

GEMEINDE NONNWEILER ORTSTEIL SITZERATH

Bebauungsplan „Hintere Anwand“

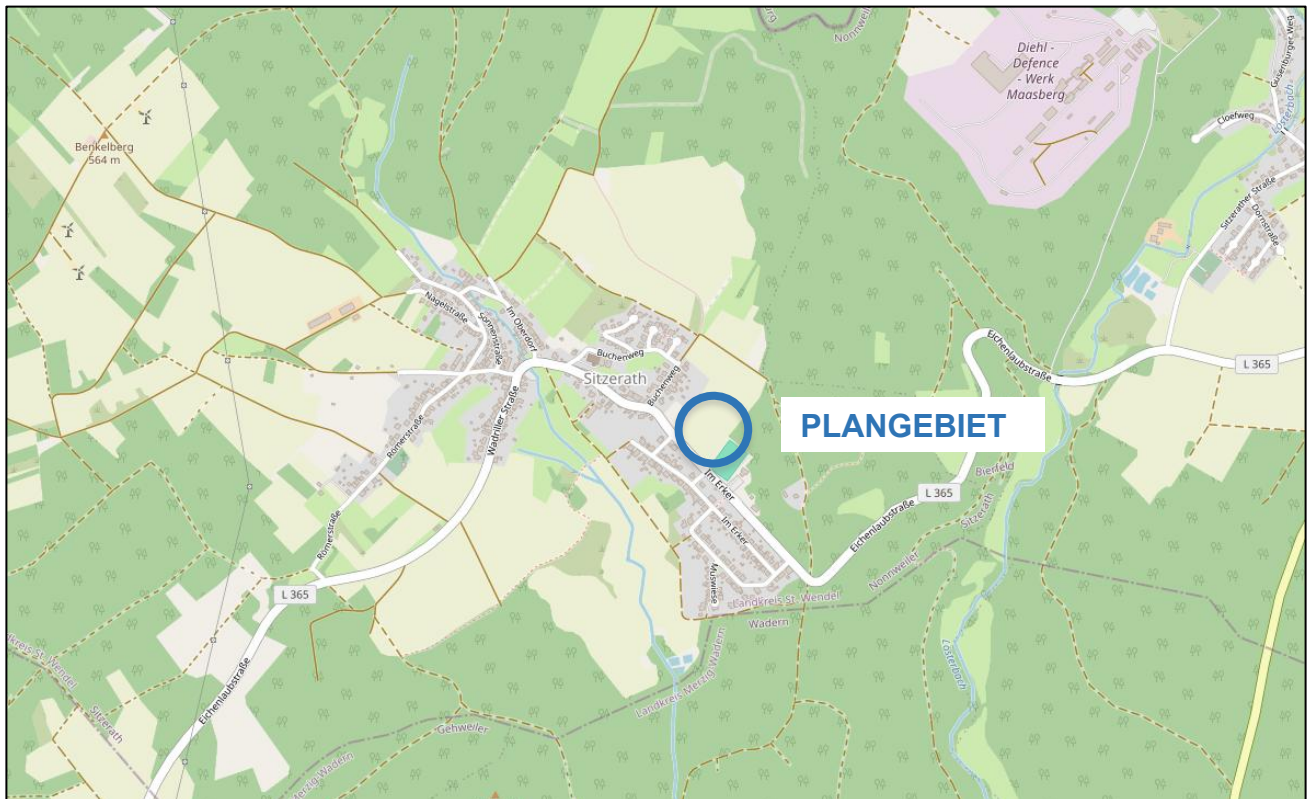


Abb.: Räumliche Einordnung des Plangebietes, Quelle: OpenStreetMap contributors, ohne Maßstab, genordet

Begründung

Stand:

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Nonweiler
Völklingen, im Februar 2026

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	LAGE IM RAUM	5
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
4	BESTANDSSITUATION	7
5	PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNG	13
6	ALTERNATIVENPRÜFUNG	18
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	29

1 VORBEMERKUNGEN

Ziel und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.“ Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit aus der angespannten Verfügbarkeit von Bauland im Ortsteil Sitzerath. Dort stehen nur noch wenige Baulücken zur Verfügung. Die Potenziale der Innenentwicklung sind weitgehend ausgeschöpft oder können nicht aktiviert werden.

Das Ziel der Planung ist demnach die Herstellung von Wohnbauland. Vorhandene Baulandpotentiale sollen genutzt werden, um Wohnraumangebote zu schaffen und die Gemeinde Nonnweiler sowie den Ortsteil Sitzerath als Wohnstandort zu attraktiveren und gegenüber regionalen strukturellen Entwicklungen wie Abwanderung und Bevölkerungsrückgang zu stärken.

Geplant ist die Ausweisung von insgesamt zehn Baugrundstücken auf einer Arrondierungsfläche. Da das Plangebiet dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, ist für die Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahren

Für den Planbereich wurde 2018 bereits ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB eingeleitet, jedoch nicht abgeschlossen. Zwischenzeitlich wurde der § 13b BauGB mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 für unionsrechtswidrig erklärt. Infolgedessen wurde die Vorschrift zum 1. Januar 2024 durch den Gesetzgeber aufgehoben. Mit § 215a BauGB wurde eine Übergangsregelung geschaffen, um bis zum 31. Dezember 2024 Planungsverfahren unter bestimmten Voraussetzungen zu heilen. Da der Bebauungsplan „Hintere Anwand“ innerhalb dieser Frist jedoch nicht zur Satzung gebracht wurde, ist eine Fortführung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht mehr möglich. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss wurde daher am 03.07.2025 aufgehoben.

Die vorliegende Bauleitplanung wird nun im regulären Verfahren neu aufgenommen. Der Rat der Gemeinde Nonnweiler hat am 03.07.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hintere Anwand“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan „Hintere Anwand“ kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nonnweiler entwickelt werden, weswegen dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert wird.

Für den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine gemeinsame Kurzbegründung zum Bebauungsplan und der FNP-Teiländerung erstellt, in der über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beider Bauleitpläne informiert wurde.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, und

die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Offenlage sowie einer Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom 10.07.2025 bis 14.08.2025 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2025 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 14.08.2025 gebeten.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben werden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB gilt als gemeinsamer Umweltbericht für den Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Er wurde nach Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB („Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4“) ausgearbeitet und den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

Weiterhin wurde bereits bezüglich artenschutz- und umweltrelevanter Vorgaben gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt (Anlage: „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Prüfschritt I: Relevanzprüfung“).

Seitens des Fachbüros Konzept dB plus GmbH wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das ebenfalls als Anlage den Planunterlagen beigefügt ist.

*Rechtliche
Grundlagen*

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf der Planzeichnung verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Bearbeitung

Die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Haldenweg 24, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung der Begründung, der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen, des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung für den Bebauungsplan sowie die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplans beauftragt.

„Im Unterdorf“ angeschlossen. Die Grundstücksentwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser ergibt sich ebenfalls nach den Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde Nonnweiler. Gemäß § 49a SWG ist zunächst eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Überschüssiges Wasser wird anschließend dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt. Eine reine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Lehmböden) ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt möglich.

Gemäß dem Hochwasser- und Starkregenkonzept der Gemeinde Nonnweiler¹ ist vorgesehen das Oberflächenwasser oberhalb im Randbereich des Sportplatzes abzufangen, um den teilweise diffusen Abfluss der Acker- und Wiesenflächen zu regulieren. Hierzu ist der Ausbau einer bestehenden Mulde (Entwässerungsgraben) entlang der östlichen Grenze des Plangebiets vorgesehen um das Niederschlagswassers aus dem nördlich gelegenen, höher liegenden Außengebiet gedrosselt aufzufangen. Dieser Entwässerungsgraben mündet auf Höhe des Sportplatzes der Sportanlage des FSV Sitzerath in ein Einlaufbauwerk der Fremdwasserentflechtungsmaßnahme (FWEF) „Sportplatz Sitzerath“. Die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG für die Ableitung des Niederschlagswassers aus der FWEF-Maßnahme in den Lohbach wurde mit Bescheid vom 16.06.2011 erteilt.

Bei der Erschließung werden die Belange des Breitbandausbaus berücksichtigt. Hierzu ist vorgesehen, im Zuge der Straßenerschließung entsprechende Infrastrukturen einzuplanen und bereitzustellen (z.B. Leerrohrsysteme für Telekommunikationsleitungen).

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen. Das Plangebiet liegt weder innerhalb von Vorranggebieten, noch werden solche tangiert. Aus dem LEP Umwelt ergeben sich somit keine Zielkonflikte mit der vorliegenden Planung.

LEP Siedlung

Gemäß Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ wird der zentrale Ort Nonnweiler als nichtachsengebundenes Grundzentrum, der Ortsteil Sitzerath als nichtachsengebundener Nahbereich eingestuft.

Laut LEP „Siedlung“ stehen dem Ortsteil Sitzerath 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zu. Folgende Berechnung nach den Vorgaben des LEP, legt den Bedarf der zu schaffenden Wohneinheiten dar.

- Einwohner Sitzerath (Stand 11.02.2025): 706 Einwohner
 - $((706 / 1.000) \times 1,5) \times 15 \text{ Jahre} = 15,89 \text{ Wohneinheiten}$ (→ aufgerundet 16) für die nächsten 15 Jahre
 - Nach LEP anzurechnende Baulücken in Sitzerath: 4
- Derzeit wird von einem Durchschnittswert von 1,3 WE pro Wohnbaugrundstück in Sitzerath ausgegangen → $4 \times 1,3 = 5,2$ → abgerundet 5 WE.
- Daraus abzuleitender Wohneinheitenbedarf: 16 WE (Gesamtbedarf) – 5 WE

¹ AD Werkstatt, Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept–Gemeinde Nonnweiler Erläuterungsbericht 09/2023, S. 191.

(Baulücken) = 11 WE

- 11 WE entsprechen bei einem Faktor von 1,3 WE/Grundstück ca. 8 neu zu schaffenden Wohnbaugrundstücken

Mit der vorliegenden Planung sollen 10 neue Grundstücke mit je max. 2 WE planerisch vorbereitet werden. Bei einer durchschnittlichen Nutzung von 1,3 WE pro Grundstück kann damit von der Schaffung von bis zu 13 - 20 Wohneinheiten ausgegangen werden. Damit übersteigt die geplante Größenordnung rein rechnerisch den ermittelten Bedarf.

Gemäß Stellungnahme des Obersten Landesbaubehörde (OBB 11) vom 26.08.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung jedoch im Grundsatz vereinbar und abgestimmt.

FNP

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt für den Geltungsbereich eine geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ausbildungszentrum Jugendfußball“ sowie eine unterirdische Leitung dar. Um dem Entwicklungsgebot nachzukommen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Vorhandene Nutzung	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Das anthropogen geschaffene Grasland hat keinen Viehbesatz und stellt sich als extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland dar.</p> <p>Eine kleine Gehölzinsel mit zwei Apfelbäumen befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes</p> <p>Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben von Nord nach Süd in Richtung der L365.</p>	<p>Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung zur Baurechtschaffung.</p> <p>Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der bauleitplanerischen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.</p> <p>Berücksichtigung des Grabens im Rahmen der Entwässerungskonzeption.</p> <p>Bewertung im Rahmen des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen.</p>
Umgebende Nutzungen	<p>Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L365 befindet sich das Wohngebiet der parallel zur L365 verlaufenden Straße "Im Erker". Westlich bzw. in Richtung des Ortskerns von Sitzerath befindet sich ein Wirtschaftsweg, landwirtschaftliches Wirtschaftsgrünland sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Wohnbebauung des „Buchenwegs“. Nördlich bzw. oberhalb des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen sowie Wald. Östlich des Plan-</p>	<p>Berücksichtigung eines behutsamen Einfügens in die Umgebungsnutzungen im Rahmen der Festsetzungen</p> <p>Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens und entsprechende Abückung der Baufenster zum Spielfeld gem. dem Ergebnis der Berechnungen.</p>

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
	<p>gebietes befindet sich die Sportanlage bzw. das Spielfeld des FSV Sitzerath.</p>	
Topographie	<p>Das Plangebiet steigt von Südosten nach Nordwesten um ca. 5 m an.</p>	/
Boden	<p>Das Plangebiet umfasst bislang unversiegeltes Grünland mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Stoffeinträge und Bodenverdichtungen können in begrenztem Umfang erfolgt sein. Insgesamt ist jedoch nur von einer geringfügigen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Eine Umnutzung zu einer intensiveren landwirtschaftlichen Nutzung ist grundsätzlich möglich und könnte zu stärkeren Bodenverdichtungen, sowie Stickstoff-, Dünger-, und Pestizideinträgen führen.</p> <p>Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes wird die Bodenart als Geröll- und schuttführender, lehmiger Sand bis lehmiger Schluff über geröll- und schuttführendem, lehmigen Sand bis sandig bzw. tonigen Lehm, bei Mittellagen schluffiger Lehm, über Sand-/Siltstein-, Konglomerat- bzw. Quarzitverwitterung beschrieben.</p> <p>Das natürliche Ertragspotential, also die Leistungsfähigkeit des Bodens zur Produktion von Nahrungsmitteln und Energiepflanzen, wird gem. Karte des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz als mittel eingestuft.</p>	<p>Abhandlung ökologischer Themen im Rahmen des gemeinsamen Umweltberichts. Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Maß der baulichen Nutzung, der grünordnerischen Maßnahmen etc.</p> <p>Berücksichtigung der Bodenart im Rahmen der Entwässerungskonzeption.</p> <p>Bewertung im Rahmen des § 1a Abs. 2 BauGB zur Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen.</p>
Fläche	<p>Die Flächen des Plangebietes stellen sich als anthropogen vorgeprägte landwirtschaftlich genutzte, jedoch bislang unbebaute Freiflächen im Außenbereich dar.</p>	<p>Minderungsmaßnahme durch Berücksichtigung der maximal zu versiegelnden Fläche im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung und grünordnerischer Festsetzungen.</p> <p>Bewertung im Rahmen des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p>
Wasser	<p>Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes ist das Plangebiet Festgesteinen von geringem Wasserleitvermögen zuzuordnen. Die Durchlässigkeit wird gemäß Bodenfunktionskarte als mittel bis gering eingestuft. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Lehmböden) ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Grundwasser steht gem. Bodenfunktionskarte tiefer als 20 m unter GOK an.</p> <p>Es werden keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete vom Plangebiet berührt.</p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich vorhanden.</p>	<p>Berücksichtigung des § 49a SWG.</p> <p>Abhandlung ökologischer Themen im Rahmen des gemeinsamen Umweltberichts. Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Maß der baulichen Nutzung, der grünordnerischen Maßnahmen etc.</p> <p>/</p> <p>/</p>
Starkregen	<p>Die Starkregenkarten zur Gefahrenbewertung des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz berücksichtigen sowohl die Überflutungstiefen als auch die Fließgeschwindigkeiten für die beiden Fälle „N100“ und „NExtrem-200mm“. Die Gefahrenklassen reichen von 0 (weiß = gering) bis 3 (rot</p>	<p>Abhandlung ökologischer Themen im Rahmen des gemeinsamen Umweltberichts. Berücksichtigung im Rahmen der Entwässerungs- und Erschließungskonzeption, sowie Lage der Baufelder.</p>

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
	= sehr hoch) und bewerten die Gefahr für Menschen, Fahrzeuge und Gebäude, die aus dieser Verknüpfung von Überflutungstiefe und Fließgeschwindigkeit entsteht. Für beide Fälle wird der überwiegende Teil des Plangebietes als gering eingestuft. Im östlichen dem Spielfeld zugewandten Rand des Plangebietes wird ein ca. 20m breiter Bereich als mittel eingestuft.	
Klima	Das unversiegelte Plangebiet sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen stellen sich grundsätzlich als lokale Kaltluftentstehungsfläche dar. In Verbindung mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. des Waldes ist eine klimatische Verknüpfung vorhanden. Eine übergeordnete Bedeutung für den Luftaustausch oder als Kaltluftleitbahn wird nicht angenommen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der Lage des Plangebietes innerhalb ländlicher Strukturen (geringe Bebauung, umgebende Offenland- und Waldflächen) sind die klimatischen Funktionen des Plangebietes voraussichtlich nur von geringer lokaler Bedeutung.	Abhandlung ökologischer Themen im Rahmen des gemeinsamen Umweltberichts. Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Maß der baulichen Nutzung, der grünordnerischen Maßnahmen etc.
Luft	Das Plangebiet weist als unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche derzeit keine Vorbelastung der Luftqualität auf; relevante Emissionsquellen sind nicht vorhanden. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsflächen kann eine geringe siedlungstypische Vorbelastung (z. B. durch Hausbrand und Verkehr) nicht ausgeschlossen werden. Da die Fläche grundsätzlich auch für den Intensivackerbau genutzt werden könnte, ist bereits im planungsrechtlichen Ausgangszustand von landwirtschaftlich bedingten Emissionen auszugehen.	Abhandlung ökologischer Themen im Rahmen des gemeinsamen Umweltberichts. Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Maß der baulichen Nutzung, der grünordnerischen Maßnahmen etc.
Flora	Das Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt der Begehung als extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland dar. Folglich wird der Geltungsbereich fast vollständig von einer Wiesenfläche eingenommen. Die einzigen Gehölze im Plangebiet befinden sich nahe der Ostgrenze des Plangebietes in Form zweier alter Apfelbäume. Entlang der südlich gelegenen L365 / Straße „Im Unterdorf“ verläuft eine Baumreihe aus Spitzahorn, die sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück der L365 befindet. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Graben von Nord nach Süd zur L365 hin. In diesen Bereichen ist eine leichte Verschiebung der Artenzusammensetzung der Wiesenfläche anzunehmen.	Abhandlung ökologischer Themen im Rahmen des gemeinsamen Umweltberichts. Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der bauleitplanerischen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (s. Umweltbericht). Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung, der grünordnerischen Festsetzungen etc. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von Pflanzgeboten.
Fauna	Eine Potentialabschätzung fand bereits statt. Die Aussagen sind der Anlage „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Prüfschritt I: Relevanzprüfung“ zu entnehmen. Weiterführende Untersuchungen zu Reptilien, Fledermäusen, Schmetterlingen und Vögeln werden empfohlen.	Abhandlung ökologischer Themen im Rahmen des gemeinsamen Umweltberichts. Minderungsmaßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen und der Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Schutzgebiete / -objekte	<p>Es sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile betroffen.</p> <p>Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind nach LAPRO 2009 folgende Eintragungen für das Plangebiet vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftliche Nutzfläche • Natur- und Kulturerlebnisräume • Unzerschnittene Räume nach § 6 Abs.1 SNG <p>Eine zusätzliche Zerschneidung bislang unzerschnittener Räume ist mit der Umsetzung der Planung nicht verbunden.</p>	<p>/</p> <p>/</p> <p>/</p> <p>Bewertung im Rahmen des § 1a Abs. 2 BauGB zur Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen.</p> <p>/</p>
Altlasten	<p>Altlasten für die überplante Fläche sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.</p>	/
Denkmalschutz	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG hingewiesen. Aufgrund der Funddichte um den Geltungsbereich herum, sollten Erdarbeiten mit der nötigen Umsicht ausgeführt werden.</p>	/
Störfallbetrieb (Seveso III)	<p>Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung der Standort eines Rüstungsunternehmens. Der Betreiber selbst führt in seinem Sicherheitskonzept aus: <i>„Bei der Umsetzung von Explosivstoffen ist als Haupteinwirkung in der unmittelbaren Umgebung mit Druckwellen zu rechnen. Außerdem ist die Umgebung durch Spreng- und Wurfstücke gefährdet.“</i></p> <p><i>Aufgrund der hohen Temperaturen, die bei einer Explosion entstehen, kann es in der Umgebung zu Bränden kommen. Die Freisetzung der Schwaden erfolgt im Millisekundenbereich.“</i></p> <p>Angesichts der Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Werksgelände ist im Falle einer Betriebsstörung nicht mit unmittelbaren Gefahren für das Plangebiet auszugehen. Im Fall einer Betriebsstörung ist davon auszugehen, dass Sicherheitsmaßnahmen, Alarm- und Gefahrenabwehrpläne wirksam greifen.</p>	/
Verkehr	<p>Die Verkehrszahlen der L 365 (Basisjahr 2019, Landesbetrieb für Straßenbau Saarland), liegen bei durchschnittlich 1.408 Fahrzeugen pro Tag. Nach den Straßenkategorien der RAS 2006 sind bei dörflichen Hauptstraßen in der Regel Verkehrsbelastungen zwischen 2.000 und 10.000 Kfz/Tag üblich.</p>	/

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Bergbau	Das Oberbergamt des Saarlandes teilt in seiner Stellungnahme vom 07.08.2025 mit, dass sich das Plangebiet im Randbereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Ob unter dem Planungsgebiet Abbau umgegangen ist, geht aus den Akten- und Planunterlagen des Oberbergamtes nicht hervor. Das Oberbergamt empfiehlt bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies im Falle der Betroffenheit mitzuteilen.	/

Schallschutz

Zur schalltechnischen Bewertung der östlich angrenzenden Sportflächen des FSV Sitzerath erarbeitete das Fachbüro Konzept dB plus GmbH mehrere Lösungsvorschläge im Rahmen einer Voruntersuchung, wie sich die geplante Wohnbebauung mit dem Sportplatzbetrieb vereinbaren lässt. Favorisiert wurde letztlich eine kombinierte Lösung: Einerseits wird im Bebauungsplan eine Verschiebung und Verkleinerung der Baufenster vorgesehen (im Vergleich zum vorangegangenen Verfahren), um die von Lärmbelastung betroffenen Bereiche zu meiden. Andererseits soll eine Nutzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Nonnweiler und dem FSV Sitzerath abgeschlossen werden, um den Spielbetrieb rechtssicher zu regeln und gleichzeitig die schalltechnische Verträglichkeit sicherzustellen.

Aufbauend auf den Voruntersuchungen wurde für den vorliegenden Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten seitens des Fachbüros Konzept dB plus GmbH erarbeitet, dass die Geräuscheinwirkungen durch Sport- und Verkehrslärm untersucht und bewertet.

Bezüglich des Verkehrslärms kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis: *„Die im Plangebiet ermittelten Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm sind mit der Planungsabsicht schalltechnisch verträglich.“*

Zum Sportlärm wird im Gutachten folgendes Fazit gezogen: *„Sowohl während des Trainings- als auch Spielbetriebs werden die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel der 18. BImSchV innerhalb der geplanten Baugrenzen des Bebauungsplans „Hintere Anwand“ eingehalten. Dabei haben die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen die Anpassung der Planung bedingt. Um einen ausreichenden Abstand zur Sportanlage sicherzustellen sind die Erschließung sowie Ausgleichsflächen in unmittelbarer Zuordnung zur Sportanlage geplant worden. Die Baugrenzen sind so im Bebauungsplan umgesetzt worden, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.“*

Als zusätzliche Absicherung von Spiel- und Trainingszeiten wird eine Nutzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Verein geschlossen. Auch hierbei haben die aus schalltechnischer Sicht zulässigen Umfänge zum Trainings- und Spielbetrieb Berücksichtigung gefunden. Die schalltechnische Verträglichkeit zwischen dem geplanten Wohngebiet und der bestehenden Sportanlage wird

somit durch planerische und organisatorische Maßnahmen sichergestellt. Bauliche Schallschutzmaßnahmen bspw. in Form von Schallschutzwänden oder -wällen sind nicht erforderlich.“²

Weitere Aussagen, Berechnungen etc. sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Die Nutzungsvereinbarung soll vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans beschlossen werden.

² Konzept dB plus GmbH, Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Hintere Anwand“ Nonnweiler, 11/2025, S. 28ff.

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNG

Konzept

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der vorgesehenen Wohngrundstücke schaffen. Ziel ist es, am Ortsrand des ländlich geprägten Ortsteils Sitzerath eine aufgelockerte Wohnbebauung zu ermöglichen, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt und gleichzeitig ein neues Wohnraumangebot schafft.

Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich Struktur und Maß an der umliegenden Bestandsbebauung. Vorgesehen ist überwiegend eine freistehende Einfamilienhausbebauung mit einer Höhenentwicklung von maximal zwei Vollgeschossen. Insgesamt sollen ca. 10 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von etwa 800 m² entstehen können. Dies entspricht dem ortsbildprägenden Maßstab bestehender Einfamilienhausgebiete und den Wohnbedürfnissen von Familien, die im ländlichen Raum überdurchschnittlich stark nachgefragt werden und sichert das Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Zur Sicherstellung einer wohnverträglichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lärmintensive Nutzungen wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, während nicht störende Nutzungen weiterhin möglich bleiben.

Trotz des demografischen Wandels in ländlichen Räumen besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Gründe hierfür sind unter anderem gesellschaftliche Entwicklungen wie die zunehmende Individualisierung mit kleiner werdenden Haushaltsgrößen sowie die verstärkte Möglichkeit zur ortsunabhängigen digitalen Arbeit. Gleichzeitig erschweren der begrenzte Zugang zu Bestandsimmobilien und Baugrundstücken sowie gestiegene Anforderungen im Natur- und Umweltschutz die Schaffung geeigneten Wohnraums.

Im Sinne einer ökologisch nachhaltigen und klimawandelangepassten Siedlungsentwicklung wurde daher besonderer Wert auf moderne grünordnerische Standards gelegt. So ist unter anderem die Anlage von Schottergärten im Plangebiet ausgeschlossen.

Weiterhin wird sich an schalltechnischen Vorgaben orientiert und das Baugebiet entsprechend des schalltechnisch errechneten Schutzabstandes von den östlich liegenden Sportanlagen abgerückt.

Die Erschließungskonzeption (Verkehr, Ver- und Entsorgung) ist Kapitel 2 zu entnehmen.

Festsetzungen

Die Festsetzungen (Bebauungsplan) sind den jeweiligen Planzeichnungen zu entnehmen und orientieren sich an der o.g. Planungskonzeption.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gem. der o.g. Planungskonzeption nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Allgemeine Wohngebiete haben gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen zu dienen. Die nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen sonstigen Nutzungen

können jedoch die Wohnnutzungen im Plangebiet sowie das städtebauliche Umfeld komplementär ergänzen. Die allgemein zulässigen Nutzungen müssen jedoch alle auch den Maßstab der Gebietsverträglichkeit erfüllen, d.h. auch beispielsweise hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen und des Zu- und Abgangsverkehrs mit dem Hauptzweck der Wohnnutzung vereinbar sein.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Auch hier gilt der Maßstab der Gebietsverträglichkeit, d.h. die Zulässigkeit orientiert sich auch an potentiellen unzumutbaren Belästigungen oder Störungen für das Wohnumfeld bzw. das städtebauliche Umfeld.

Die gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO als unzulässig festgesetzten Nutzungen der Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da die entsprechenden Einrichtungen siedlungsstrukturell an dieser Stelle des Gemeindegebietes nicht geeignet wären bzw. in Verbindung mit den schalltechnischen Vorgaben auch nicht wirtschaftlich zu betreiben wären.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ferienwohnungen, die allgemein zulässig sind, sofern sie der Hauptnutzung flächenmäßig untergeordnet bleiben. Reine Ferienhäuser, Hotels etc. sind damit ausgeschlossen, da das Wohnen im Plangebiet vorrangig den zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohnern vorbehalten bleiben soll und dauerhafter Wohnraum geschaffen werden soll.

Die in der Planzeichnung eingetragene beispielhafte Einteilung der Grundstücke ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

*Maß der baulichen
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für das Baugebiet wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Zudem werden Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gem. ebenda Satz 3 als unzulässig festgesetzt. Damit sind auch Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. ausgeschlossen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung trägt im Rahmen einer ökologischen Gemeindeentwicklung dafür Sorge, dass die durch die Planung induzierte Neuversiegelung auf das notwendigste Maß beschränkt wird und unterstützt das Entstehen einer der ländlichen Lage entsprechenden aufgelockerten Bebauung. Ebenso wird damit im Sinne einer Minderungsmaßnahme der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Flora etc. adressiert.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe von 8,50 m) und die Zahl der Vollgeschosse (II) gewährleisten eine der Planungskonzeption entsprechende Gebietsentwicklung, die sich behutsam in das städtebauliche Umfeld einfügen kann und eine nachbarschaftsverträgliche, dem ländlichen Raum angepasste Entwicklung sicherstellt.

<i>Bauweise</i>	<p>Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt, die sich gem. BauNVO dadurch definiert, dass mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss und Gebäudelängen von 50m nicht überschritten werden dürfen. Es findet kein Ausschluss von Haustypen statt, sodass sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc. errichtet werden dürfen. Gegenüber einer geschlossenen Bauweise trägt die Festsetzung der offenen Bauweise dazu bei, dass sich die künftige Bebauung wie in der Planungskonzeption beabsichtigt in das ländliche Umfeld im Sinne einer aufgelockerten Bebauung einfügt.</p>
<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	<p>Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Baugrenzen sollen durch ihre Tiefe von ca. 14m einen gewissen Spielraum zur Lage und Dimensionierung der künftigen Gebäude zulassen aber insofern in Ihrer Tiefe beschränkt sein, dass ein homogenes Ortsbild entstehen kann. Hierzu ist ebenfalls ein Abstand von 3m zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.</p>
<i>Stellplätze Garagen</i>	<p>Stellplätze, Carports und Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) als auch im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig. Dies trägt den funktionalen Anforderungen des ruhenden Verkehrs in Wohngebieten Rechnung und ermöglicht eine flexible sowie praxismgerechte Grundstücksnutzung. Es wird sichergestellt, dass der Stellplatzbedarf überwiegend auf den privaten Grundstücken gedeckt wird und eine Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums verringert wird.</p> <p>Die Regelung wird weiterhin konkretisiert, als dass bei der Errichtung von Garagen und Carports ein Mindestabstand von 6,00 m bis zu Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. Dies gilt nicht für offene Stellplätze. Der Abstand gewährleistet, dass vor Garagen ausreichend Aufstellflächen für Fahrzeuge vorhanden sind, ohne den öffentlichen Verkehrsraum zu beeinträchtigen und trägt zu einem geordneten Ortsbild bei.</p>
<i>Zahl der Wohnungen</i>	<p>Die Zahl der Wohnungen bzw. Wohneinheiten je Gebäude wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB auf maximal zwei begrenzt. Die Festsetzung entspricht dem Planungsziel einer aufgelockerten, überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Wohnbebauung, lässt jedoch zugleich einen gewissen Gestaltungsspielraum zu, z.B. für den Bedarf zusätzlicher Wohneinheiten innerhalb eines Familienverbundes.</p> <p>Darüber hinaus wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten die Gesamtzahl der Wohnungen im Plangebiet gesteuert und gedeckelt. Damit wird sichergestellt, dass die Entwicklung des Plangebietes den in Kapitel 3 dargestellten Zielen des LEP Siedlung entspricht.</p> <p>In Bezug auf die in der Art der baulichen Nutzung explizit erwähnte Ferienwohnung, werden zusätzlich folgende Ausnahmen ermöglicht:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zwei Wohneinheiten und eine Ferienwohnung

- Eine Wohneinheit und zwei Ferienwohnungen, sofern die Fläche der Ferienwohnung/en insgesamt der Hauptnutzung untergeordnet ist/sind.

Verkehrsflächen

Zur internen Erschließung des Baugebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese dient einer effizienten und geordneten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Ziel ist es, den Anschluss des Baugebietes zu bündeln und zu vermeiden, dass der Verkehrsfluss der Landesstraße L 365 sowie die begleitende Alleebeepflanzung durch zahlreiche private Grundstückszufahrten beeinträchtigt werden. Entsprechend wird ebenfalls ein Bereich festgesetzt, der von Ein- und Ausfahrten freizuhalten ist. Dieser umfasst zudem den westlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg als auch den Einmündungsbereich der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Öffentliche Grünfläche

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randbegrünung“ festgesetzt. Die Bepflanzung der Grünfläche werden durch ergänzende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB konkretisiert.

Innerhalb der Grünfläche sind Pflanzungen, Versorgungsanlagen (z. B. Kabel- und Leitungsanlagen), Anlagen zur Entwässerung (z. B. Mulden) sowie erforderliche Wege zulässig. Die festgesetzte Grünfläche erfüllt mehrere Funktionen: Sie dient der Aufnahme der in der Entwässerungskonzeption vorgesehenen Außengebietsentwässerung, gewährleistet die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzabstandes zwischen den östlich gelegenen Sportanlagen und der geplanten Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes und leistet zugleich einen Beitrag zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen, indem sie die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen für bauliche Zwecke reduziert.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Wie in der Entwässerungskonzeption (Kapitel 2 Ver- und Entsorgung) beschrieben und zur Berücksichtigung des § 49a SWG, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken der WA je m² befestigter Fläche ein Retentionsraum von 50l herzustellen ist. Der Retentionsraum kann durch unterschiedliche bauliche Ausführungen und in Kombination dieser hergestellt werden, wie z.B. Zisternen, Mulden, Dachbegrünungen etc.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Hinblick auf den sich abzeichnenden Klimawandel und die damit verbundenen Auswirkungen auf Flora, Fauna und den Menschen, aber auch angesichts des Verlustes von Lebensräumen durch anthropogene Bautätigkeiten werden in der vorliegenden Planung Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange werden Festsetzungen aufgenommen, die einer Verträglichkeit künftiger Bautätigkeiten mit denen im Umfeld und im Plangebiet lebenden Arten Rechnung tragen, wie die Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung (M1), sowie ein Abstand zur Bodenkante von 10-15 cm bei Einfriedungen und Einzäunungen zur Reduzierung der Barrierewirkung für Kleintiere (M2).

Als Maßnahme M4 wird ergänzend zur Sicherstellung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben (gem. § 19, 39 und 44 BNatSchG) und zur Minimierung potentieller Konflikte folgende ergänzende Maßnahmen empfohlen:

- Baubeginn außerhalb sensibler Zeiträume (insbesondere Brut- und Fortpflanzungszeiten),
- Ökologische Baubegleitung während der Bauphase,
- Fachgutachterliche Begehung vor Baubeginn zur Kontrolle potenzieller Lebensstätten,
- Baufeldkontrollen hinsichtlich möglicher Reptilienvorkommen sowie ggf. Einrichtung eines Reptilienschutzzauns.

Diese Maßnahmen adressieren die Ergebnisse der Relevanzprüfung der saP, bezogen auf eine potentielle Habitatsignung für die Artgruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Schmetterlinge. Generell ist zu betonen, dass eine Untersuchung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie sonstigen Habitatstrukturen (z. B. Wiesenflächen, Baumhöhlen, Gebäudestrukturen) vor Inanspruchnahme immer auf potentielle Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten untersucht werden sollten um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Sollten Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen bzw. ist gegebenenfalls eine Ausnahme oder Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen.

Zudem wurde eine Festsetzung mitaufgenommen, die den Schutz und die nachhaltige Entwicklung des Bodens im Plangebiet zum Ziel hat. Dazu sollen Flächenversiegelungen möglichst minimiert werden indem Stellplätze, Zuwege, Zufahrten und andere Befestigungsflächen mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, breitfugiges Pflaster etc.) zu befestigen sind (M3).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die nicht für andere Anlagen (z.B. Entwässerungsanlagen) genutzte Fläche der öffentliche Grünfläche „Randbegrünung“ zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung z.B. RSM 2.4) sind und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen auf denen hauptsächlich Steine zu Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (z.B. sog. Schottergärten) sind im Bereich der o.g. Flächen nicht zulässig. Durch Anwendung dieser Festsetzung wird der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen, da der potenzielle Anteil versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen im Plangebiet damit minimiert werden kann.

Zudem wird festgesetzt, dass je angefangener 150m² Grundstücksfläche im WA mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (z.B. Rotbuche, Esche, Edelkastanie, Hainbuche, etc.) oder fünf Sträucher (Hasel, Roter Hartriegel, Linguster, etc.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Es ist ebenfalls festgesetzt, dass bei allen Anpflanzungen standortgerechte, klimatolerante Pflanzen zu wählen sind. Die Festsetzung dient der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes, der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Förderung des lokalen Mikroklimas und der Biodiversität.

Örtlich Bauvorschrift

Nach den Vorgaben des §49 a SWG ist das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern, zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Um den § 49 a SWG zu entsprechen, wird festgesetzt, dass das übrige Nie-

derschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten ist. Die Vorschrift entspricht der Entwässerungskonzeption und kombiniert die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d zur Retention auf den privaten Grundstücken mit der Absicht zur Herstellung öffentlicher Regenwasserkanäle in der geplanten Erschließungsstraße.

Zudem wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen ist. In Kombination mit der Festsetzung zu den Stellplätzen, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird damit dazu beigetragen, dass für den Stellplatzbedarf die Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums verringert wird.

*Abgrenzung des
Geltungsbereiches*

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Planungskonzept zur Entwicklung einer aufgelockerten, ländlich geprägten Wohnbebauung mit insgesamt etwa zehn Bauplätzen. Der Geltungsbereich umfasst darüber hinaus die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Erschließungsflächen sowie die Grün- und Entwässerungsanlagen im östlichen Teil des Plangebietes.

Mit der gewählten Abgrenzung wird sowohl dem im ländlichen Raum ortsüblichen Bebauungstyp Rechnung getragen als auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

6 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Standortalternativen

Die Standortwahl für das Plangebiet „Hintere Anwand“ beruht auf einer Abwägung unterschiedlicher städtebaulicher Gesichtspunkte unter Berücksichtigung möglicher Standortalternativen.

Im Jahr 2022 wurde die „Teiländerung des Flächennutzungsplans zur Aufhebung von geplanten Wohnbauflächen“ für die Ortsteile Sitzerath, Nonnweiler, Bierfeld und Primstal genehmigt. Im Rahmen dieser Änderung wurden in Sitzerath Wohnbaureserveflächen im Außenbereich nördlich des Ortes (Reservefläche Am Buchenweg III) in einem Umfang von rund 3,2 ha zurückgenommen.

Hintergrund dieser Entscheidung war der Grundsatz einer vorausschauenden Steuerung der Ortsentwicklung. Ziel war es, noch nicht bebaute Reserveflächen zurückzunehmen, deren bauliche Realisierung aufgrund ihrer Lage und Rahmenbedingungen sich zwischenzeitlich als schwierig herausgestellt hat, und stattdessen Wohnbaupotenziale an besser geeigneten Standorten innerhalb des Ortsteils zu sichern. Auf diese Weise sollte unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben weiterhin ein ausreichendes Wohnbaukontingent vorgehalten werden. Die Rücknahme dieser Fläche sollte bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) die Entwicklung von besser geeigneten Flächen, wie die des Plangebietes „Hintere Anwand“ planerisch vorbereiten.

Das Plangebiet „Hintere Anwand“ stellt einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss zwischen dem Sportplatz des FSV Sitzerath im Osten sowie der angrenzenden Wohnbebauung im Süden (Bereich des Bebauungsplans „Im Erker“) und Westen (bestehende Bebauung „Im Buchenweg“) dar. Die Fläche fügt sich entlang vorhandener Verkehrsachsen in die bestehende Ortsstruktur ein und stellt

somit eine logische Fortführung der Siedlungsentwicklung dar. Im Gegensatz hierzu stehen im Ortsteil Sitzerath keine vergleichbaren Flächen entlang bestehender Erschließungsachsen zur Verfügung, die dem Planungsziel der Schaffung von rund zehn Wohnbaugrundstücken entsprechen würden. Die übrigen Außenbereichsflächen liegen entweder deutlich hinter bestehenden Siedlungsflächen oder in zweiter Reihe und bieten keine vergleichbare Möglichkeit eines siedlungsstrukturell sinnvollen Lückenschlusses.

Darüber hinaus ist die Fläche des Plangebietes „Hintere Anwand“ bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, konkret als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ausbildungszentrum Jugendfußball“. Damit ist für diesen Bereich bereits grundsätzlich eine planerische Entscheidung zugunsten einer baulichen Nutzung getroffen worden. Die Entwicklung der Fläche als Ausbildungszentrum ist zwischenzeitlich verworfen worden, da deren Umsetzung nicht mehr realistisch ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplans findet daher parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans statt.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Eigentumssituation. Die Fläche „Hintere Anwand“ steht der Gemeinde Nonnweiler für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Dadurch ist eine zügige und koordinierte Entwicklung des Plangebietes aus kommunaler Hand, insbesondere hinsichtlich Erschließung und Baulandreifmachung, gewährleistet.

Gem. dem in § 1a Abs. 2 verankerten städtebaulichen Leitbild Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Um der Frage nach einer Standortalternative im Innenbereich nachzugehen, wurden im Rahmen einer Planwerksauswertung (Kataster, Luftbild, Bauleitpläne) drei Standortalternativen innerhalb des Ortsteils Sitzerath identifiziert. Eine Potentialfläche im Außenbereich gem. des sich derzeit in Aufstellung befindenden Wohnbauflächenkonzepts wurde ebenfalls in die Auswahl mitaufgenommen. Dadurch ergeben sich folgende vier bereits verkehrlich erschlossenen Potentialflächen:

- Potentialfläche A: Westlich der Straße „Im Oberdorf“
- Potentialfläche B: Ortsmitte im Bereich der Kreuzung „Im Unterdorf“, „Im Oberdorf“ und „Wadriller Straße“
- Potentialfläche C: Südlich des „Buchenwegs“ innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans.
- Potentialfläche D: Verlängerung „Prälat-Faber-Straße“

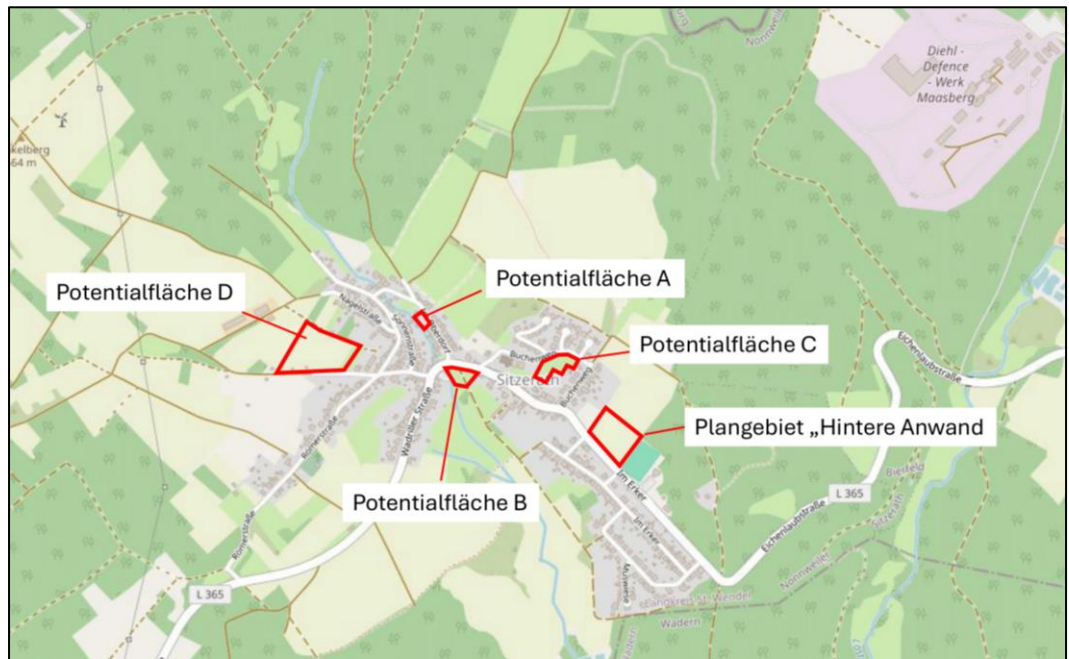


Abb.: Lage der Potentialflächen; Quelle: OpenStreetMap contributors

Zur Vergleichbarkeit und Herleitung der Abwägungsentscheidung werden die Potentialflächen sowie das gegenständliche Plangebiet im Folgenden zunächst hinsichtlich ihrer Überschneidung mit naturschutzfachlichen Schutzgebieten, raumordnerischen Vorranggebieten, sowie der Starkregengefährdung übersichtlich dargestellt. Anschließend werden die einzelnen Potentialflächen steckbriefartig aufbereitet. Hinsichtlich der verwendeten Daten fand eine Überprüfung der im geoportal des Saarlandes bereitgestellten Informationen des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport sowie des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz statt.

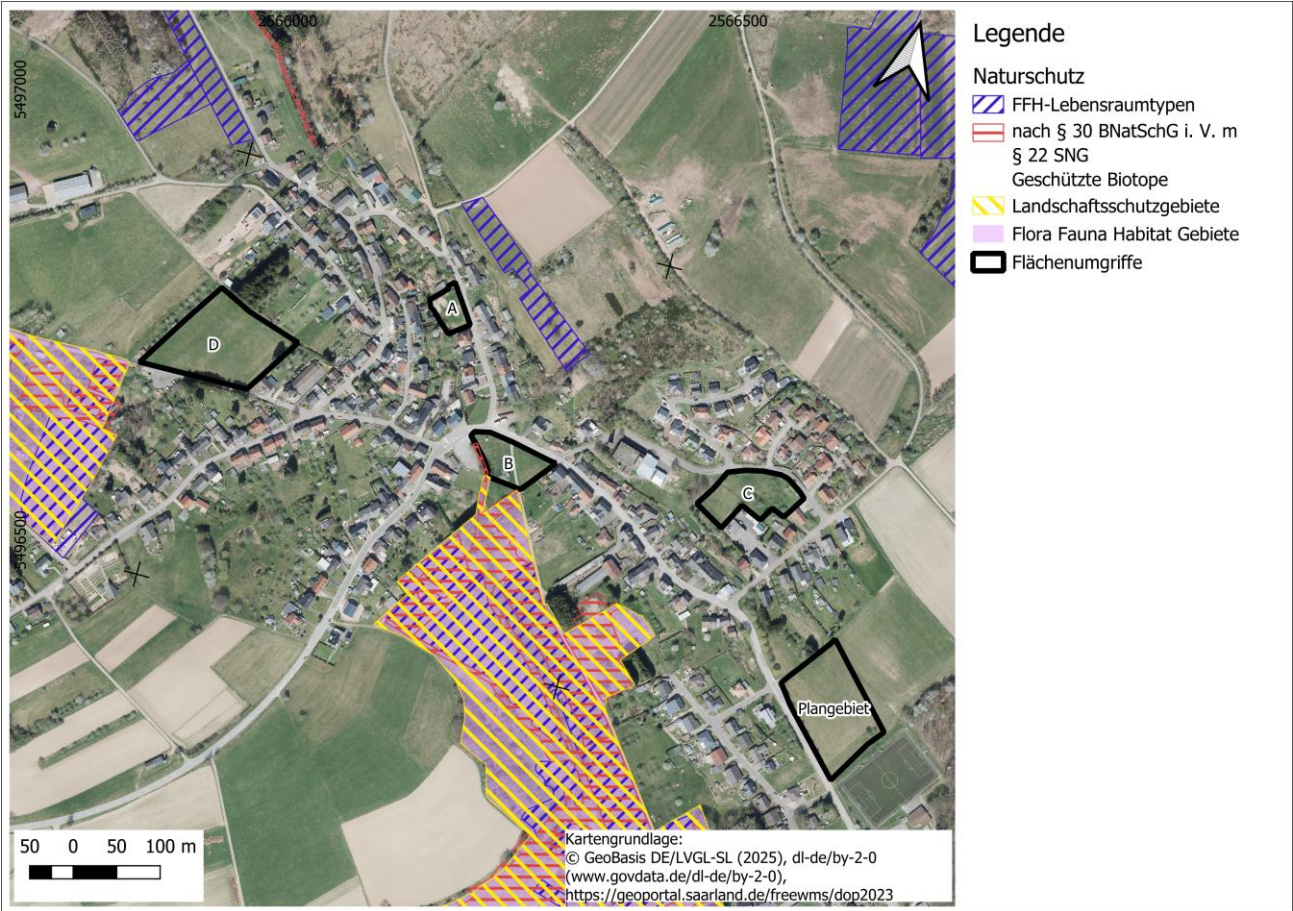


Abb.: Übersicht zu den naturschutzfachlichen Schutzgebieten / Objekten; Quelle: geoportal des Saarlandes

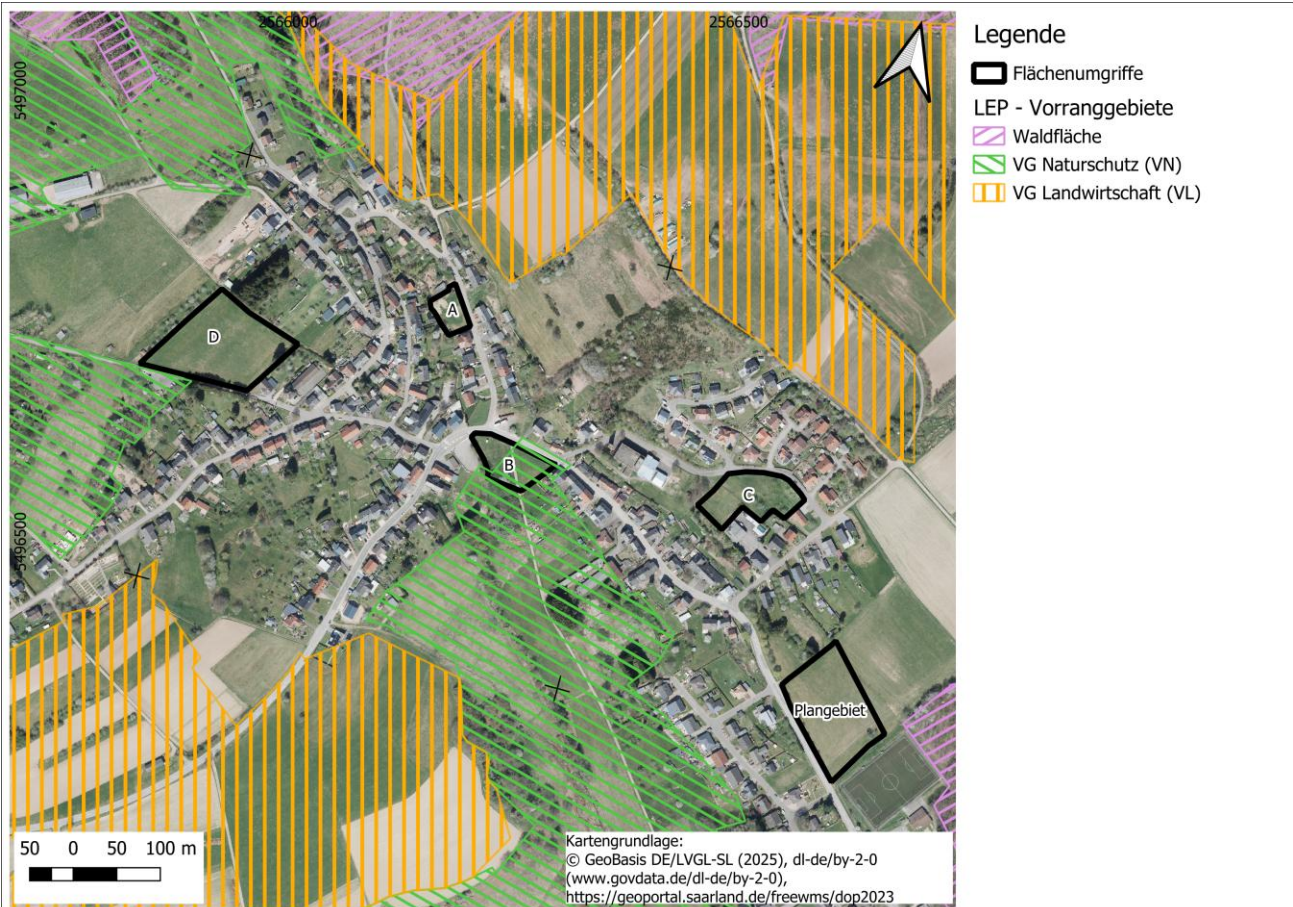


Abb.: Übersicht zu den raumordnerischen Vorranggebieten; Quelle: geoportal des Saarlandes

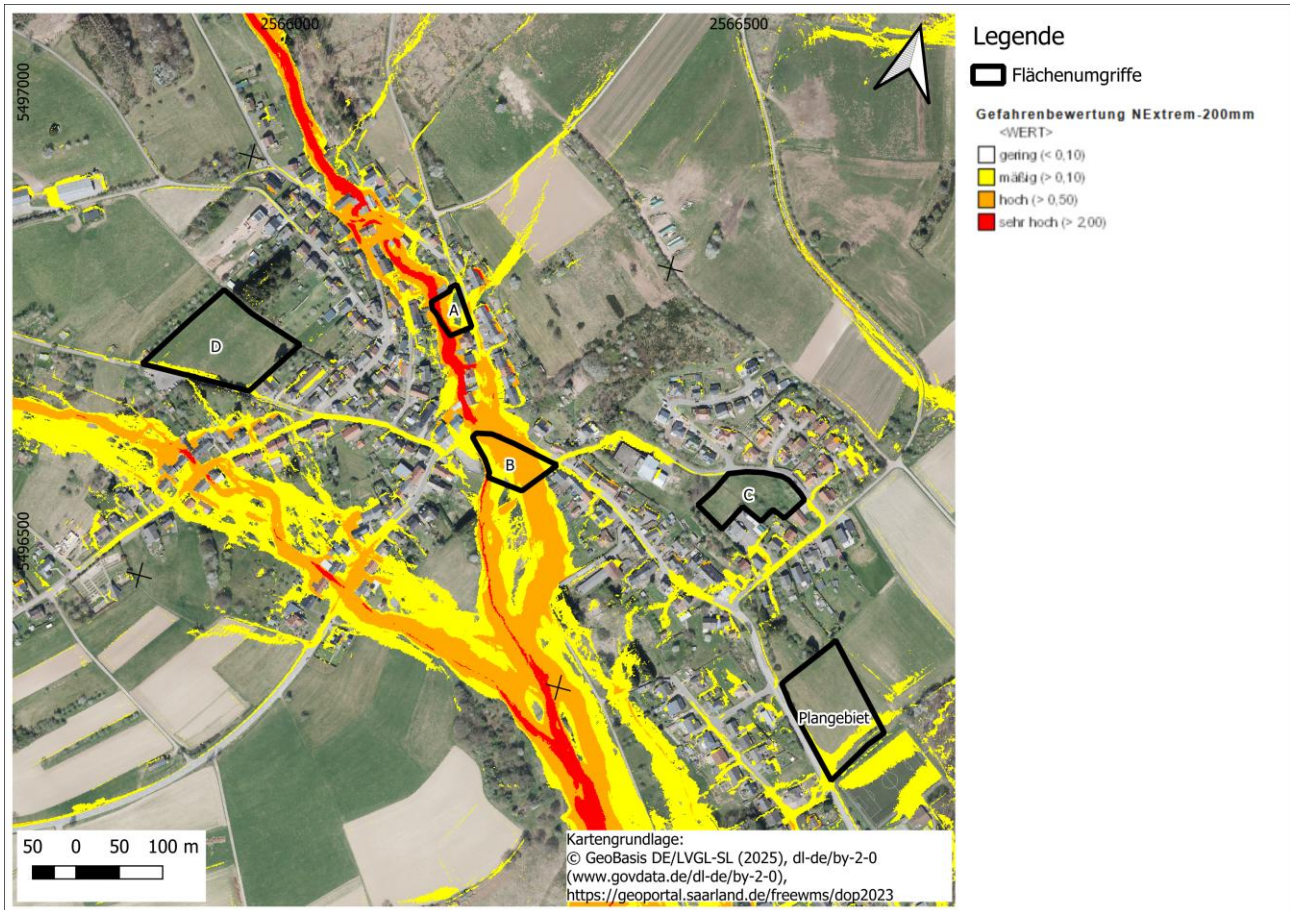
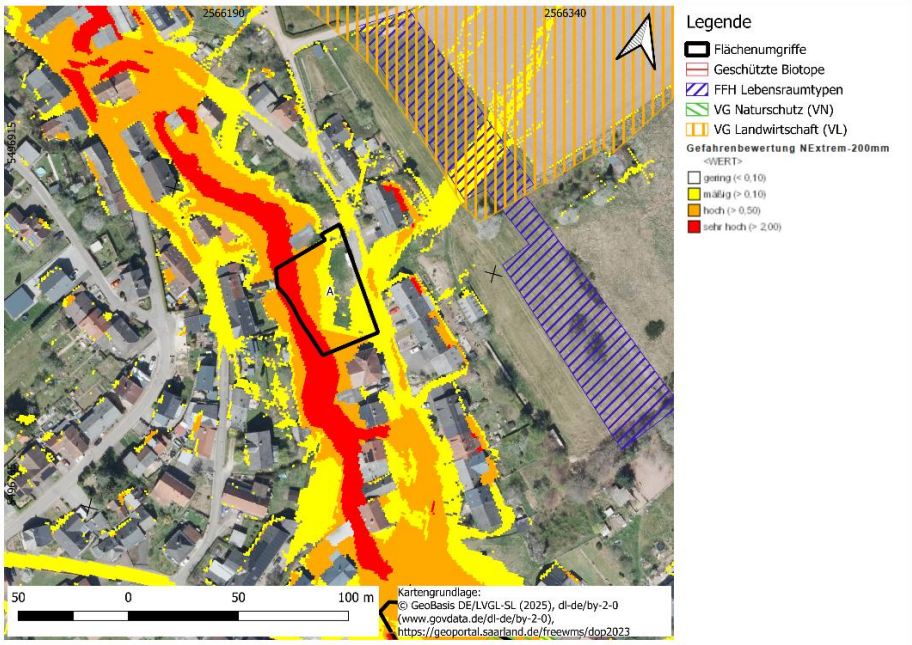
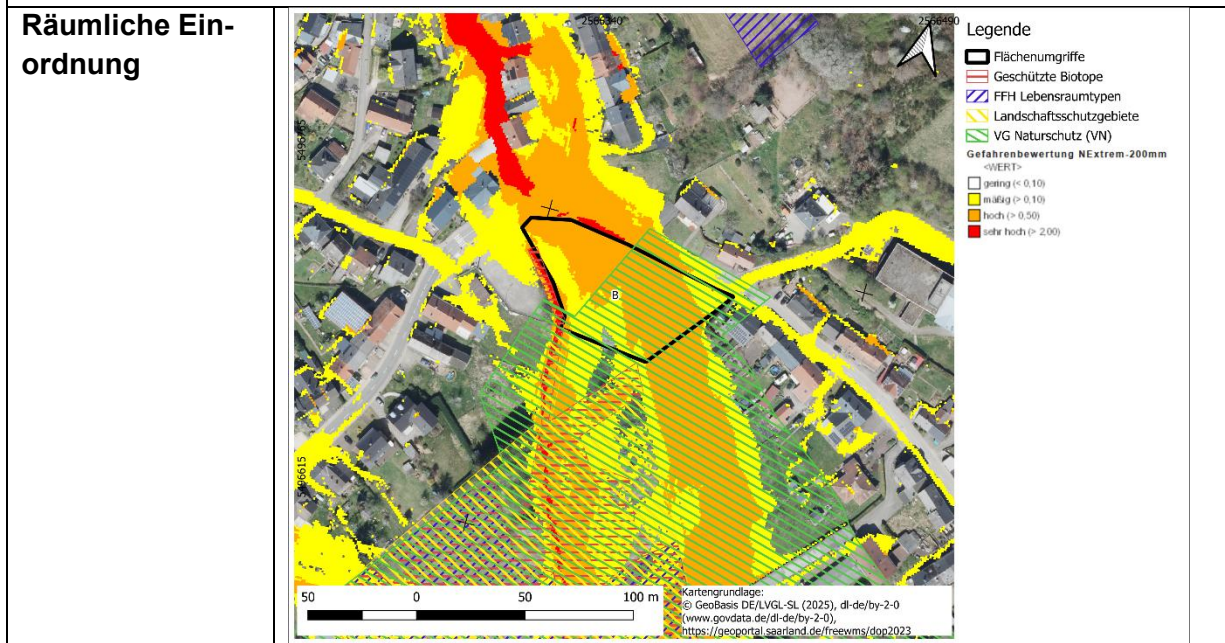


Abb.: Übersicht zur Starkregengefährdung; Quelle: geoportal des Saarlandes

Potentialfläche A: Westlich der Straße „Im Oberdorf“	
Räumliche Einordnung	 <p>Quelle: geoportal des Saarlandes</p>
Größe	ca. 0,13 ha
Eigentum	Privat
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Darstellung als Wohnbaufläche • Innenbereich gemäß § 34 BauGB • Kein Bebauungsplan vorhanden
Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> • Baulücke innerhalb bestehender Siedlungsstruktur, umgeben von bestehender Wohnbebauung • Locker begrünte Brachfläche ohne bauliche Nutzung • Oberlösterner Lohbach verläuft unmittelbar angrenzend
Schutzgebiete	Keine Betroffenheit von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Wasserschutzgebieten, Natura-2000-Gebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, FFH-Lebensraumtypen, etc.
Starkregen	NExtrem: mäßige bis hohe Gefahrenbewertung N100: überwiegend geringe Gefahrenbewertung
Raumordnung	Keine Betroffenheit von raumordnerischen Vorranggebieten
Bewertung	Potentialfläche A stellt sich als konfliktarme Brachfläche im Innenbereich dar und ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist bereits auf Grundlage des § 34 BauGB gegeben. Die vorhandene Starkregengefährdung erfordert eine standortangepasste bauliche Umsetzung (z. B. hochwasserangepasstes Bauen, Regenwasserrückhalt). Die Fläche befindet sich in privater Hand und bietet Raum für etwa zwei Baugrundstücke. Damit würde sie keinen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des quantitativen kommunalen Planungsziels leisten. Die Fläche sollte im Rahmen der Baulandmobilisierung aktiviert werden.

Potentialfläche B: Ortsmitte im Bereich der Kreuzung „Im Unterdorf“, „Im Oberdorf“ und „Wadriller Straße“



Quelle: geoportal des Saarlandes

Größe	ca. 0,32 ha
Eigentum	Privat
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> FNP: Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, Geschütztes Biotop und FFH-Gebiet Außenbereich gemäß § 35 BauGB Kein Bebauungsplan vorhanden
Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> Unbebaute Außenbereichsfläche im Ortszentrum Landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche Wirtschaftsweg verläuft mittig durch die Fläche und dient der Erschließung angrenzender Nutzflächen Oberlösterner Lohbach verläuft unmittelbar angrenzend
Schutzgebiete	Geschütztes Biotop, Landschaftsschutzgebiet sowie Flora-Fauna-Habitat-Gebiet sind direkt angrenzend an das Plangebiet vorhanden. Zudem befindet sich ein FFH-Lebensraumtyp ca. 100m südlich des Plangebietes. Eine Betroffenheit wäre zu prüfen. Keine Betroffenheit von: Naturschutzgebieten, Wasserschutzgebieten, etc.
Starkregen	NExtrem: überwiegend hohe Gefahrenbewertung N100: überwiegend mäßige bis hohe Gefahrenbewertung
Raumordnung	Z.T. innerhalb eines Vorranggebietes für den Naturschutz (VN)
Bewertung	Potenzialfläche B weist trotz ihrer zentralen Lage erhebliche planerische Restriktionen auf. Die Fläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und liegt z.T. innerhalb eines Vorranggebietes für den Naturschutz. Zudem grenzt sie unmittelbar an ein FFH-Gebiet, ein Landschaftsschutzgebiet sowie den Oberlösterner Lohbach an, sodass umfangreiche naturschutzrechtliche Prüfungen und Einschränkungen zu erwarten sind. Der innerhalb der Fläche verlaufende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg müsste funktionsfähig erhalten werden und schränkt die bauliche Nutzbarkeit zusätzlich ein. Mit einem Entwicklungspotenzial von etwa vier bis fünf Baugrundstücken, würde die Fläche nur einen begrenzten Beitrag zum quantitativen Planungsziel leisten.

Potentialfläche C: Südlich des „Buchenwegs“	
Räumliche Einordnung	<p>Quelle: geoportal des Saarlandes</p>
Größe	ca. 0,41 ha
Eigentum	Privat (ca. 0,14 ha) Öffentlich (ca. 0,27 ha)
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Darstellung als Grünfläche und Mischbaufläche • Innenbereich gemäß § 34 BauGB • Z.T. innerhalb des Bebauungsplans „Am Buchenweg“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt (ca. 0,27ha)
Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> • Unbebaute Fläche im Innenbereich inmitten bebauter Siedlungsflächen • Landwirtschaftlich genutzte Streuobstfläche
Schutzgebiete	Keine Betroffenheit von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Wasserschutzgebieten, Natura-2000-Gebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, FFH-Lebensraumtypen etc.
Starkregen	NExtrem: geringe Gefahrenbewertung N100: geringe Gefahrenbewertung
Raumordnung	Keine Betroffenheit von raumordnerischen Vorranggebieten
Bewertung	Potentialfläche C ist im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend bereits als Grünfläche (Streuobstwiese) festgesetzt und steht ohne Änderung des Bebauungsplans für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Der Teil der sich nicht innerhalb des Bebauungsplans „Am Buchenweg“ befindet, liegt südlich des Bebauungsplans und ist nicht selbstständig erschlossen. Die Fläche unterliegt keinen naturschutzfachlichen oder raumordnerischen Restriktionen. Unabhängig von formalen Schutzgebietsausweisungen ist die Streuobstnutzung als potenziell ökologisch wertvolle Struktur zu berücksichtigen. In der Gesamtabwägung stellt Potentialfläche C aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Bindungen trotz günstiger Standortbedingungen keine kurzfristig realisierbare Standortalternative dar.

Potentialfläche D: Verlängerung „Prälat-Faber-Straße“	
Räumliche Einordnung	<p>Quelle: geoportal des Saarlandes</p>
Größe	ca. 1,1 ha
Eigentum	Privat
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und z.T. als geplantes Landschaftsschutzgebiet • Außenbereich gemäß § 35 BauGB • Kein Bebauungsplan vorhanden
Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> • Unbebaute Fläche im Außenbereich • Landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche • Im Osten grenzt die Siedlungslage an das Plangebiet an, im Übrigen grenzt die Fläche überwiegend an Gartenbereiche und weitere landwirtschaftliche Flächen
Schutzgebiete	Geschütztes Biotop sowie Landschaftsschutzgebiet und FFH-Lebensraumtyp angrenzend an das Plangebiet vorhanden. Eine Betroffenheit wäre zu prüfen. Keine Betroffenheit von: Naturschutzgebieten, Wasserschutzgebieten, Natura-2000-Gebieten, etc.
Starkregen	NExtrem: geringe Gefahrenbewertung N100: geringe Gefahrenbewertung
Raumordnung	Keine Betroffenheit von raumordnerischen Vorranggebieten. Vorranggebiet (VG) für den Naturschutz grenzt an die Fläche an.
Bewertung	Potenzialfläche D weist aufgrund ihrer Größe und siedlungsnahen Lage grundsätzlich ein relevantes Entwicklungspotenzial auf und könnte vergleichbar mit dem Plangebiet „Hintere Anwand“ ebenfalls Raum für die Realisierung von etwa zehn Wohneinheiten bieten. Es handelt sich ebenfalls wie das Plangebiet um eine Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB, deren Inanspruchnahme eine bauleitplanerische Neuordnung voraussetzt. Die unmittelbare Nähe zu geschützten Biotopen, einem Landschaftsschutzgebiet sowie einem FFH-Lebensraumtyp erfordert eine vertiefte naturschutzfachliche Prüfung und kann zu zusätzlichen Restriktionen führen. In der Gesamtbewertung stellt sich die Potenzialfläche D als im Vergleich zu anderen Außenbereichsstandorten konfliktarm dar. Im Unterschied zum Plangebiet „Hintere Anwand“ würde ihre Inanspruchnahme jedoch eine zusätzliche Siedlungserweiterung in den Außenbereich bedeuten und stellt keinen siedlungsstrukturellen Lückenschluss dar.

Plangebiet „Hintere Anwand“	
Räumliche Einordnung	<p>Quelle: geoportal des Saarlandes</p>
Größe	ca. 0,96 ha
Eigentum	Gemeinde
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ausbildungszentrum Jugendfußball“ • Außenbereich gemäß § 35 BauGB • Kein Bebauungsplan vorhanden
Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> • Unbebaute Fläche im Außenbereich zwischen der bebauten Siedlungslage an der L365 „Im Unterdorf“ • Landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche • Im Westen und Süden grenzt Wohnbebauung und im Osten der Sportplatz des FSV Sitzerath an das Plangebiet an
Schutzgebiete	Keine Betroffenheit von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Wasserschutzgebieten, Natura-2000-Gebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, FFH-Lebensraumtypen etc.
Starkregen	NExtrem: überwiegend geringe Gefahrenbewertung N100: geringe Gefahrenbewertung
Raumordnung	Keine Betroffenheit von raumordnerischen Vorranggebieten.
Bewertung	<p>Das Plangebiet „Hintere Anwand“ stellt sich als vergleichsweise restriktions- und konfliktarme Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich dar. Aufgrund der Eigentumslage im Gemeindeeigentum kann die Fläche nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens (Teiländerung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung eines Bebauungsplans) zügig der beabsichtigten Entwicklung zugeführt werden.</p> <p>Darüber hinaus bietet das Plangebiet die Möglichkeit, einen funktionalen siedlungstechnischen Lückenschluss zwischen bestehender Wohnbebauung und angrenzenden Nutzungen zu realisieren. Im Vergleich zu anderen Außenbereichsflächen weist das Gebiet damit eine deutlich günstigere Möglichkeit der städtebaulichen Einbindung auf.</p>

Die Prüfung der Standortalternativen legt dar, dass die untersuchten Potenzialflächen A bis D das kommunale Planungsziel der Schaffung von rund zehn Wohngrundstücken entweder aufgrund ihrer geringen Flächengröße, erheblicher naturschutzfachlicher und raumordnerischer Restriktionen, bestehender planungsrechtlicher Bindungen oder fehlender städtebaulicher Eignung nur eingeschränkt oder nicht erfüllen können.

Vorliegend kommt es zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich. In Bezug zu § 1a Abs. 2 BauGB wird deutlich, dass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorliegend nicht vermeidbar ist, da innerhalb des Ortsteils Sitzerath keine ausreichend geeigneten (groß, kurzfristig verfügbar, restriktionsfrei, städtebauliche geeignet) Innenentwicklungsflächen zur Verfügung stehen, die das angestrebte Entwicklungsziel erfüllen könnten. Die verbliebenen Innenbereichsflächen weisen entweder eine sehr geringe Flächengröße, fehlende Erschließung, bestehende Festsetzungen oder private Eigentumsverhältnisse auf, die einer zeitnahen Entwicklung entgegenstehen.

Das Plangebiet „Hintere Anwand“ stellt im Vergleich hierzu die konfliktärmste Möglichkeit dar, da es sich um eine siedlungsnahen Außenbereichsfläche handelt, die einen funktionalen siedlungstechnischen Lückenschluss ermöglicht und keine erheblichen naturschutzfachlichen oder raumordnerischen Restriktionen aufweist. Aufgrund der bereits im Flächennutzungsplan getroffenen planerischen Grundentscheidung sowie der Eigentumslage im Gemeindeeigentum ist eine geordnete und zeitnahe Entwicklung gewährleistet.

Ein Überblick über die nach LEP Siedlung anzurechnenden Baulücken ist Kapitel 3 zu entnehmen. Die Aktivierung dieser Baulücken im Rahmen der Baulandmobilisierung und unter dem Leitbild der Innenentwicklung ist grundsätzlich wünschenswert, gestaltet sich jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse als schwierig. Mit dem Plangebiet vergleichbare Potenzialflächen oder Baulücken stehen im Innenbereich von Sitzerath nicht zur Verfügung.

Damit erweist sich die Fläche des Plangebietes als prioritäre Standortvariante zur Umsetzung der vorgesehenen Wohnbauentwicklung im Ortsteil Sitzerath.

Planungsalternativen

Andere Planungsalternativen sind durch mehrere Faktoren begrenzt, die maßgeblich zur vorliegenden Planungskonzeption geführt haben. Hierzu zählen die Lage der bestehenden Entwässerungsmulde sowie deren erforderlicher Ausbau zur Sicherstellung der Außengebietsentwässerung / Starkregenvorsorge im östlichen Teil des Plangebietes. Darüber hinaus war aus schalltechnischen Gründen ein ausreichender Abstand zu den östlich benachbarten Sportanlagen des FSV Sitzerath einzuhalten. Die Anordnung der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus verkehrlichen Erfordernissen, da hierdurch zusätzliche Grundstückszufahrten auf die L 365 vermieden und Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses ausgeschlossen werden können.

Grundsätzlich wäre als Planungsalternative auch die Inanspruchnahme einer kleineren Fläche denkbar, um die vorgesehenen Wohneinheiten in verdichteter Bauweise, beispielsweise im Geschosswohnungsbau, unterzubringen. Zwar

ließe sich hierdurch der Eingriff in Natur und Landschaft reduzieren, diese Alternative entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Ziel der Planung ist ausdrücklich die Schaffung von Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser, die im ländlichen Raum eine hohe Nachfrage aufweisen und dem ortsüblichen Gebäudetypus entsprechen.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund der Festsetzungen lassen sich Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird eine verträgliche Einfügung der geplanten Wohnbebauung in das Siedlungsumfeld sichergestellt. Schalltechnische Belange wurden gutachterlich geprüft und durch eine Nutzungsvereinbarung mit dem FSV Sitzerath sowie durch einen ausreichenden Abstand zu den Sportanlagen berücksichtigt. Beeinträchtigungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Wohnbedürfnisse

Der Bebauungsplan hat die Herstellung neuen Wohnbaulandes zum Ziel. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die vorliegende Planung somit berücksichtigt. Insbesondere den Bedürfnissen von Familien und jungen Menschen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nachgekommen, da dieser eine überwiegend lockere Einfamilienhausbebauung ermöglicht, die von dieser Zielgruppe im ländlichen Raum vorwiegend nachgefragt wird. Dem nach LEP Siedlung berechneten Wohnraumbedarf von 11 Wohneinheiten kann mit der vorliegenden Planung entsprochen werden.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Sport, Freizeit und Erholung

Anlagen zur Erfüllung sozialer, kultureller sowie sportlicher und freizeitbezogener Bedürfnisse sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht vorhanden. Entsprechende Nutzungen sind im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) grundsätzlich zulässig und könnten bei Bedarf unter Wahrung der Zweckbestimmung, Schutzwürdigkeit und Verträglichkeit des Gebietes innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist gegenüber dem bestehenden wohnbaulich geprägten Siedlungsumfeld als konfliktarm einzustufen. Einschränkungen der Erholungsfunktion sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den angrenzenden privaten Freiräumen sind nicht zu erwarten. Die schalltechnischen Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht. Zum Schutz vor potenziellen Geräuschmissionen aus dem Bereich der benachbarten Sportanlagen wurde zudem ein räumliches Abrücken des Baugebietes vorgenommen. Des Weiteren ist vorgesehen, vor Satzungsbeschluss eine Nutzungsvereinbarung zu treffen.

Durch die geplante Wohngebietsentwicklung ergeben sich keine Einschränkungen der bestehenden Nutzung der Sportanlagen. Die Nutzungsvereinbarung mi

dem FSV Sitzerath dient ausschließlich der vorsorglichen Regelung möglicher schalltechnischer Konflikte im Falle einer Nutzungsintensivierung während der Ruhezeiten. Der reguläre Trainings- und Spielbetrieb des Vereins bleibt hiervon unberührt; Nachteile für das Vereinsleben sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange Soziales, Kultur, Sport, Freizeit und Erholung durch die vorliegende Planung zu erwarten.

*Erhaltung/ Umbau
vorh. Ortsteile / zentrale Versorgungsbereiche*

Die Planung sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor und enthält keine zentrenrelevanten Nutzungen. Unter Bezug auf die Standortalternativenprüfung stellt sich die vorgesehene Fläche als der zu priorisierende Standort für die beabsichtigte Entwicklung dar. Auswirkungen auf die Erhaltung, Entwicklung oder Funktionsfähigkeit vorhandener Ortsteile oder zentraler Versorgungsbereiche sind daher nicht zu erwarten. Die Planung steht im Einklang mit dem Ziel einer geordneten Siedlungsentwicklung und ergänzt die vorhandene Ortsstruktur, ohne diese zu beeinträchtigen oder zu zersiedeln.

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler. Auch im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden, deren Erhaltungszustand oder Erscheinungsbild durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. Negative Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten.

*Orts- und
Landschaftsbild*

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise orientieren sich an der Umgebungsbebauung sowie der Lage am Siedlungsrand und gewährleisten damit ein verträgliches Einfügen zukünftiger Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Zusätzlich sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen. Eine Fernwirkung oder visuelle Dominanz der Bebauung ist nicht zu erwarten. Es sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Belang zu erwarten.

Kirchen

Innerhalb des Plangebietes oder im näheren Umfeld befinden sich keine kirchlichen Einrichtungen, sodass die Belange von der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Umweltschutz

Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine verbal-argumentative Eingriffs- Ausgleichsbewertung gem. §1a Abs.3 BauGB vorgenommen.

Detaillierte Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern, insbesondere zu Boden, Wasser, Pflanzen (Flora), Tieren (Fauna), Klima, Luft, Landschaft, Mensch sowie zu weiteren umweltrelevanten Belangen, sind dem Umweltbericht (Anlage) zu entnehmen.

Der Umweltbericht kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Bauleitplanung „Hintere Anwand“ Eingriffe in einzelne Schutzgüter verbunden sind, insbesondere infolge der baulichen Inanspruchnahme bislang unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Wiesenflächen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden diese Eingriffe je-

doch wirksam begrenzt. Gleichwohl kann insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen (Flora), Boden und Fläche keine vollständige Kompensation der Eingriffe erreicht werden.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes, des begrenzten Umfangs der Planung sowie der getroffenen Maßnahmen sind jedoch keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Anlage 1 BauGB zu erwarten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass für die Schutzgüter Boden, Fläche und Pflanzen (Flora) lokal begrenzte aber teilweise irreversible Eingriffe erfolgen. Diese verbleibenden Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Entsprechend sind die Belange des Umweltschutzes mit dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Erfüllung der Wohnfunktion der Gemeinde gegeneinander abzuwägen. Im vorliegenden Fall wurde hierzu eine Standortalternativenprüfung durchgeführt (vgl. Kapitel 6), in der dargelegt wurde, dass unter Berücksichtigung der maßgeblichen Parameter keine vergleichbar geeigneten Alternativflächen innerhalb des Ortsteils Sitzerath für die beabsichtigte bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit der sogenannten Null-Variante, also des Verzichts auf die Durchführung der Planung und des Erhalts der Fläche in ihrem derzeitigen Zustand. Dies würde jedoch zur Folge haben, dass die Gemeinde ihre städtebauliche Wohnentwicklungsfunktion nicht oder nur eingeschränkt erfüllen könnte. Vor dem Hintergrund des geringen Umfangs der Planung, der damit verbundenen begrenzten Eingriffe sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts eintreten, die in einem unverhältnismäßigen Missverhältnis zum verfolgten Planungsziel stünden.

Wirtschaft

Die Planung beeinträchtigt keine bestehenden wirtschaftlichen Strukturen. Im Rahmen der Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes sind auch gebietsverträgliche Betriebe zulässig. Zudem sind durch zusätzliche Einwohner stabilisierende Effekte für die lokale Wirtschaft möglich. Der Belang ist daher von der Planung nicht beeinträchtigt.

*Land-und
Forstwirtschaft*

Mit der Umsetzung der Planung ist ein Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden, der im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Prüfung der Standortalternativen wurde das Plangebiet als die geeignetste Fläche zur Umsetzung der Planung identifiziert. Die Inanspruchnahme erfolgt zur Arrondierung der Siedlungslage und zur Deckung des nach LEP Siedlung nachgewiesenen Wohnraumbedarfs. Unter Berücksichtigung des Umfangs der Planung sowie der übergeordneten raumordnerischen Zielsetzung wird der Eingriff in landwirtschaftliche Belange als vertretbar eingestuft. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Wohnraumschaffung die Belange der Landwirtschaft.

Im räumlichen Umfeld bleiben weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen bestehen. Nutzungskonflikte sind aufgrund des Einfügens in die vorhandene, bereits

überwiegend wohnbaulich genutzte Siedlungsstruktur nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Bewirtschaftung angrenzender Flächen ist nicht erkennbar.

Die Belange der Forstwirtschaft werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Planung beeinträchtigt keine bestehenden Arbeitsplätze. Durch zusätzliche Einwohner sind indirekt stabilisierende Effekte für das örtliche Handwerk und Dienstleistungsgewerbe möglich. Die Planung trägt zur Stärkung des Wohnstandortes bei und kann damit die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten im regionalen Kontext unterstützen.

Post- und Telekommunikationswesen, insbesondere Mobilfunkausbau

Die Planung beeinträchtigt weder bestehende Post- und Telekommunikationsinfrastrukturen noch den Mobilfunkausbau. Eine bedarfsgerechte Anbindung des Wohngebietes ist möglich.

Versorgung mit Energie und Wasser einschließlich der Versorgungssicherheit

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser ist über bestehende Netze gesichert. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur ist für die vorgesehene aufgelockerte Wohnbebauung mit einer begrenzten Anzahl an Wohneinheiten ausreichend. Ein Ausbau der internen Erschließungsanlagen ist wie in Kapitel 3 beschrieben vorgesehen. Die Planung beeinträchtigt die Versorgungssicherheit nicht, da keine bestehenden Anlagen überplant werden.

Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die Planung beeinträchtigt keine bestehenden Rohstoffvorkommen. Eine Beeinträchtigung der Belange ist nicht erkennbar.

Personen- und Güterverkehr, Mobilität

Erheblich negative Auswirkungen auf das Verkehrssystem sind nicht zu erwarten, da nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten entstehen wird. Es ist daher davon auszugehen, dass der durch die Planung geschaffene Mehrverkehr von der L365 / Straße „Im Unterdorf“ problemlos aufgenommen werden kann. Die Belange des ÖPNV werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die Planung vermeidet zusätzliche Grundstückszufahrten unmittelbar zur L 365, wodurch die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Landesstraße gewahrt bleibt. Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs sind daher nicht zu erwarten.

Die Belange der Abfallentsorgung wurden berücksichtigt. Im Plangebiet sind Straßenquerschnitte und Wendemöglichkeiten so dimensioniert, dass die Entsorgung nach Maßgabe allgemeingültiger Vorschriften (DGVU-Information 214-033 der BG Verkehr, RAS) gewährleistet ist.

Verteidigung und Zivilschutz

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind von der Planung nicht betroffen.

Städtebauliche Planungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu weiteren von der Gemeinde beschlossenen Planungen bekannt. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, sodass dem Entwicklungsgebot nach §

8 Abs. 2 BauGB nachgekommen werden kann. Dem Hochwasser- und Starkregenkonzept wird durch Übernahme der im Plangebiet befindlichen Maßnahme entsprochen.

*Küsten- und
Hochwasserschutz*

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

*Flüchtlinge und
Asylbegehrende*

Die Planung beeinträchtigt keine bestehenden Unterbringungseinrichtungen. Durch die Schaffung von Wohnraum kann im Bedarfsfall ein Beitrag zur Unterbringung geleistet werden.

*Versorgung mit Grün-
und Freiflächen*

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ von 0,4), grünordnerische Maßnahmen sowie die Sicherung einer Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches berücksichtigen eine Versorgung des Gebietes mit Grün- und Freiflächen.