiten vor, wobei in einer Einheit auch das Büro eines Pflegedienstes untergebracht werden könnte.

Mit der Errichtung des Single Haus Parks wird eine durch Abriss von Gebäuden entstandene Baulücke im Ortsmittebereich von Winterbach in einer gegenüber der ursprünglichen Bebauung in verdichteter Form wiederbebaut. Durch den Abschluss eines zum Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrags mit verbindlichen Bebauungsfristen wird die zeitnahe Umsetzung und Nutzung der Neubebauung sichergestellt.

Als Ziel der Landesplanung (Ziffer 35) wird im LEP Siedlung u.a. ausgeführt, dass Baulücken in Bebauungsplänen, die sich im Ortskern befinden und der Nachverdichtung dienen bei der Anrechnung auf den Wohnungsbedarf außer Ansatz bleiben können. Über die Anrechenbarkeit dieser Baulücken entscheidet die Landesplanungsbehörde im Einzelfall.

Die Landesplanungsbehörde hat mit Stellungnahme vom 20.05.2025 in Aussicht gestellt, dass die im Plangebiet entstehenden Wohneinheiten nicht auf den Bedarf gem. LEP Siedlung angerechnet werden.

#### 4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 13. Juli 2004 trifft für den Bereich des Plangebietes keine planungsrelevanten Aussagen. Das Plangebiet liegt innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“. Demzufolge steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

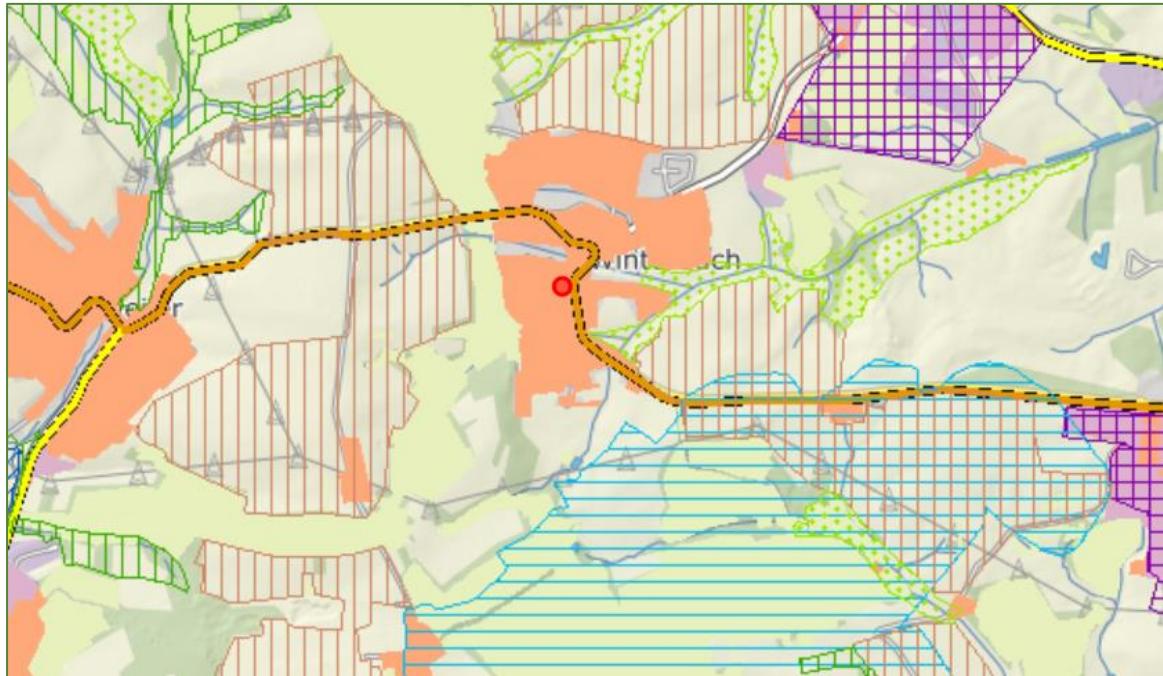


Abbildung 19: LEP Umwelt (Auszug)

#### 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt St. Wendel stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Die geplante Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht hier nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor dieser geändert wird. Dieser wird im Zuge einer späteren Berichtigung, entsprechend der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, angepasst.

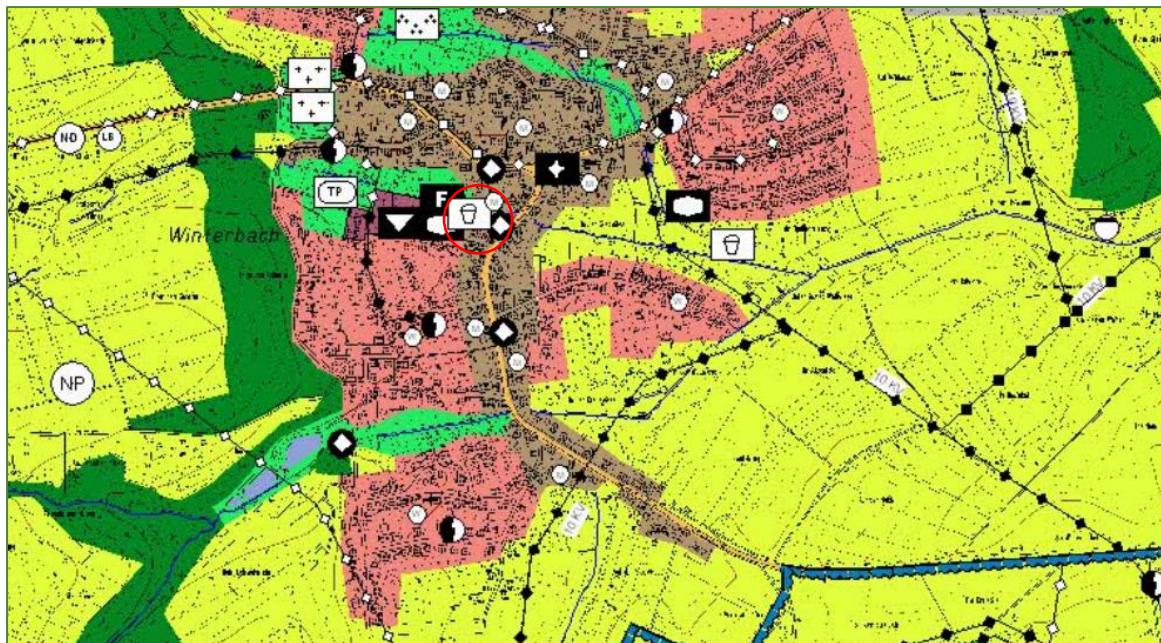


Abbildung 20: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt St. Wendel (Stadt St. Wendel)

#### 4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

##### 4.3.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Der Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den bereits in der Umgebung bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße ist sicherzustellen (siehe Kapitel 3.4.4. und 6.1.1). Hierzu werden entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen (siehe Kapitel 5.7).

## 5 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

### 5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT/NUTZUNGSKONZEPT/GESTALTUNGSKONZEPT

Im Plangebiet sollen 11 Kleinhäuser in offener Bauweise und ein Reihen-Bungalow mit 4 Wohnungen/Reihenhäusern auf dem Grundstück realisiert werden.

Das Plangebiet ist ca. 0,28 ha groß und bietet genügend Platz für diese neue zukunftsweisende Wohnform.

Im „Neudeutschen“ werden diese Häuser Tiny- und Midi-Häuser genannt. Es handelt sich jedoch um Kleinhäuser, die alle LBO- und allen GEG-Auflagen erfüllen und zum dauerhaften Wohnen ausgelegt sind.

Aus der Camping- und Freizeitbranche sind Tiny-Häuser bekannt, die derartige Anforderungen nicht erfüllen, und als mobile Wohnheime anzusehen sind. Auf die geplanten Kleinhäuser trifft dies nicht zu.

Der Singlepark Winterbach erhebt den Anspruch, ein vollumfängliches aber auf das wesentliche konzentrierte Wohnen zu ermöglichen. Der Mehrgenerationengedanke zielt darauf ab, dass Singles, Senioren, junge und alte Menschen in einzelnen Hauseinheiten mit Terrasse und Garten gemeinsam wohnen, sich unterstützen und ergänzen.

Im Eingangsbereich des Singleparks kann in einem Kleinsthaus ( $12 \text{ m}^2$  Nutzfläche) eine Serviceeinheit für einen Pflegedienst oder für andere Betreuungseinheit eingerichtet werden.

Ergänzt wird der Singlepark Winterbach durch eine unterirdische Parkebene. Der ruhende Verkehr befindet sich somit unter dem Singlepark. Über eine Treppe und einen Aufzug/Fahrstuhl wird aus der Parkebene die ebenerdige der Wohnpark im Erdgeschoss barrierefrei erreicht. Ergänzt wird die Anlage durch drei Besucherparkplätze auf dem Gelände im Bereich der Mechtersstraße.

Die einzelnen Kleinhäuser sind über eine Innere-Erschließungsstraße von der Mechtersstraße erreichbar. Über diese Straße erfolgen die Zulieferung und die Entsorgung. Die Straße wird durch eine Schranke oder einen Poller verschlossen und kann nur von den Bewohnern im Bedarfsfalle geöffnet werden. Die innere Erschließungsstraße ist nicht für dauerhaften Verkehr vorgesehen.

Der gesamte Wohnpark ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die geplante Bebauung hat eine Netto-Geschoßfläche von ca.  $762 \text{ m}^2$ .

Die Tiny- und Midi-Häuser werden in St. Wendel produziert, sodass die komplette Wertschöpfungskette im Landkreis verbleibt.

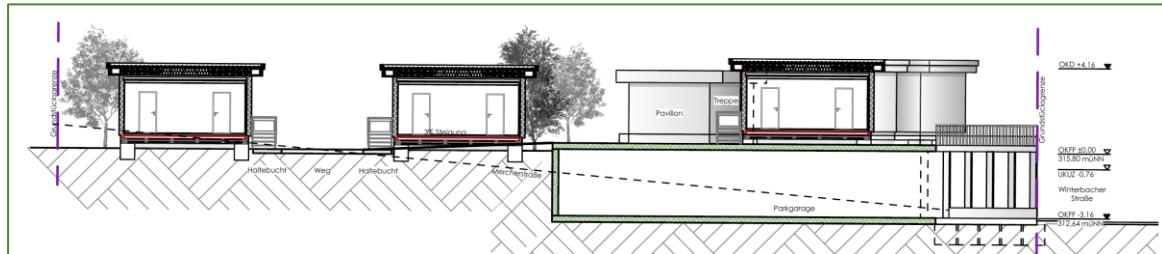


Abbildung 21: Geländeschnitt (Wohnpark Winterbach Projekt GmbH)

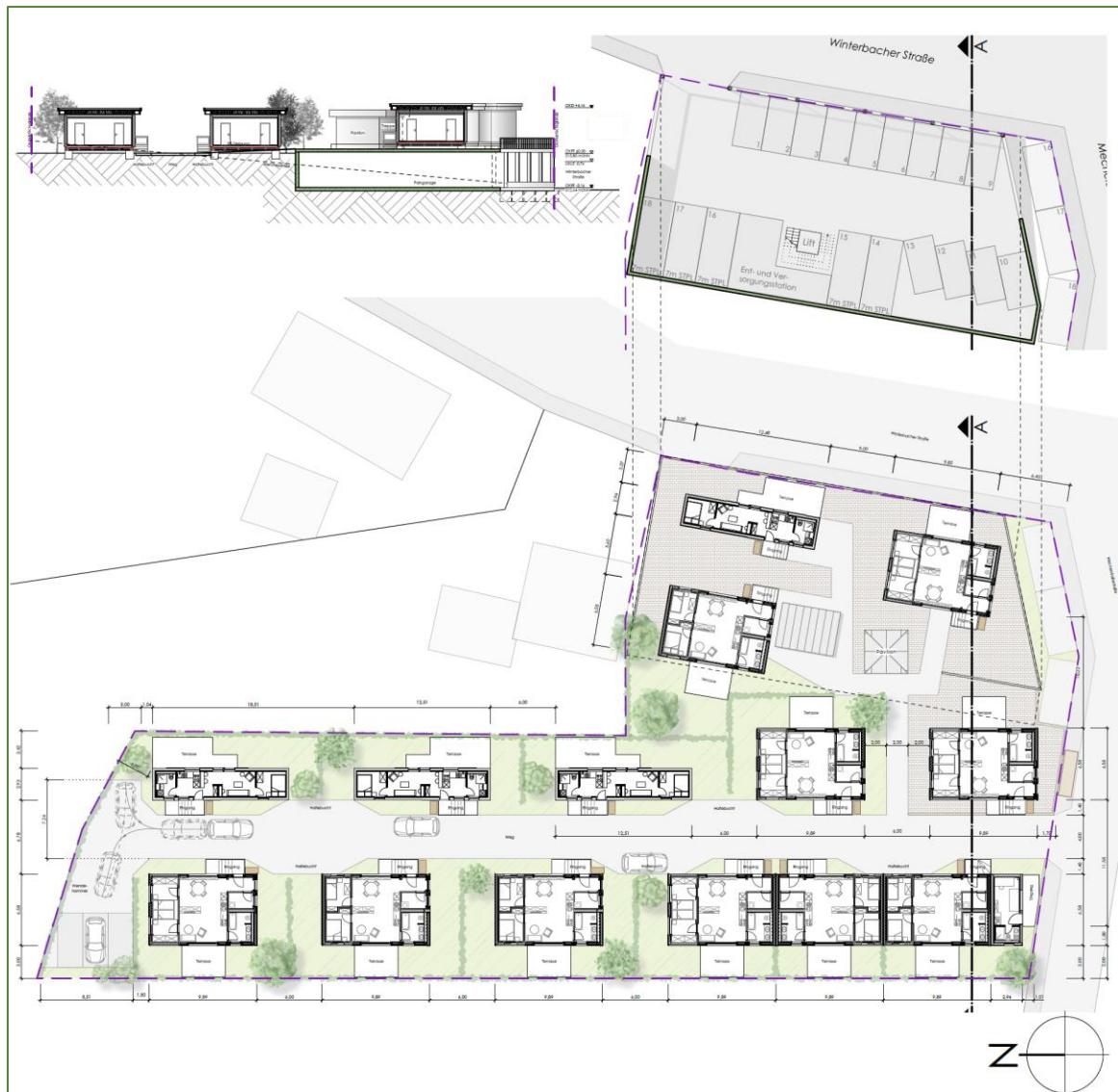


Abbildung 22: Lageplan (Wohnpark Winterbach Projekt GmbH)

## 5.2 VERKEHRLICHE KONZEPTION

### 5.2.1 Verkehrsanbindung des Plangebietes

Der unmittelbare Anschluss des Plangebietes an die Mechersstraße bzw. an die Winterbacher Straße (B 269) gewährleistet die schnelle Erreichbarkeit der Stadt St. Wendel, von wo aus die B 41 den Anschluss an das Autobahnnetz (A 62 im Norden, A 8 im Süden) sicherstellt. Überdies kann die A 1 über die Winterbacher Straße (B 269) in Richtung Westen erreicht werden.

### 5.2.2 Innere Erschließung

Die Planung sieht für den MIV zwei Zufahrtspunkte zum öffentlichen Straßennetz vor. Zum einen ist eine innere Erschließungsstraße im süd-westlichen Teil des Plangebietes, ausgehend von der Mechersstraße geplant. Diese wird vom Vorhabenträger gebaut und nach Fertigstellung an die Stadt zur Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche übergeben. Die Straße wird stichartig und als Sackgasse mit Wendehammer ausgestaltet. Zum anderen sieht die Planung im östlichen Teilbereich eine unterirdische Parkebene vor, die ihre Zufahrt im Bereich der Winterbacher Straße hat.

Über die Tiefgarage sind somit auch die geplanten Gebäude im Osten des Plangebietes erschlossen. Die Tiefgarage verfügt über einen Aufzug, der diesen Häusern gleichzeitig einen unmittelbaren Zugang zu ihrem PKW bietet.

Die Verkehrsanlage orientiert sich zum einen an den topografischen Gegebenheiten des Plangebietes sowie dessen Zuschnitt, zum anderen an einer möglichst optimalen Nutzung des Gebietes, der Schaffung geordneter Grundstücksverhältnisse sowie dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

### 5.2.3 ÖPNV

Die vom Planungsgebiet ausgehend nächstgelegene Bushaltestelle „Kirche, Winterbach St. Wendel“ in 125 m Entfernung befindet sich nord-östlich des Plangebietes. Hier verkehren regelmäßig die Buslinien 610 (Cusanus Gymnasium, St. Wendel - Marpingen Markt), 619 (ZOB, St. Wendel – ZOB St. Wendel), 635 (Schule Marpingen - Jakobstr., Gronig Oberthal), R4 (St. Wendel ZOB – Lebach Bahnhof) und R12 (Lindenallee, Neunkirchen - St. Wendel ZOB). Unregelmäßig fahren die Buslinien 608, B, N7, N65 und T1 von der Bushaltestelle „Kirche, Winterbach St. Wendel“. In 170m Entfernung zum Plangebiet fährt regelmäßig die Buslinie 636 (Schulhof, Winterbach St. Wendel – Grundschule, Bliesen St. Wendel). Weiterhin fahren in 330m Entfernung zum Plangebiet in nord-östlicher Richtung ebenso regelmäßig die Buslinien 635, 636, B, N7 und unregelmäßig fährt zusätzlich die Buslinie 631.

Die gute Anbindung an das Mittelzentrum St. Wendel ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an die dort verfügbaren Regionalbahnlinien RB33 (Gau Algesheim – Saarbrücken Hbf), RB73 (St. Wendel – Saarbrücken Hbf) und RE3 (Saarbrücken HBF – Frankfurt am Main Hbf) sowie an die Buslinie, die vom ZOB St. Wendel verkehren.

### 5.2.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll künftig komplett innerhalb des Plangebietes organisiert werden. So erhält der Singlepark Winterbach eine Erweiterung durch eine unterirdische Parkebene. Die Zufahrt zur Parkebene wird im Bereich der Winterbacher Straße angelegt. Über eine Treppe sowie einen barrierefreien Aufzug ist die Parkebene bequem mit dem Erdgeschoss des Wohnparks verbunden. Zusätzlich bleibt entlang der Verlängerung der Mechersstraße genügend Platz, um weitere oberirdische Stellplätze zu errichten. Insgesamt sollen 15 Tiefgaragenplätze, 3 Besucherparkplätze sowie Haltebuchten auf der nicht öffentlichen Erschließungsstraße angelegt werden.

### 5.2.5 Fußläufiger Verkehr

Fußläufig ist das Plangebiet über straßenbegleitende Fußwege erreichbar.

## 6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB UND §§ 1 – 15 BAUNVO) – ALLGEMEINES WOHNGEBIET

#### Festsetzung

siehe Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

#### Zulässige Arten von baulichen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden.

#### Bindung an den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

#### Erklärung / Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Die Stadt St. Wendel verfolgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Single Haus Park Winterbach“ das Ziel, den bestehenden Bedarf an Wohnbau Land durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zu decken. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, d.h. der Wohncharakter steht im Vordergrund kann aber durch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzt werden. Dazu gehören z.B. die o.g. Nutzungen, die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen.

Weitere Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Aufgrund ihres Platzbedarfes und ihrer baulichen Gestaltung sowie im Falle der Tankstellen aufgrund der damit verbundenen Verkehrs- und Lärmzunahme fügen sie sich nicht in das Plangebiet ein.

In diesem Zusammenhang wird auf den § 12 Abs. 3 BauGB verwiesen, wonach letztendlich im Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig werden, die auch im Durchführungsvertrag genannt sind.

## 6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 UND ABS. 3 BAUGB UND §§ 16 – 21A BAUNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 6.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)

#### Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,7 zulässig ist.

#### Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Die städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde ist ein Wohngebiet, das in Anlehnung an die umliegende Bestandsbebauung durch eine mäßig verdichtete Bebauung charakterisiert ist. Der Vorhabenträger plant eine Bebauung mit freistehenden Kleinhäusern, die der aktuellen Wohnbau-nachfrage Rechnung trägt.

Die GRZ von 0,4 bezieht sich hier auf bauliche Anlagen im Sinne von Hochbauten. Eine Überschreitung ist z.B. für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der zuvor genannten Grenzen bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, abgesehen werden.

Im vorliegenden Fall wird aus den nachfolgenden Gründen eine Überschreitung bis zu 0,7 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) festgesetzt:

- Das Gebiet war auch vorher schon bebaut und besteht hauptsächlich aus Abrissflächen. Bei den Restgrünflächen handelt es sich um kleinere, stark anthropogen überformte Bereiche.
- Es stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.
- Die räumliche Situation des Grundstücks erlaubt nur bei einer Überschreitung der GRZ bis 0,7 eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung.

#### 6.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO )

##### Festsetzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB auf maximal I Vollgeschoss festgesetzt.

In Anwendung des § 16 Abs. 6 BauNVO werden Tiefgaragengeschosse ausnahmsweise nicht als Vollgeschosse angerechnet.

##### Erklärung / Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- „*Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*
- *Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.*
- *Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*“

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich dient der Umsetzbarkeit von Bauvorhaben, die sich optisch in die umliegende Bebauung eingliedern. Die Festsetzung orientiert sich zudem an dem Vorhaben Kleinhäuser zu realisieren. Überdimensionierte Baukörper, die sich nicht in das Ortsbild einfügen, werden so vermieden.

#### 6.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 23 BAUNVO)

##### Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu

entnehmen sind.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Eingängen, Treppenaufgängen und Windfängen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 1,5 m) ist zugelassen.

In den Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken sind Terrassen und Tiefgaragen zulässig.

### **Erklärung / Begründung**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei lediglich Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß die Baugrenze überschreiten dürfen.

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da zusammenhängende Freiflächen ebenfalls klar definiert werden und eine übermäßige innere Erschließung der Grundstücke entfällt.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich an den Anforderungen des Vorhabens. Gleichzeitig soll durch Darstellung von durchgängigen Baufenstern ein möglicher Spielraum für die Anpassungen an die Gegebenheiten vor Ort gewährleistet werden. Andererseits wird der Baukörper auf die Fläche innerhalb der Baugrenzen limitiert, sodass keine Überdimensionierung entstehen kann.

Städtebaulich nicht relevante Überschreitungen der Baugrenzen durch ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5 m (z. B. Eingänge, Vordächer etc.) sind zulässig.

## **6.4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR UMSETZUNG DER VERKEHRSKONZEPTION**

### **6.4.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze, Garagen und Carports auch auf den Grundstücksflächen zwischen dem Fahrbahnrand der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den vorderen Baugrenzen sowie entlang der Merchersstraße zwischen der Grenze des Geltungsbereiches und den vorderen Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind nur in den mit TG gekennzeichneten Flächen zulässig. Untergeordnete Räume sind in den Tiefgaragengeschossen zulässig.

Terrassen sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

### **6.4.2 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die innere Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Verkehrsberuhigter Bereich) festgelegt. Am Ende des Wendehammers ist keine Ein- und Ausfahrt zulässig.

Im Bereich der Winterbacher Straße wird ein Ein- und Ausfahrtbereich für Tiefgaragen festgesetzt.

## 6.5 VER- UND ENTSORGUNG

### 6.5.1 Allgemeine Grundlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

### 6.5.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die SSW-Stadtwerke St. Wendel GmbH & Co. KG sind für die Strom- und Gasversorgung innerhalb des Plangebietes zuständig. Die Zuständigkeit für die Wasserversorgung entfällt auf die WVW Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas kann über das bestehende Versorgungsnetz hergestellt werden.

### 6.5.3 Abwasser / Entwässerung

Träger der innerörtlichen Abwasserentsorgung ist das Abwasserwerk St. Wendel. Die Hauptsammler werden vom Entsorgungsverband Saar (EVS) betrieben. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Kanäle angeschlossen werden.

## 6.6 LÄRMSCHUTZ

### 6.6.1 Grundlagen

Es ist mit Lärm- und Abgasimmissionen ausgehend von der viel befahrenen „Winterbacher Straße (B 269)“ zu rechnen.

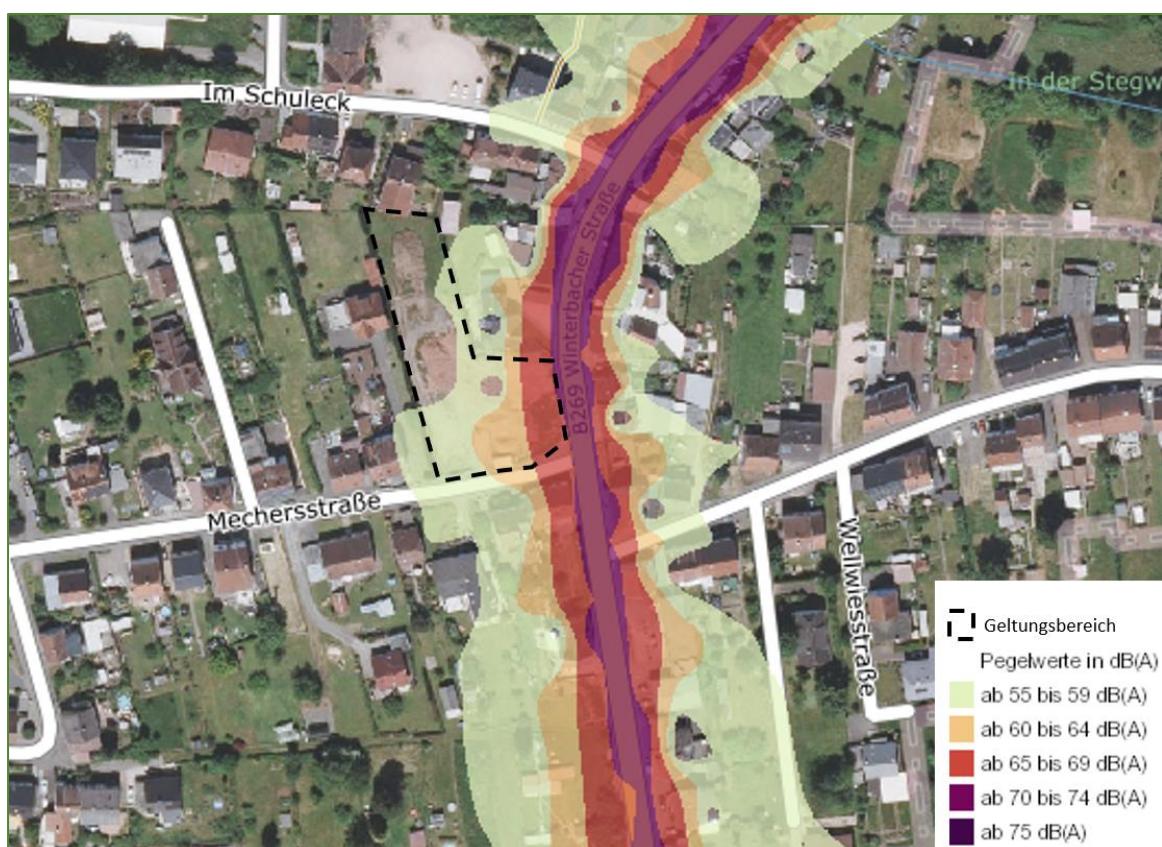


Abbildung 23: Lärmpegel (Tag) im Plangebiet nach Strategischer Lärmkartierung Saarland 2022  
(GeoBasis DE/LVGL-SL 2024)

Erhöhte Pegelwerte sind nach der strategischen Lärmkartierung des Saarlandes im Jahr 2022 besonders im südlichen und süd-östlichen Teilbereich festzustellen. In unmittelbarer Nähe zur „Winterbacher Straße“ sind im Plangebiet tagsüber Werte zwischen 55 dB(A) und 69 dB(A) zu verzeichnen. Nachts sind Werte zwischen 50 dB(A) und 64 dB(A) zu verzeichnen.



Abbildung 24: Lärmpegel (Nacht) im Plangebiet nach Strategischer Lärmkartierung Saarland 2022  
(GeoBasis DE/LVGL-SL 2024)

Gemäß der DIN 18005 sollen Werte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Allgemeinen Wohngebieten durch Geräuschbelastung nicht überschritten werden. Um diese Orientierungswerte einhalten zu können, sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend näher festgesetzt werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind, werden passive Maßnahmen festgelegt.

#### 6.6.2 Festsetzungen

**Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für schutzbedürftige Räume, bei denen der Beurteilungspegel über 55 dB(A) tagsüber geht und die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.

Für schutzbedürftige Räume, bei denen die Beurteilungspegel über 40 dB(A) nachts geht und die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind Aufenthaltsbereiche im Freien wie z.B. Balkone, Terrassen, oder offene Loggien in den Bereichen, bei dem der Beurteilungspegel tagsüber die 55 dB(A) geht, einzuhauen.

## 6.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden Eingriffe ermöglicht, ist es notwendig, im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung entsprechende Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Daher ist eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen:

### 6.7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Festsetzung

##### **Artenenschutzrechtliche Maßnahmen - Reptilien**

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich von Reptilien werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Die Baufelder sind vor Beginn und für den Zeitraum der Arbeiten gegen ein Einwandern von Individuen zu sichern. Vor Baubeginn ebenso wie während der baulichen Aktivitäten hat ergänzend regelmäßig die Kontrolle und ggf. ein Auffangen von Individuen zur Aktivitätszeit der Art aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs zu erfolgen. Der Auffang hat nach dem folgenden Plan erfolgen:

1. Der Eingriffsraum ist vor Auffang in Bereichen, von wo stets Tiere einwandern können, zeitnah gegen ein (Wieder-) Einwandern von Individuen zu sichern. Hierzu muss die Eingriffsfläche gemäß Vorgabe durch eine ökologische Beratung in entsprechenden Abschnitten mit einem quer verlaufenden Reptilienschutzzaun „reptiliendicht“ abgezäunt werden.
2. Der Auffang hat mit Aktivitätsbeginn der Art zu erfolgen und soll von erfahrenen Herpetologen durchgeführt werden. Er hat schonend mit sogenannten Reptiliengangeln zu erfolgen, wenn sinnvoll ggf. auch per Handfang (vgl. LAUFER 2014).

Die aus dem Eingriffsbereich abgefangenen Tiere sind ohne weitere Zwischenhälterung in die Flächen ihres unmittelbar umliegenden Gesamtlebensraumes zu verbringen.

Um ein Wiedereinwandern zu verhindern, muss der Reptilienzaun zunächst während der gesamten Bauarbeiten stehen bleiben. Um nicht abgefangenen, auf der Eingriffsfläche verbliebenen Tieren stets auch aktiv eine Flucht aus dem Baufeld zu ermöglichen, sind entlang des Zaunes aufseiten der Eingriffsfläche hierzu im Abstand von ca. 10 m Überstiegshilfen zu installieren, die ein einseitiges Überklettern des Zauns aus dem Gefahrenbereich heraus erlauben.

#### Erklärung / Begründung

Die Festsetzung dient dem Schutz von Reptilien. Nähere Erläuterungen sind in Kapitel 6.1.5 zu finden.

## 6.7.2 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### **Festsetzung**

#### **Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. In den Freiflächen sind Wiesenflächen und Ruderalsäume zu entwickeln im Wechsel mit reptilienfreundlichen Strukturelementen (z.B. Trockenmauern, Steinriegel, Schotterhaufen).

#### **Fassadenbegrünung**

Die zur Winterbacher Straße hin sichtbaren, geschlossenen oberirdischen Fassadenteile der Tiefgarage sind vollflächig zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.

Die folgende Artenliste stellt lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

#### **Pflanzliste Laubbauhochstämme (Beispiele)**

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Feldulme (*Ulmus minor*)  
Flatterulme (*Ulmus laevis*)  
Bergulme (*Ulmus glabra*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Birke (*Betula verrucosa*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

#### **Pflanzliste Sträucher (Beispiele)**

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)  
chlehe (*Prugus spinosa*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Heckenrose (*Rosa canina*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)

## **Erklärung / Begründung**

Die Eingrünung des Plangebiets ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich. Vor dem Hintergrund des Wegfalls von vorhandenen Grünstrukturen sollen die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen neue Ersatzlebensräume schaffen, gleichzeitig zur attraktiven und erholungswirksamen Eingrünung der neuen Bebauung dienen. So trägt die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet zur gestalterisch aufwertenden Begrünung der Grundstücksflächen bei. Es soll ein attraktiver Erholungs- und Freizeitraum im Umfeld der Gebäude geschaffen werden.

Um die Grundstücksflächen weiterhin reptilienfreundlich zu gestalten, sind auf verbleibenden Freiflächen Wiesen, Ruderale Säume und Strukturelemente anzulegen.

### **6.8 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **6.9 HINWEISE**

#### **6.9.1 Denkmalschutz**

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

#### **6.9.2 Schutz des Oberbodens**

Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

#### **6.9.3 Baumpflanzungen**

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

#### **6.9.4 Einhaltung der Grenzabstände**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

#### **6.9.5 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Bei jeder Flächeninanspruchnahme sowie vor Beginn von Rodungs-/ Erd-Arbeiten ist eine Prüfung durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- u./o. Ruhestätten von besonders u./o. streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Säuger...) erforderlich.

Unabhängig von einem möglichen artenschutzrechtlichen Erfordernis sind beim Neubau von Gebäuden künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter sowie hochwertige Fledermauskästen (z.B. der Firma Schwegler) einzubauen. Dazu sind verschiedene Einbauelemente, wie Formsteine für Gebäudebrüter und Nistkästen zur Anbringung an Gebäuden und an Bäumen im Handel erhältlich.

### 6.9.6 Telekommunikationslinien

Im Planumfeld befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

## 7 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt St. Wendel als Planungsträger bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").

### 7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

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

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im vorliegenden Fall ist es Ziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauungen vermieden wird.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Single Haus Park Winterbach“ ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, in dem nur Wohngebäude und weitere das Wohnen nicht störende, ergänzende Nutzungen zulässig sind, ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes kommen wird.

Umgekehrt befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes auch keine potenziellen emissions-trächtigen Nutzungen, die sich störend auf das Gebiet auswirken könnten. Auch hier ist überwiegend nur eine allgemeine Wohnbebauung anzutreffen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnruhe kann lediglich von der angrenzenden Winterbacher Straße (B 269) ausgehen. Neue Gebäude sind daher lärmangepasst zu errichten. Unter der Einhaltung der Vorgaben der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 5.7.2) wird eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauungen vermieden.

#### **7.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung**

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Stadt St. Wendel ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen. Insbesondere der Bedarf nach Wohnungen für ein und zwei Personen hat im Laufe der letzten Jahre zugenommen.

Mit der Schaffung von 15 Wohngrundstücken wird das Ziel einer Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs im Rahmen der Stadtentwicklung von St. Wendel verfolgt und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen.

Durch die dörfliche und umweltgerechte Ausrichtung des Wohngebietes sollen gerade auch junge und alte Menschen mit dem Fokus auf Single- und Zweipersonenhaushalte angesprochen werden.

Das Planungsgebiet kann relativ einfach erschlossen werden, so dass die Erschließungsmaßnahmen in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen können.

#### **7.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. Die Festsetzungen im Planungsgebiet werden im Vergleich zur umliegenden Bebauung wesentlich restriktiver getroffen, da die Planung hier kleinteiliger Strukturen forciert. So wirkt zum Beispiel die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sowie die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen. Auch die gestalterischen Festsetzungen tragen zur einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes bei.

Durch die festgesetzte Eingrünung des Planungsgebietes können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

#### **7.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB

wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig werden bei der Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft (siehe unten).

Die vorhandenen Biotopstrukturen sind überwiegend anthropogen geprägte Flächen mit einer geringen bis maximal mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Somit ergeben sich unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Plangebiet durch die vorgesehene Erweiterung keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Es sind keine geschützten Teile von Natur und Landschaft durch die Planung betroffen. Infolge der Umsetzung der vorliegenden Planung gehen Teile der genannten Biotoptypen verloren. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. die Gartenbereiche, werden jedoch begrünt. Diese intensiven Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen reduzieren die Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild deutlich, eine Abwertung des Stadtbildes in diesem Raum kann damit vermieden werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Boden, Grundwasser und Klima werden durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie der Festsetzung der GRZ reduziert. Insgesamt wird die Versiegelung dadurch auf ein Maximum von ca. 2.400 m<sup>2</sup> (83 % des Geltungsbereiches) beschränkt. So mit bleiben ca. 580 m<sup>2</sup> (17 % des Geltungsbereiches) dauerhaft unversiegelt. Auf einem Teil der Fläche bleiben somit die ökologischen Funktionen der Schutzgüter für den Boden, Wasser und Klimahaushalt in ihren bisherigen Ausprägungen erhalten. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Grundwasser als gering bis maximal mittel einzustufen, erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben können vor dem Hintergrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als nicht erheblich einzustufen. Durch die Ein- und Durchgrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen kann ein Teilausgleich im Geltungsbereich geschaffen werden. Störungstolerante Arten der Fauna finden hier potentiellen Eratzlebensraum.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt ca. 0,28 ha, für die damit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

Im bereits anthropogen vorbelasteten Plangebiet wurden durch das vorgesehene Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine für den Arten- und Biotopschutz bedeutenden Lebensräume überplant.

### 7.1.5 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

#### Artenschutzprüfung ASP

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie in Kapitel 3.4.5 bereits dargelegt, stellt sich das Plangebiet derzeit als stark anthropogen geprägte Brachfläche dar.

Dementsprechend sind die Biototypen meist unterdurchschnittlich, maximal durchschnittlich ausgebildet und bieten keine arten- oder strukturreichen Lebensräume. Besondere Habitatstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes ergeben sich zunächst keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet selbst und dessen näheren Umfeld.

Als Wirkfaktoren des Vorhabens sind für die Biototypen des Plangebietes sowie die dort vorkommenden bzw. das Plangebiet als Jagdrevier oder Futterrevier nutzenden Arten der Fauna in erster Linie der vollständige Verlust von Biotopstrukturen durch Flächenversiegelung zu nennen. Somit geht der Großteil der Lebensräume des Plangebiets infolge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes langfristig vollständig verloren. Sie werden innerhalb des Plangebietes durch die intensive Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet teilweise ersetzt.

Im Sinne einer Relevanzprüfung werden die in den „Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) genannten Arten näher im Hinblick auf ihre saP-Relevanz beschrieben:

### **Säugetiere**

Aufgrund der Biotoptausstattung des Plangebietes kann ein Vorkommen des Bibers (*Castor fiber*) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Art ist deshalb artenschutzrechtlich nicht relevant. Eine weitere Betrachtung kann daher entfallen.

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) bevorzugt strukturreiche Laubwälder mit einer gut ausgebildeten Strauchschicht als Lebensraum. Erfahrungsgemäß kann jedoch das Vorkommen von Haselmäusen auch in relativ störungsintensiven strauch- oder auch brombeergeprägten Gebüschenflächen nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Haselmaus ist demnach im Plangebiet nicht zu erwarten.

Nach dem Artenschutzprogramm Wildkatze 2007 liegt das Plangebiet nicht innerhalb der besiedelten Räume der Wildkatze (*Felis sylvestris*). Ein Vorkommen der Art im Plangebiet ist daher nicht zu erwarten. Damit entfällt eine artenschutzrechtliche Betrachtung.

Das gleiche trifft für den Luchs (*Lynx lynx*) zu, der im Plangebiet keine geeigneten Habitate vorfindet. Deshalb kann auch für diese streng geschützte Art eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung entfällt daher.

### **Fledermausfauna**

Infolge der unmittelbar siedlungsnahen Lage des Plangebietes und der Lage an der Landstraße befindet sich die Fläche innerhalb eines anthropogen gestörten Umfeldes, das hinsichtlich der Biotoptausstattung für die meisten Arten der Fledermausfauna keine geeigneten Habitate bietet. Alte wertgebende Bäume fehlen innerhalb des Plangebietes. Die vorhandenen Gehölze sind überwiegende kleine, junge Sträucher, die kein Habitatpotenzial aufweisen. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich wenig störungsempfindliche und vor allem Siedlungsstrukturen nutzende Arten dieser Tiergruppe zu erwarten. Allerdings kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet von einzelnen synanthropen Fledermausarten als Nahrungsraum genutzt werden. Aufgrund der hohen Störeinflüsse durch den Menschen und deutlich attraktiveren Lebens- und Nahrungsräumen, die im Umfeld des Plangebietes existieren, ist das Plangebiet jedoch nicht als essentieller Lebensraum dieser Tiergruppe zu bewerten.

### **Avifauna**

Im Plangebiet sind keine an besondere Habitatstrukturen gebundene Arten zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der Habitatausstattung sowie des hohen Nutzungsdruckes im Plangebiet mit einer Brutvogelzönose aus weitverbreitenden ubiquitären ungefährdeten Arten der Siedlungszönose zu rechnen. Gehölze und damit potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind so gut wie nicht vorhanden. Das Plangebiet unterliegt zudem einem Störeinfluss durch die angrenzenden Straßen.

### **Reptilien**

Innerhalb des Plangebietes sind geeignete Habitate in Form von Schotter-, Kies- und Ruderalflächen zu finden. Daher sind vor dem Beginn und während der Bauarbeiten entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände zu vermeiden (siehe Kapitel 5.7.1). Zudem sind durch geeignete Strukturen Ersatzlebensräume im gesamten Plangebiet zu schaffen (siehe Kapitel 5.7.2). Unter Beachtung dieser Maßnahmen sind Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

### **Amphibien und Libellen**

Ein Vorkommen wassergebundener streng geschützter Arten der Amphibien oder Libellen ist infolge des Fehlens von dauerhaft wasserführenden Gewässern im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **Tag- und Nachtfalter**

Das Vorkommen streng geschützter Arten der Offenland-Standorte wie der Tagfalter, beispielsweise Thymian-Ameisenbläuling, Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling oder Großer Feuerfalter, ist aufgrund der Biotopausstattung der Ruderalflächen nicht zu erwarten.

### **Käfer**

Laut Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz sind vier Käferarten genannt, die als streng geschützte Arten artenschutzrechtlich relevant sind. Mit Ausnahme des in blumenreichen Mager- oder Trockenstandorte vorkommenden Maiwurmkäfers sind die drei anderen Käferarten typische Vertreter älterer Laubwälder. Da vorhabenbedingt weder in blumenreiche Mager- oder Trockenstandorte noch in ältere Laubwälder eingegriffen wird, können vorhabenbedingte Auswirkungen auf die o.g. vier Käferarten ausgeschlossen werden.

### **Fazit:**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemäß der Liste des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz untersuchten, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung ermittelt und dargestellt. Die Prüfung kommt unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Hinweise und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, dass für alle genannten und untersuchten Arten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

### **Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG**

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

#### **7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung**

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch das geplante Neubaugebiet nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der wenigen Wohneinheiten relativ gering bleiben wird.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes werden als öffentliche Verkehrsfläche ausgebildet und entsprechen hinsichtlich ihres Aufbaus und der Dimensionierung den Anforderungen, so dass auch hier negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss

vermieden werden. Der ruhende Verkehr wird in einer unterirdischen Parkebene auf dem Plangebiet unterbracht und durch weitere Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen ergänzt.

### **7.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und des sachgerechten Umgangs mit Abwasser**

Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da an das Ortsnetz angeschlossen werden kann.

### **7.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## **7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Single Haus Park Winterbach“ eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### **7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

- Mit der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann der Bedarf an Wohnbauland für spezielle Zielgruppen (Single- und Zweipersonenhaushalte) in der Stadt St. Wendel gedeckt werden.
- Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage eine günstige Anbindung an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz auf.
- Anschlusspunkte für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind aufgrund der Lage zur bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden. Die Ver- und Entsorgung kann damit im Wesentlichen ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet werden.

### **7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Gegen eine Realisierung der Planung sind derzeit keine Argumente bekannt.

## **7.3 FAZIT**

Ein Fazit kann erst nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens getroffen werden.

Aufgestellt: Homburg, den 04.09.2025

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale / Daniel Jonas

## 8 QUELLENVERZEICHNIS UMWELTPRÜFUNG

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 09.02.2021).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: <https://geoportal.saarland.de/article/Bodenschutz> (Stand: 09.02.2021)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: [https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui\\_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988](https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988) (Stand: 09.02.2021)
- (10) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (11) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (16) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.
- (17) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (18) RICHARZ, Dr. K., HORMANN, M. et al. (Juni 2013): Leitfaden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange beim Ausbau der Windenergienutzung im Saarland.
- (19) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.
- (20) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmenogeckarte des Saarlandes.
- (21) SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes, Sonderband 5.
- (22) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.