

Kreisstadt St. Wendel

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „09.15B Gewerbepark Niederlinxweiler“

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Kreisstadt St. Wendel

November 2025

Anlass und Ziele der Planung

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 30.01.2025 in seiner Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „09.15B Gewerbepark Niederlinxweiler“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Antrag auf parallele Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der SD Immobilien GmbH gestellt.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsausgang (Kreuzungsbereich Ottweilerstraße/B41) der Kreisstadt St. Wendel (Stadtteils Niederlinxweiler) in Richtung Ottweiler.

Gewerbegrundstücke in geeigneten Größen stehen aktuell und auch in Zukunft innerhalb der Kreisstadt St. Wendel nicht zur Verfügung, weshalb in unmittelbarer Nähe zur B41 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Gewerbegebiet geschaffen werden sollen. Hierzu muss ein Bebauungsplan mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Die Realisierung des Vorhabens trägt zur Sicherung bzw. zur langfristigen Neuschaffung von Arbeitsplätzen in der Region bei und steht somit im öffentlichen Interesse.

Mit dem Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes geht ebenfalls ein Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes von den derzeitigen Darstellungen des Geltungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „gemischter Baufläche“ und „Gewerbegebiet“ einher.

Ist-Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von rund 1,52 ha am südwestlichen Ortsausgang (Kreuzungsbereich Ottweilerstraße/B41) der Kreisstadt St. Wendel (Stadtteil Niederlinxweiler) in Richtung Ottweiler. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Siedlungskörper an und umfasst die Gebäude des TÜV Saarland Automobil und Autohaus Kauth e.K. sowie die darunterliegende Wiesenfläche. Ferner wird es durch die Ottweilerstraße und die B41 begrenzt. Das Gelände verläuft überwiegend eben und fällt leicht in Richtung B41 ab. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan zu entnehmen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch einen angrenzenden Grüngürtel
- im Osten: durch die angrenzende Abfahrt der B41
- im Süden: durch die Ottweilerstraße und die Abfahrt der B41
- im Westen: durch die angrenzende Ottweilerstraße



Abbildung: Orthofoto des Plangebietes

Ziele der Raumordnung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Vorranggebiete für Grundwasserschutz oder dergleichen, sodass im vorliegenden Fall die Änderung des Flächennutzungsplans nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung bzw. zu § 1 Abs. 4 BauGB steht.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) – Teilabschnitt Siedlung und Teilabschnitt Umwelt legen für den Bereich des Plangebietes keine Vorranggebiete fest, sodass Konflikte mit den Zielen der Raumordnung nicht zu erwarten sind. Insgesamt werden für das Plangebiet keine Aussagen, die der Planung entgegenstehen könnten getroffen.

Planungskonzeption

Aktuelle FNP-Darstellung



ohne Maßstab, genordet

Geplante FNP-Darstellung



ohne Maßstab, genordet

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen zu können, soll die oben dargestellte Fläche für die Landwirtschaft zum Teil als gemischte Baufläche und als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die gewerblich geplante Nutzung lässt sich auf der Fläche aufgrund der lokalen Gegebenheiten sehr gut darstellen. Die detaillierten Ausführungen sind dem gemeinsamen Umweltbericht zu entnehmen.

Bisherige FNP-Darstellung	Geplante FNP-Darstellung	Flächengröße
Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	0,26 ha
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Gemischte Baufläche	0,18 ha
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Gewerbegebiet	1,07 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz der geplanten FNP-Änderung

Alternativenprüfung

Standortvarianten

Innerhalb des Stadtgebiets befinden sich keine freien Gewerbeflächen, auf die Unternehmen bei einer Erweiterung oder Neuansiedlung zurückgreifen können. Mit der „Erweiterung Hottenwald“ werden angrenzende Flächen an das bestehende Gewerbegebiet Hottenwald erschlossen. Dieser ca. 2 ha große Bauabschnitt wird aktuell verkehrstechnisch von der Stadt erschlossen und gebaut, jedoch sind die Flächen nicht so exponiert wie das betrachtete Areal.

Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um eine brachliegende Wiesenfläche, welche aufgrund der Anbindung an die B41, eine exponierte Lage für ein Gewerbegebiet aufweist. Des Weiteren werden Bereiche der Erweiterung des Mischgebietes bereits durch den Autohändler genutzt, sodass in diesem Bereich des Plans die Nutzung gesichert wird und zusätzlich Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Vor dem Hintergrund, dass das geplante Vorhaben im Innenbereich aufgrund emissionsschutzrechtlicher Aspekte problematisch erscheint und der Eingriff in Natur und Landschaft durch die teilweise Vorprägung der Nutzung gering einzustufen ist, ist der Standort innerhalb des Stadtgebiets konkurrenzlos und bestens für diese Nutzung geeignet.

0-Variante Neue Gewerbeflächen die insbesondere der Ansiedlung mittelständischer Unternehmen dienen bzw. die den lokalen Unternehmen die Möglichkeit einer Erweiterung bieten sind lokal stark begrenzt, sodass die 0-Variante bedeuten würde, dass der Flächenbedarf dieser Unternehmen nicht gedeckt werden kann und somit die Standortattraktivität der Kreisstadt St. Wendel auf Dauer nicht gesichert werden kann. In der Konsequenz ist eine mittelfristige Abwanderung erweiterungswilliger Unternehmen an einen anderen Standort zu erwarten. Insbesondere mittelständischen Unternehmen fehlt somit die Möglichkeit zu Expandieren oder sich anzusiedeln.

Rechtsnormen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394 geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 88).
- Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369_2).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)
- (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG), (Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1496) Vom 20. März 2002
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7) (FFH-RL)
- RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABl. L 20/7 vom 26.01.2010 (Vogelschutzrichtlinie - VS-RL)

Pläne / Programme

- Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006
- Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“
- Biotopkartierung Saarland

- Inhalte des saarländischen Geoportals

Sonstiges

- Klimaatlas des Deutschen Wetterdienstes (DWD)
- Geoportal Saarland