

## **Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.51 „Hospitalhof“ in St. Wendel**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**



## 1 VORBEMERKUNGEN

### ***Städtebauliche Entwicklung***

Der Hospitalhof wurde 1968 als ausgesiedelter Bauernhof von der Stiftung Hospital St. Wendel an der Landstraße nach Werschweiler mit dem Ziel einer weitgehend autarken Lebensmittelproduktion als Ersatz für den zu beseitigenden Hof in der Marienstraße in der Innerortslage gegründet. In den folgenden Jahren wurden zahlreiche Landwirtschaftsflächen dazu arrondiert, aber dennoch war ein sinnvoller Wirtschaftsbetrieb nicht realisierbar. So wurde der Hof ab 1978 an einen Landwirt verpachtet, der Ende der 1980er Jahre ebenfalls aufgeben musste.

Ab 1990 dienten dann die Wirtschaftsgebäude und die umgebaute Wohnstelle der Unterbringung einer Außenwohngruppe für 9 Jugendliche nebst 4 Erziehern aus dem Bereich der Jugendhilfe des Hospitals. Die Landwirtschaftsflächen wurden an umliegende Betriebe verpachtet.

Die Saarland Heilstätten GmbH-Kliniken Sonnenberg und die Stiftung Hospital St. Wendel planen gemeinsam die Einrichtung an der Werschweilerstraße zu erweitern. Das Hospital plant eine weitere Wohngruppe für 12 Jugendliche sowie ein Elternappartement und die SHG möchte ihre Tagesklinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie eine Institutsambulanz hierhin verlagern.

### ***Ziel der Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplans***

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf nebst Flächennutzungsplanänderungsentwurf verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Die Baufelder für die bestehenden Wirtschaftsgebäude und die geplante Erweiterung des Funktionsgebäudes werden kleinflächig an den Bedarf angepasst und gemäß ihrer neueren Entwicklung als Sondergebiet ausgewiesen.
- Die Verkehrsfläche wird geringfügig für Stellplatzflächen erweitert und entsprechend des künftigen Bedarfs festgesetzt.
- Die Landwirtschaftsfläche wird in Teilbereichen als Grünfläche mit dem Ziel einer ökologischen Aufwertung und zur Aufnahme einer dezentralen Abwasseranlage festgesetzt.

Insgesamt kann durch die Planaufstellung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit neuen Investitionen einerseits und einer Absicherung bzw. Aufwertung des ökologischen Bestandes andererseits gewährleistet werden.

## 2 BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984. Der Flächennutzungsplan ist an die Entwicklung anzupassen bzw. in einem Parallelverfahren zu ändern. D.h. ein Teil der ausgewiesenen Landwirtschaftsfläche (insbesondere das Hofgelände) wird künftig gewidmet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hospitalhof“ und ein angrenzender Teil als Grünfläche.

## 3 LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES

Das rd. 2,4 ha große Bebauungsplangebiet liegt im Osten der Kernstadt St. Wendel, ca. 2 km von der Innenstadt bzw. 0,5 km vom Marienkrankenhaus entfernt. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Parzellengrenze der Hospitaleigentumsfläche
- im Süden und Osten durch die angrenzenden Waldflächen.
- im Norden durch die Landstraße nach Werschweiler.

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

## **4 UMWELTBERICHT**

### **4.1 Bestandssituation**

#### ***Naturraum***

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Prims-Blies-Hügelland“ im collinen Bereich der Untereinheit „St. Wendeler Becken“. Das Relief dieser Einheit wird durch sanft ansteigende Hügel, die durch kleine Bäche zerschnitten sind, geprägt.

Das Plangebiet selbst liegt wenig exponiert auf einer kleineren Verebnungsfläche im Osten von der Stadt St. Wendel.

#### ***Geologie / Hydrologie / Böden***

Im Bereich des Plangebietes herrschen Söterner und Waderner Schichten des Oberrotliegenden vor, die bereichsweise durch Sandsteine des Unteren Rotliegenden abgelöst werden.

Die aus dem geologischen Untergrund entstehenden Bodenarten sind je nach Kornabstufung sandiger Lehm bzw. lehmiger Sand (Bodentyp: Braunerde, podsolige Braunerde).

Durch die vorhandenen Vornutzungen und Bebauungen zeigt das Plangebiet in weiten Teilen des Sondergebiets keine natürliche Bodenbildung (z. B. Aufschüttungen).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes gemäß §37 und §45 SWG. Im Plangebiet gibt es keine Bachläufe oder stehende Gewässer. Das östliche Plangebiet wird von Nord nach Süd von einem temporär wasserführenden Graben durchzogen, der in weiten Bereichen verrohrt ist. Dieser soll im Zuge einer Ausgleichsmaßnahme offen gelegt werden. Zusätzlich soll ein aufgegebener kleiner Teich wieder reaktiviert werden.

#### ***Landschaftsbild / Erholung***

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die aktuelle Nutzung bestimmt.

Auf den Flächen des Sondergebiets außerhalb der versiegelten Bereiche hat sich durch eine gärtnerische Pflege bzw. Verkehrsgrünpflege und die Anpflanzung von Laubbaumsolitären eine parkähnliche Struktur entwickelt. Durch die Aufgabe der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung und auf den Böschungsflächen hat sich in Teilbereichen eine Sukzessionsvegetation gebildet. Insbesondere der geplante Standort der Pflanzenkläranlage wird durch eine Brennesseldominanz geprägt.

Die angrenzenden Landwirtschaftsflächen bestehen aus Dauergrünland und die angrenzenden Waldflächen sind als Laubmischwald ausgebildet.

Für die Erholungsfunktion stehen die Flächen im weiteren Umfeld wegen einer fehlenden Wegestruktur nur bedingt zur Verfügung.

Die geplante Aktivierung des Areals durch Verbesserung der Gebäudesubstanz und die Durchführung diverser ökologischer Aufwertungen dienen so auch der Aufwertung der Erholungsfunktion und des Landschaftsbildes des Gebietes.

#### ***Immissionsschutz***

Hinsichtlich der Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen und –emissionen wird sich durch die Planung keine wesentliche Abweichung gegenüber der Ausgangssituation ergeben. Hinsichtlich der Abgasemissionen ist durch die Erneuerung der

Heizungsanlage und Ausnutzung von Solarenergie in dem Sondergebiet eine Verbesserung zu erwarten.

### ***Klima / Lufthygiene***

Kleinklimatisch betrachtet stellt das Gelände grundsätzlich einen Klimatop mit Offenland-Charakter dar. Die großkronigen Laubbäume und die Grün- und Gartenflächen sowie die angrenzenden Wiesen- und Waldflächen können allerdings zur Lufterneuerung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Durch die geplante kleinräumige Gebäudeerweiterung ergibt sich keine Behinderung der Luftströmungen.

### ***Potentielle natürliche Vegetation***

Die potentielle natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich ohne Einwirkung der Menschen unter den bestehenden Umweltbedingungen auf einem Standort entwickeln würde.

Für die collinen Bereiche des St. Wendeler Beckens sind je nach Bodentyp und Basenversorgung artenreiche Perlgras-Buchenwälder (Melico-Fagetum) oder artenarme Traubeneichen-Buchen-Wälder als potentiell natürliche Vegetation anzusehen.

Die zentralen Flächen des Planungsgebietes zeigen keine der ursprünglichen Vegetationsstrukturen. Lediglich im südöstlichen Randbereich ist ein entsprechender Bestand vorhanden. Hier sind keine Veränderungen vorgesehen.

### ***Ökologische Einheiten und Schutzgebiete***

Die Grünordnung beschränkt sich auf die Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Biotoptypen als Lebensraumeinheiten für die Lebewelt im Plangebiet.

Ein großer Teil der Flächen im Sondergebiet ist durch Pflaster und Asphaltbeläge versiegelt oder ist mit Gebäuden bestanden (ca. 3200 m<sup>2</sup>).

Das Umfeld der Gebäude ist z. T. von Ziergehölzen, Einzelbäumen und Rasenbeeten gesäumt.

Den größten Teil der unversiegelten Flächen im Sondergebiet nehmen Vielschnittrasen bzw. ruderalisierte Wiesen ein. Letztere werden charakterisiert durch Obergräser, Löwenzahn, verschiedene Kleearten, Wiesenlabkraut, Wicken etc. Bereichsweise ist die Ruderalisierung soweit fortgeschritten, dass Brennessel, Goldrute und Disteln dominieren.

Da diese Rasen- und Ruderalflächen mit ihrer jetzigen Artenausstattung relativ gut regenerierbar sind (in der Regel auf allen Untergrundverhältnissen, also standortunabhängig) und außerdem keine natürlichen Untergrundverhältnisse aufweisen, sind sie lediglich als Flächen mit einer mittleren bis geringen Biotopqualität zu bewerten.

Entlang der Verkehrsstraße befinden sich umfangreiche Gehölzzonen, die von Ahorn, diverse Obstbäume, Linde, Weide, Birke, Eiche, Vogelkirsche und Fichte als Hauptbaumarten und Schlehe, Weißdorn, Traubenkirsche, Holunder und Rosen sowie diverse Ziergehölze als Straucharten geprägt werden.

Wertvolle alte großkronige Bäume fehlen weitgehend. Insbesondere jedoch die Baumgruppen und die Baumhecke in den Verkehrsböschungsf lächen sind sowohl aus kleinklimatischer als auch bioökologischer Sicht sowie hinsichtlich Landschaftsbild und optische Abschirmung des Sondergebiets als wertvoll und erhaltenswert einzustufen.

In nachfolgendem Abgleich wird gekennzeichnet, in welcher Größenordnung Biotoptypen durch die Planung tangiert werden und wie hoch der entsprechende Ausgleichsbedarf ist:

### **Planung (alle Angaben in m<sup>2</sup>):**

Waldfläche: 1050, bleibt unverändert

Sonderbaugebiet: 7640, davon dürfen maximal 40 % überbaut werden, zusätzlich werden etwa 20 % weitere Oberfläche befestigt, Zunahme Versiegelung ca. 1420  
 Verkehrsfläche: 720, Zunahme Versiegelung ca. 400  
 Abwasseranlage: 400, Zunahme 400  
 Wasserfläche: 70, Zunahme 60  
 Grünfläche: 5610, davon ca. 1960 mit Baum- und Heckenbestand sowie ca.1880 Brennesselflur ausgebildet, Zunahme ca. 920  
 Landwirtschaftsfläche: 7950, Abnahme 2430

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein geschützter Biotop nach § 16 (Naturschutzgebiete), § 17 (Nationalpark), § 18 (Landschaftsschutzgebiete), § 21 (einstweilige Sicherstellungsgebiete), §22 (gesetzlich geschützte Biotope), §24 (Natura 2000 – Gebiete) und § 39 (geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale) des Saarländischen Naturschutzgesetzes.

Das gesamte Stadtgebiet St. Wendel liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück gemäß § 19 SNG, dessen Schutzziele hier allerdings nicht betroffen sind.

Das Plangebiet liegt in einem nach § 6 SNG (unzerschnittene Räume) festgelegten Landschaftsbereich; die geplante kleinflächige Gebäudeerweiterung stellt hier jedoch auf Grund der bestehenden Vornutzung und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eher sogar eine Verbesserung hinsichtlich des Schutzzieles dar.

Die kartierten Bereiche des ABSP werden in dem tatsächlichen Eingriffsbereich nicht beeinträchtigt.

#### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

| Potential                           | Eingriff                                                                                                                                                                                                                               | Vermeidung / Ausgleich / Ersatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Topographie / Relief / Geologie     | kein Eingriff, da die Flächen bereits durch Vornutzung eingeebnet sind, Böschungen sind bereits angelegt                                                                                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Boden                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>in weiten Teilen keine naturnahe Bodenbildung vorhanden, wegen Vornutzung</li> <li>in Teilbereichen bereits versiegelt, Zunahme der Bodenversiegelung um maximal 1.820 m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>grundsätzlich nicht vermeidbar und innerhalb des Plangebietes ausgleichbar</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wasser                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verminderung der Versickerung durch Versiegelung</li> </ul>                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nur kleinflächige zusätzliche Versiegelung geplant</li> <li>Vollständige Versickerung von Dach-/Oberflächenwasser im unmittelbaren Umfeld</li> <li>Offenlegen eines verrohrten Grabens über eine Länge von ca. 150 m</li> <li>Reaktivierung/Sanierung einer alten, zerstörten Teichanlage</li> <li>Bau einer dezentralen Pflanzenkläranlage und Versickerung des Überlaufs im angrenzenden Umfeld</li> </ul> |
| Klima / Lufthygiene                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>kleinflächige Beseitigung der Vegetationsdecken,</li> <li>Verkehrsbelastung</li> </ul>                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung umfangreicher Böschungs- und Randgehölze</li> <li>Erhaltung markanter Einzelbäume / Baumgruppen</li> <li>Anpflanzung neuer Gehölze</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Landschaftsbild Ortsbild / Erholung | <ul style="list-style-type: none"> <li>bisher kaum zu Erholungszwecken genutzt</li> </ul>                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                      |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                                                                                                                                 | Gunsten einer renaturierten Gewässerfläche mit begleitenden Gehölzen (ca. 800 m <sup>2</sup> ) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingrünungsmaßnahmen entlang der Landstraße und Ersatz des Fichtenbestandes durch standortgerechte Laubgehölze (ca. 700 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Inwertsetzung einer Hofstelle./Landwirtschaftsbrache</li> </ul> |
| Biotisches Potential | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinflächiger Verlust von Rasen- / Ruderalflächen und wenigen Einzelbäumen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neupflanzung von Landschaftsgehölzen und Einzelbäumen</li> <li>• Ausweisung von zu erhaltenden Grünflächen</li> <li>• Geschützte Tier-/Pflanzenarten im Gebiet nicht bekannt, bei Rodungsarbeiten ist auf eine etwaige Betroffenheit zu achten</li> </ul>                                                        |

#### Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mittels ökologischer Wertpunkte wird verzichtet, da es sich weitgehend um Festsetzungen von Nutzungen handelt, in denen bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt bzw. intensiv vorgenutzt sind.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden sowohl quantitativ, qualitativ und funktional den baulichen Eingriff mindestens gleichwertig kompensieren. In bestimmten Bereichen (Wasser, Klima, Landschaftsbild) wird sogar eine Aufwertung erreicht. Insgesamt sind durch die Planänderungen keine Negativauswirkungen auf Mensch und Natur zu erwarten. Die Situation wird sich nach Realisierung der geplanten Maßnahmen sogar verbessern, da der Grünflächenanteil zunehmen wird und durch die Revitalisierung einer Siedlungsbrache ein Eingriff an anderer Stelle vermieden werden kann.

Da Eingriffe und dadurch entstehende negative Auswirkungen auf den Umweltzustand nicht zu erwarten sind, entfällt nach derzeitigem Kenntnisstand das Monitoring.

## **5 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS-PLANS BZW. DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG – ABWÄGUNG**

Mit Realisierung des Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanänderung sind keine negativen Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen.

Für die bereits vorhandenen Bebauungen sowie das Marienkrankenhaus als nächstem Nachbarn (500 m Entfernung) sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Erholungs- und Freizeitwert wird mit Planrealisierung sogar gesteigert.

Ein neuer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Planung nur kleinflächig impliziert, da es sich im Wesentlichen um Anpassungen und eine Umwidmung einer Flächennutzung handelt, die eine bestehende Siedlungsbrache (Hofstelle) wieder in Wert setzt.

Zur Sicherung und Aufwertung des Grünbestandes und der ökologischen Wertigkeit dieses Gebietes werden entsprechende Grünflächen als zu erhalten festgesetzt, die bislang als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen waren. Weitere Grünflächen werden

durch Anpflanzungen mit Laubgehölzen und Ersatz nicht standortgerechter Bepflanzung aufgewertet.

Der Bau einer Pflanzenkläranlage in einem dominanten Brennesselbestand wird neben seiner eigentlichen Funktion zusätzlich die Biotopstruktur verbessern., ebenso das Offenlegen eines verrohrten Grabens und die Reaktivierung eines kleinen Teiches.

Es sind durch die Planaufstellung positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion, den Wasserhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild zu erwarten.

Im Rahmen der Abwägung bei der Planaufstellung / Planänderung kommt die Kreisstadt St. Wendel zu dem Ergebnis, dass diese gezielt definierte städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Verbesserung der Gesamtsituation im Plangebiet darstellt und der Sicherung des Gemeinwohls (Jugendhilfe) und damit dem öffentlichen Interesse dient.

Aufgestellt:

Gesehen:

Dipl. Geogr. H. Harth  
Tariflich Beschäftigter

Dipl. Ing. H. P. Rupp  
Stadtbauamtsleiter