Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße

Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Kreisstadt St. Wendel, Stadtteil St. Wendel

ENTWURF

08.08.2024

St.Wendel
... hier lebt das Leben

KERN PLAN

Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße

GIARRIZZO ARCHITEKTEN
SG Strukturholding GmbH

SG Strukturholding GmbH
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

IMPRESSUM

Stand: 08.08.2024, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

M. Sc. Christopher Jung, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 5

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 11

Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung 13

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Das Missionshaus, ursprünglich im Jahr 1898 von den Steyler Missionaren errichtet, liegt idyllisch auf dem sogenannten „heiligen Berg" als Zeugnis der tief verwurzelten Geschichte und kulturellen Bedeutung von St. Wendel. Von einer reinen Missionsstätte hat sich der Standort in der Vergangenheit zu einer Ausbildungsstätte entwickelt. Durch die mittlerweile erfolgte Einstellung des Schulbetriebes und den Rückzug des Steyler Ordens steht der historische Komplex nun vor einer ungewissen Zukunft.

Um den Standort samt seinem baukulturellen Erbe langfristig zu bewahren und gezielt weiterzuentwickeln, ist eine behutsame Sanierung und Umnutzung des Bestandes sowie eine sinnvolle Ergänzung und Erweiterung unter dem Leitbild „Green Living" vorgesehen. Dabei soll sowohl das historische Erbe gewahrt als auch eine multifunktionale Entwicklung ermöglicht werden. Hierzu zählen beispielsweise die Schaffung von neuem Wohnraum, die Einbindung sozialer und inklusiver Nutzungen sowie Bildungseinrichtungen, die Schaffung von Räumlichkeiten und Angeboten für Betriebe und Start-Ups und die Entwicklung touristischer Nutzungsmöglichkeiten.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet „Missionshaus mit Missionseinrichtungen" dar. Weitere Teilbereiche werden als Flächen für die Forstwirtschaft sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Aus diesem Grund wird eine Teiländerung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße". Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 26,0 ha.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel den Beschluss gefasst, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße" teil zu ändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, einer gemischten Baufläche und einer Sonderbaufläche sowie die Darstellung von Wald- und Grünflächen. Hierdurch wird die zukünftige Entwicklung sowie maßvolle Umnutzung am Standort Missionshaus planerisch vorbereitet.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplans „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße").

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit de Erstellung des Umweltberichts ist die ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Str. 18, 66111 Saarbrücken, beauftragt.

Drohnenaufnahme (aus westlicher Richtung) des östlichen Plangebietes mit der bestehenden Bebauung und Verkehrsinfrastruktur

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ende der Missionshausstraße in der Kreisstadt St. Wendel und schließt somit östlich an den bestehenden Siedlungskörper (u. a. Missionshausstr., „Am Schwimmbad") an.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes und damit auch der FNP-Teiländerung orientiert sich in erster Linie an der bestehenden Nutzung bzw. Bebauung des Missionshauses, dem Bereich rund um die östliche Missionshausstraße (bis zum Schwimmbad und in Richtung des Wendelinushofes) sowie den unmittelbar südlich anschließenden Freiflächen.

Der Geltungsbereich der FNP-Teiländerung i. V. m. dem Bebauungsplanes wird vor diesem Hintergrund wie folgt begrenzt:

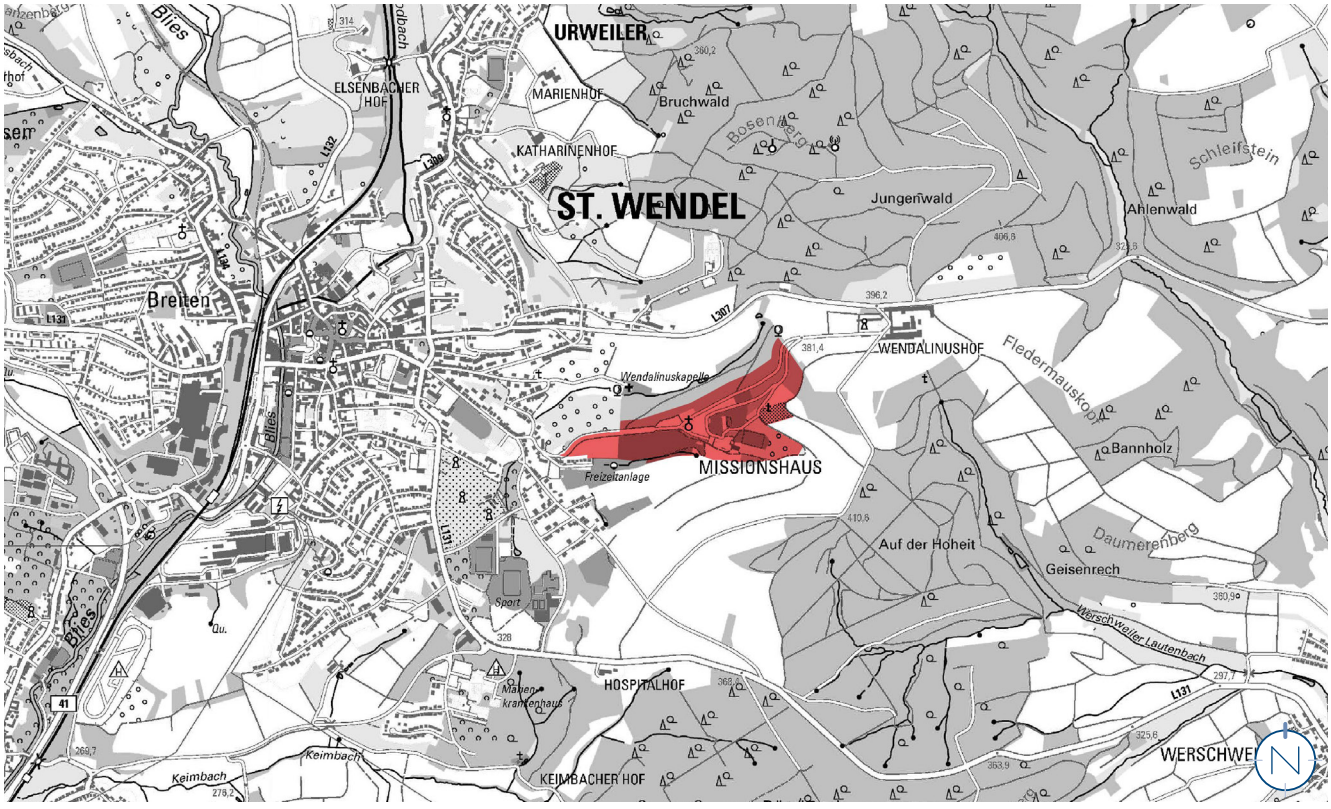
- Im Nordwesten durch die Verkehrsfläche der Missionshausstraße sowie im Südwesten durch die angrenzenden Bebauung einschließlich der privaten Grünflächen in der Straße „Am Schwimmbad",
- Im Norden ausgehend vom Grenzpunkt der Flurstücke 63/1, 64/1 und 13/3 durch den Waldbestand in einem Abstand von ca. 60 m zur Straßenverkehrsfläche dem Verlauf der Missionshausstraße in Richtung Wendelinushof folgend bis zur Waldgrenze (Grenze Flurstücke 11 und 18/2),
- Im Osten durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der bestehenden Waldgrenze sowie im weiteren Verlauf dem vorhandenen Feldweg folgend,
- Im Südosten durch den bestehenden Feldweg sowie entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 4, 5, 83/11 und 83/21 bis hin zur angrenzenden Bebauung in der Straße „Am Schwimmbad".

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um das östlich an den bestehenden Siedlungskörper von St. Wendel angrenzende Missionshaus-Gelände. Es ist folglich insbesondere durch die bestehenden baulichen Strukturen des Missionshauses sowie den Verlauf der Missionshausstraße geprägt. Hierzu zählen insbesondere das denkmalgeschützte ehemalige Kirchengebäude sowie das ehemalige Kloster. Auch die Gebäude, Anlagen und Einrichtungen (u. a. Sportanlagen) der ehemaligen Schule liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Gleiches gilt für den Friedhof der Steyler Missionare.

Die verbleibenden Flächen sind weitestgehend unbebaut, weisen jedoch teils deutliche anthropogene Vorprägungen auf (u. a. ehemals als Deponie oder Bad genutzte Bereiche der Steyler Missionare). Neben der südlich der Missionshausstraße gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich bei den unbebauten Flächen überwiegend um bewaldete oder sukzessiv durch Gehölz- und Grünstrukturen bewachsene Flächen.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich (rot); ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Aufgrund der besonderen Historie des Standortes befinden sich in der unmittelbaren Umgebung verschiedene heilige bzw. religiöse Gedenk- und Anbetungsstätten. Nördlich des Plangebietes liegt etwa die Wendelinuskapelle. In der östlich gelegenen Waldfläche (innerhalb des Plangebietes) befindet sich zudem die Marien- / Lourdes-Grotte. Im Zuge der Planung wird sichergestellt, dass diese Stätten in ihrem derzeitigen Zustand bewahrt werden, Wegeverbindungen werden gesichert und, wo möglich, innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Parzellen des Plangebietes befinden sich vollständig in Privateigentum. Aufgrund der Entwicklungsabsichten von Stadt und Eigentümer ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Drohnenaufnahme der vorhandenen Bebauung aus nördlicher Richtung

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In bestimmten Fällen, wie etwa bei der geplanten Revitalisierung, Umnutzung und Erweiterung bzw. Entwicklung des Missionshauses St. Wendel, kann die Standortbindung jedoch so stark sein, dass eine Alternativenprüfung im eigentlichen Sinne nicht sinnvoll erscheint. Im vorliegenden Fall ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zu den bestehenden baulichen Anlagen des Missionshauses erforderlich, um die zukünftige Entwicklung des Standortes im Sinne der städtebaulichen Konzeption bzw. Machbarkeitsstudie unter Wahrung des örtlichen Orts- und Landschaftsbildes zu verwirklichen. Da das geplante Projekt genau an diesem Standort realisiert werden muss und sich folglich keine Alternativen aufdrängen, entfällt die Berücksichtigung weiterer Optionen.

Dies gilt sowohl für die Bestandsgebäude und den Bereich des geplanten Urbanen Gebietes als auch für die geplante Wohnbebauung auf der unmittelbar west-

Luftbild mit Plangebiet (weiß) und digitalem Geländemodell; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

lich angrenzenden Fläche. Dies begründet sich insbesondere aus der, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden, Konzeption bzw. Machbarkeitsstudie, die für die zukünftige Entwicklung ein Gesamtkonzept mit einem notwendigen Mix aus verschiedenen Nutzungen vorsieht. In diesem Kontext spielt auch die Verbindung von Wohnen und Arbeiten in Form von arbeitsnahem Wohnraum eine besondere Rolle. Maßstäbe, die für die Planung eines „klassischen" und für sich selbst stehenden Neubaugebietes gelten, können in diesem Fall nicht angesetzt werden. Folglich sind sämtliche Bausteine der städtebaulichen Planung in ihrer Gesamtheit zu betrachten und sollten nicht isoliert voneinander bewertet werden. Die Standortbindung ist dementsprechend für das Gesamtkonzept und somit auch für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzunehmen.

Die Kreisstadt St. Wendel hat ihre zukünftige Siedlungsentwicklung durch Anstoß verschiedener Planungen im Stadtgebiet an den aus Sicht der Stadt am besten geeigneten Standorten vorbereitet. Die Standortentscheidung wurde demnach bereits auf gesamtstädtischer Ebene getroffen. Diese Planungen in Verbindung zum bestehenden Bedarf werden aktuell in einem gesamtstädtischen Siedlungsflächenkonzept manifestiert. Dieses Konzept zeigt eindeutig, dass vor allem in der Kernstadt ein Bedarf nach Wohnbauflächen besteht. Die Fläche des Missionshauses mit Umfeld ist ebenfalls in dieses Konzept eingestellt. Sie grenzt unmittelbar an den Siedlungsbestand an, ist erschlossen und entsprechende Infrastruktur ist in der näheren Umgebung bereits grundlegend vorhanden.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen stellt demnach eine sinnvolle Ergänzung am Standort dar und ermöglicht einen Lückenschluss zwischen bestehender Siedlungsfläche westlich und Missionshaus östlich. Ferner ist das Nutzungsspektrum des Gebietes aufgrund der bestehenden Bebauung des Missionshauses und der westlich angrenzenden Wohnbebauung insoweit eingeschränkt, dass lediglich eine mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung für die Fläche in Frage kommt.

Umweltbericht

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße").

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum St. Wendel; Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	• Nicht betroffen • Vorranggebiet für Landwirtschaft südlich und östlich angrenzend; keine Auswirkungen auf das Vorhaben zu erwarten
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt • (Z 17, 21): Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt • (G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: erfüllt • Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	• Teilweise Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes • Als Wohnungsbedarf werden für die Kernstadt St. Wendel 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • Siedlungsdichte in Wohneinheiten pro Hektar nach LEP „Siedlung“: 25 Wohneinheiten pro Hektar [s. a. Bilanzierung / Bedarfsherleitung Begründung zum Bebauungsplan „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße“]
Landschaftsprogramm	• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen, insbesondere keine Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes vorgegeben • Teilweise Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	• Gesetzlich geschütztes Biotop (Kennung: GB-6509-0194-2015) betroffen; wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert (keine zukünftige Inanspruchnahme) • FFH-Lebensraumtyp (Kennung: BT-6509-0484-2015) nordwestlich direkt angrenzend • Darüber hinaus keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen
Naturparks	• Lage im Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	• Der nördliche Rand des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes L 02.08.14 „LSGe im Landkreis St. Wendel – in der Stadt St. Wendel“ (VO v. 21. Sept. 1976, Abl. d.S. 1976, Nr. 41, S. 905ff.). • Zu beachten ist, dass gem. § 1 Abs. 2, 08 l, 2. Absatz die Grenze des LSG im Bereich der Flurstücke 12 und 13 40m nördlich des Missionshausweges verläuft und demzufolge im GeoPortal nicht korrekt dargestellt ist. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes anhand des Verordnungstextes wurde seitens der Oberen Naturschutzbehörde parallel zur frühzeitigen Beteiligung geprüft und bestätigt. • Eine Ausgliederung aus dem LSG ist demnach in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Kriterium	Beschreibung
	• Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte n. BNatSchG bzw. SWG (Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete) sind nicht betroffen. • Das nächst gelegene NATURA 2000-Gebiet „NSG Ostertal" (L 6509-301) beginnt rd. 1,3 km östlich. Direkte Wirkungen können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Effekte auf den Erhaltungszustand der gemeldeten agilen Arten (im Wesentlichen die gemeldeten Vogelarten Rot- und Schwarzmilan, Eisvogel, Schwarz- und Mittelspecht, Neuntöter, Schwarz- und Weißstorch), resp. die Betroffenheit von essenziellen Habitaten wird im weiteren Verfahren abgeprüft. Stand jetzt ist aufgrund der vorhandenen, weiter unten beschriebenen Biotopstrukturen in Verbindung mit der vorgesehenen Planung nicht davon auszugehen. • Die weiteren NATURA 2000-Gebiete befinden sich mit über 4 km Entfernung außerhalb jeglicher vorhabensbedingter Einflüsse.

Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	• Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz gemäß DSchGSL unterliegen (einschließlich Umgebungsschutz):
	  • Missionshausstraße 50, Missionshaus, Klosterkirche, Klostergebäude, 1899-1914
	  • Missionshausstraße 50, Missionshaus, Südflügel 1910-1913 von August Krekeler
	• Darüber hinaus keine Naturdenkmäler oder Denkmäler betroffen

Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanung	Die vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) geben keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Planungsumfeld: • Keine Fundorte planungsrelevanter Arten gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) auf der Planungsfläche, innerhalb eines 1 km-Radius lediglich ein Nachweis der Zwergfledermaus (D. Gerber, 2012) im Siedlungsbereich von St. Wendel • Die Altdaten des ABSP listen innerhalb eines 1-km-Radius um den Geltungsbereich lediglich mehr oder weniger häufige Moose • Keine ABSP-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches; der nördlich des Planungsraumes gelegene Flurgraben ist als ABSP-Fläche 6509-0026 erfasst

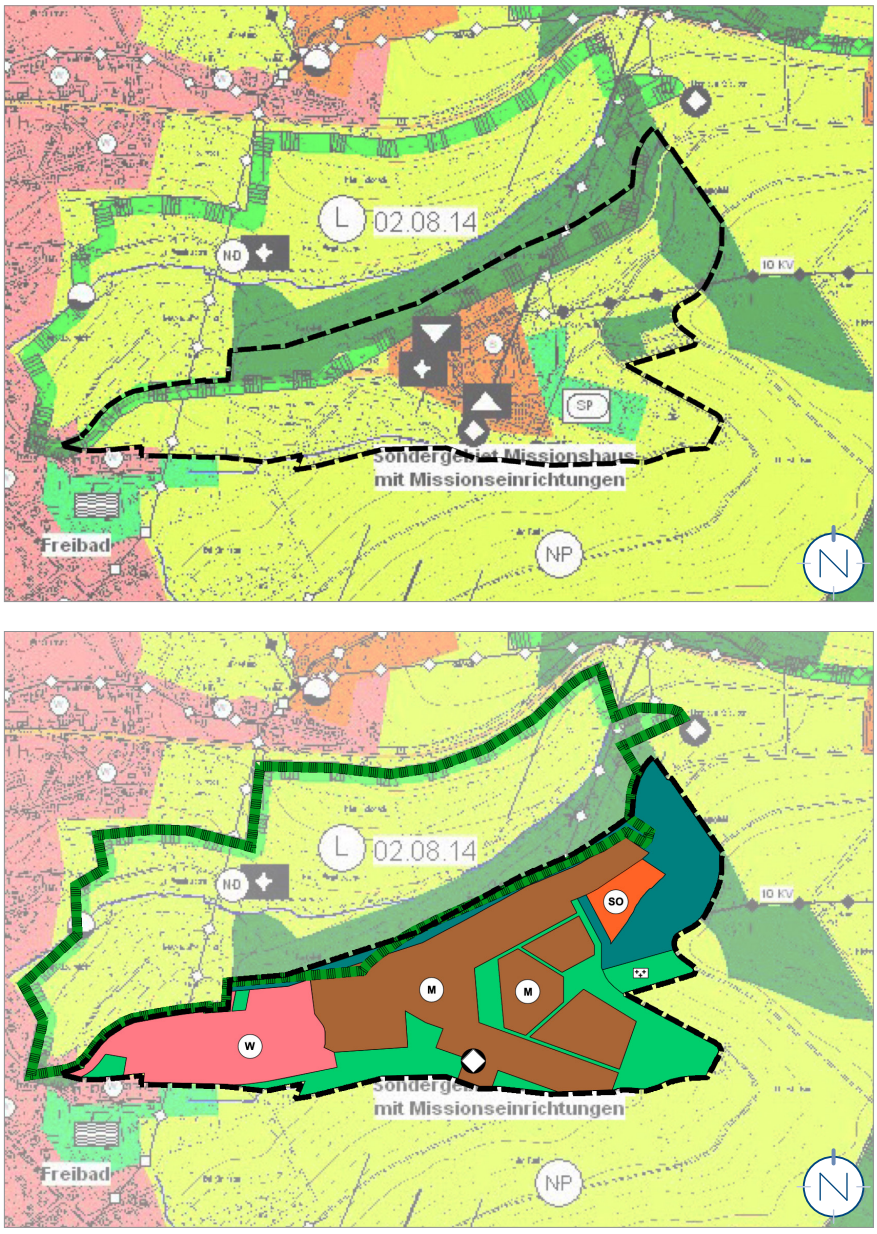
Kriterium	Beschreibung
	• Am Südrand des Geltungsbereiches stellt das Geoportal einen ca. 370 m langen Aueabschnitt des Wendelsborn als n. § 30 BNatSchG geschützte Biotopfläche dar (GB-6509-0194-2015); es handelt sich hierbei um ein Komplexbiotop, bei dem gem. den vorliegenden Sachdaten lediglich der natürliche Bachlauf und nicht der standortuntypische Gehölzsaum (kein Erlen- und/oder Eschen- und/oder Weidensaum) als geschützter Biotop klassifiziert wird; das Fehlen auetypischer Biotope und Gehölzstrukturen konnte bei einer ersten Begehung bestätigt werden; dahingehend ist ggf. auch die im GeoPortal dargestellte Flächengrenze an den eigentlichen Auebereich im weiteren Verfahren anzupassen, der an dieser Stelle durch eine Steilböschung von dem zur baulichen Erweiterung vorgesehenen Bereich abgetrennt ist; der Auebereich und damit die Biotopfläche wird daher durch das Planvorhaben nicht direkt beansprucht; externe Einflüsse, die in das Gebiet hineinreichen könnten, werden untersucht und durch entsprechende Maßnahmen unterbunden • Registrierte Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL sind nicht betroffen; die als FFH-LRT 6510 erfasste Streuobstwiese (BT 6509-0484-2015) liegt nördlich der Zufahrtstraße und außerhalb des Bauvorhabens; für die älteren Waldbereiche innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Ausprägung als FFH-LRT 9110 oder 9130 nicht auszuschließen; dies wird im Laufe des Verfahrens abgeprüft, ebenso die Ausprägung der für das Wohngebiet beanspruchten Grünlandfläche im Westen und die Aufforstungsfläche im Osten (evtl. FFH-LRT 6510; eine Ausprägung als untergrasreiches Magergrünland im Erhaltungszustand > C lässt sich bereits anhand der im Winterhalbjahr erkennbaren Struktur, fehlender Blattreste von Kennarten und der Nichtaufführung in der OBK weitgehend ausschließen)
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung; siehe Umweltbericht und Begründung zum Bebauungsplan „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße“	

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

Bis dato stellte der Flächennutzungsplan im Plangebiet ein Sondergebiet „Missionshaus mit Missionseinrichtungen" (u. a. Schule, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) sowie Grün- (Sportplatz), Forst- und Landwirtschaftsflächen dar. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurden nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung); ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 5 Abs. 2 BauGB

Wohnbaufläche

Künftig wird der westliche Teilbereich (ca. 4,4 ha) der Teiländerung als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Damit wird die Schaffung von neuem Wohnraum in unmittelbarem Anschluss an bestehende Wohnnutzungen (westliche Missionshausstraße, „Am Schwimmbad") sowie als Lückenschluss zur bestehenden Bebauung des Missionshauses planerisch vorbereitet.

Gemischte Baufläche

Der Großteil des Geltungsbereiches der Teiländerung (ca. 10,6 ha) wird künftig als gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Hierdurch wird wiederum eine multifunktionale Umnutzung und Erweiterung des Missionshaus-Areals planerisch vorbereitet. Gleichzeitig können die bestehenden Gebäude (insb. die denkmalgeschützte und erhaltenswerte Bausubstanz) im Zuge dessen erhalten und gleichzeitig einer neuen, sinnvollen und zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

Sonderbaufläche

Im östlichen Geltungsbereiches der Teiländerung wird darüber hinaus auf einer kleineren Teilfläche (ca. 0,8 ha) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Sonderbaufläche dargestellt, die die Nutzung dieser Flächen im Sinne einer naturnahen Freizeitgestaltung und Naherholung planerisch vorbereitet.

Grünflächen

Die künftige Darstellung von Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB erfolgt aufgrund schützenswerter Biotopstrukturen im südlichen Geltungsbereich (ca. 1,0 ha), zur planerischen Übernahme des bestehenden Friedhofs der Steyler Missionare (ca. 0,6 ha) im östlichen Geltungsbereich und generellen Gebietsdurchgrünung (ca. 3,7 ha).

Waldflächen

Darüber hinaus stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan zukünftig Teilbereiche des Plangebietes als Waldflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dar (ca. 4,4 ha). Auf diese Weise kann sowohl dem Erhalt von Waldflächen als auch der Einhaltung beachtenswerter Waldabstandsregelungen planerisch Rechnung getragen werden.

Die Konkretisierung der Planungen erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Sondergebiet Missionshaus	ca. 4,3 ha	-
Wohnbaufläche	-	ca. 4,4 ha
Gemischte Baufläche	-	ca. 10,6 ha
Sonderbaufläche	-	ca. 0,8 ha
Waldflächen	ca. 6,0 ha	ca. 4,4 ha
Landwirtschaftsflächen	ca. 13,6 ha	-
Grünfläche	ca. 1,6 ha	ca. 5,3 ha

Drohnenaufnahme des Plangebietes (aus südlicher Richtung) mit der bestehenden Bebauung und den vorhandenen Grünstrukturen sowie der unmittelbaren Umgebung

Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt als Planungsträger bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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").

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die geplanten Darstellungen einer Wohnbaufläche, einer gemischten Baufläche und einer Sonderbaufläche im Bereich der Teiländerung haben keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche greift die westlich angrenzende Wohnnutzung auf und stellt somit einen Lückenschluss sowie Übergangsbereich zur gemischten Nutzung im Bereich des Missionshauses dar. Die gemischte Baufläche ermöglicht wiederum eine zukünftige multifunktionale Nutzung, die die denkmalgeschützten und erhaltenswerten Strukturen vor Ort wahrt und diese einer sinnvollen Nachnutzung zuführt. Die Sonderbaufläche schafft in diesem Zusammenhang die Voraussetzungen zur Realisierung von naturnahen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten (Wald-Tiny-Häuser), die sich in das Umfeld und die städtebauliche Gesamtsituation einfügt.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird die Wohnfunktion der Kreisstadt St. Wendel gestärkt. Zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes trägt dem somit Rechnung.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle.

Diesen Interessen trägt die Teiländerung des Flächennutzungsplanes Rechnung, da in der gemischten Baufläche auch Angebote für Gewerbetreibende und andere Dienstleister geschaffen werden. Die Wirtschaft kann somit am Standort gestärkt und ein gewisses Arbeitsplatzangebot auch langfristig gesichert werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kreisstadt St. Wendel gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum sowie Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Hinzu kommt ein stetiger Bedarf nach Anlagen und Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und inklusive Zwecke.

Die vorliegende Planung bezieht sich vor diesem Hintergrund auf einen teilweise bereits bebauten sowie infrastrukturell grundlegend bereits erschlossenen Bereich, der folglich bereits anthropogen geprägt ist. Die Wiedernutzbarmachung aufgegebener Flächen ist ein zentraler Aspekt der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB).

Gleichzeitig werden im Zuge der Planung zusätzliche Flächen überplant. Dies ist insbesondere aufgrund der o. g. Bedarfe erforderlich, kann im vorliegenden Fall allerdings auch als Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Bebauung des Missionshauses fungieren.

Durch die vorgesehene Entwicklung kann perspektivisch die Inanspruchnahme von (insbesondere nicht anthropogen vorgeprägter) Außenbereichsflächen vermieden werden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur generellen Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Flächenpotenziale im Außenbereich ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dürfen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht tangiert werden.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen, soweit es mit der Planung vereinbar ist, zu erhalten.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes werden die bestehende Baustruktur des Missionshauses, unter Betonung der noch vorhandenen denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Substanzen gesichert und einer neuen Nutzung zugeführt. Mit Blick auf eine mögliche Nullvariante (Aufgabe bzw. Wegfall der Nutzungen vor Ort ohne adäquate Nachnutzung des Bestands) und einen damit einhergehenden Verfall der bestehenden Gebäude können durch die Planungen womöglich sogar negative Entwicklungen und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Denkmäler und prägende Baum- bzw. Gehölzbestände werden im Zuge der Planung ebenso gesichert und bewahrt, wie umliegende Anlagen und Einrichtungen (z. B. Gedenk-, Anbetungsstätten). Ferner wird eine künftige Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Bestandserweiterungen, die womöglich negative Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Gebäude des Missionshauses haben können, verhindert.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes ermöglicht vor diesem Hintergrund i. V. m. der Konkretisierung auf Bebauungsplanebene eine Feinsteuerung und Sicherung des angestrebten Orts- und Landschaftsbildes vor Ort.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits teilweise bebautes und erschlossenes Gebiet am östlichen Siedlungsrand der Kreisstadt St. Wendel.

Durch die bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen weist der Geltungsbereich bereits eine gewisse Vorbelastung auf.

„Die Planung steht in Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen. Vorranggebiete sind nicht betroffen. Der nördliche Rand des Geltungsbereichs überschneidet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet LSGL-02_08_14 (Landschaftsschutzgebiet im Landkreis St. Wendel – in der Stadt St. Wendel). Die genaue Abgrenzung des LSG wurde aufgrund von Unstimmigkeiten zwischen der Abgrenzung im Geoportal und in der Verordnung durch das MUKMAV geprüft und klargestellt. Demzufolge liegen alle überbaubaren Flächen außerhalb des LSG. In Bezug auf die einzuhaltenden Waldabstände wurde vereinbart, dass dies durch die Entwicklung von Waldmänteln/-säumen innerhalb der Abstandsflächen erreicht werden kann. Diese sind dann als Teil der Waldfläche zu betrachten und insofern nicht gem. § 4 Abs. 2 Buchstabe e der LSG-VO erlaubnisbedürftig. Verbotstatbestände der LSG-VO sind daher nicht betroffen. Eine Ausnahmegenehmigung, Befreiung oder eine Ausgliederung aus dem LSG ist nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte n. BNatSchG bzw. SWG (Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete) sind nicht tangiert.

Für das nächst gelegene NATURA 2000-Gebiet „NSG Ostertal" (L 6509-301) in 1,3 km Entfernung können Effekte auf den Erhaltungszustand der gemeldeten agilen Arten (Rot- und Schwarzmilan, Eisvogel, Schwarz- und Mittelspecht, Neuntöter, Schwarz- und Weißstorch) anhand der Befunde ausgeschlossen werden. Unter den gemeldeten Arten wurde innerhalb des Planbereiches lediglich der Schwarzspecht als Nahrungsgast erfasst.

Bis auf die Blindschleiche sind Reptilien innerhalb des Geltungsbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, ebenso Laichplätze von Amphibien.

Unter den weiteren abiotischen Schutzgütern Luft, Klima/Luft, Kultur und Sachgüter sowie Mensch und menschliche Gesundheit lässt sich keine besondere qualitätsbezogene Disposition oder erhebliche Wirkung durch das Planungsvorhaben ableiten."

(Umweltbericht, ARK Umweltplanung und -consulting, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken, Stand: August 2024)

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen des Bebauungsplanes und bei Durchführung der entsprechenden im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend auf Bebauungsplanebene kompensiert

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind die Belange des Verkehrs nicht unmittelbar betroffen. Diese werden erst im parallelen Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die durch die Realisierung des Bebauungsplanes bzw. städtebaulichen Konzeptes entstehenden Verkehre werden grundsätzlich von der Missionshausstraße aufgenommen. Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes, u. a. in einer Tiefgarage und einem zentralen Parkhaus organisiert. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf angrenzenden Straßen vermieden werden.

Eine weitere Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Verkehrs erfolgt im Rahmen eines Verkehrsgutachtens auf Bebauungsplanebene. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die im Zuge der Realisierung entstehenden zusätzlichen Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind die Belange der Ver- und Entsorgung nicht unmittelbar betroffen. Diese werden erst im parallelen Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Das Plangebiet ist aufgrund der teilweise bestehenden Nutzung bzw. Bebauung bereits grundsätzlich an das örtliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, sodass die grundlegende Infrastruktur sowie notwendige Anschlusspunkte generell vorhanden sind. Entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption werden Ver- und Entsorgungsanlagen ausgebaut und erweitert werden.

Unter Beachtung der vorhandenen Kapazitäten kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen und eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sichergestellt werden kann. Innerhalb des Plangebietes anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser wird auch innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet (Nutzung vor Ort, Zwischenspeicherung) und bei Bedarf in geeignete Vorfluter eingeleitet.

Eine weitere Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Belange der Ver- und

Entsorgung erfolgt im Rahmen eines Siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrages bzw. Entwässerungskonzeptes sowie einer Starkregen-Begutachtung auf Bebauungsplanebene. Beide Konzepte bzw. Gutachten kommen dabei zu dem Ergebnis, dass, unter Berücksichtigung entsprechender im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen worden. Darüber hinaus werden, auf Basis einer gutachterlichen Starkregen-Betrachtung, entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die negative Auswirkungen auf das Plangebiet und angrenzende Gebiete verhindern.

Darüber hinaus werden durch eine gutachterliche Starkregen-Betrachtung auf Bebauungsplanebene hochwasser- bzw. starkregenspezifische Aspekte der Planung untersucht. Entsprechende Maßnahmen werden hierzu im Bebauungsplan festgesetzt, sodass negative Auswirkungen auf das Plangebiet und angrenzende Gebiete ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen. Bei den Böden handelt es sich um ertragsschwächere Böden (niedrige Acker-/Ertragsmesszahlen).

Durch das Planvorhaben werden teilweise Waldflächen in Anspruch genommen, wobei in diesem Zusammenhang darauf geachtet wurde, dass der Eingriff auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert wurde. Größere, zusammenhängende Waldflächen können durch die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan sowie Festsetzung im Bebauungsplan erhalten und langfristig gesichert werden.

Für die inanspruchzunehmenden Waldflächen wird ein entsprechender Waldausgleich erbracht. Die im Übrigen an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Stattdessen können große Teile des Waldbestandes im Zuge der Planung erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Darüber hinaus kann sowohl dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum als auch weiteren Nachfragen (u. a. Raum für Unternehmen, Büros, Sicherung von Arbeitsplätzen, Touristische Angebote, Naherholungsangebote etc.) in der Kreisstadt St. Wendel Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

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.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Maßvolle Um- bzw. Nachnutzung sowie Modernisierung der Bestandsgebäude unter Beachtung des Denkmalschutzes
- Erhalt der missionarischen Grundidee und des kulturellen / historischen Erbes vor Ort; Öffnung der Strukturen für verschiedene Nutzungen
- Schaffung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten vor Ort (u. a. Wohnen, Büro, Dienstleistungen, Forschung, Bildung, soziale / gesundheitliche / inklusive Einrichtungen, Freizeit, Naherholung, Tourismus); Verbindung von Wohnen, Arbeit und Freizeit an einem Standort
- Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten
- Erweiterung des Wohnangebotes und Reaktion auf die konkret vor Ort bestehende bzw. anhaltende Nachfrage
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und nimmt sich gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung zurück; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf umweltschützende Belange; bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan (siehe hierzu auch Umweltbericht Bebauungsplan)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes (siehe hierzu auch Starkregen-Begutachtung)
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Wohl keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs (Nachweis Leistungsfähigkeit in Verkehrsgutachten erbracht)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Entwässerungskonzeption und des vorhandenen Netzes mit seinen Kapazitäten
- Keine Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft; kein Vorranggebiet für Landwirtschaft; ertragsschwache Böden
- Keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft, Erhalt großflächiger Waldbestände und Aufforstung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Argumente bekannt, die bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen und Realisierung der Kompensationsmaßnahmen gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen. Eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist, wie dargelegt, nicht erforderlich.