



## Bebauungsplan

# „RETTUNGSZENTRUM“ der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz

Vorhabensträger:	Gemeinde Sontheim a.d. Brenz Brenzer Straße 25 89567 Sontheim a.d. Brenz
Städtebauliche Planung:	Freier Architekt und Stadtplaner Martin Maslowski Beethovenstraße 2 89250 Senden
Landschaftsplanung:	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler Schützenstraße 32 89231 Neu-Ulm

## 1 Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Sontheim liegt ca. 12 km südöstlich der Stadt Giengen a.d. Brenz in der Nähe zur Landesgrenze nach Bayern. Sie ist dem Landkreis Heidenheim zugeordnet und gehört zur Region Ostwürttemberg. Auf bayerischer Seite liegt die Stadt Gundelfingen.

Sontheim an der Brenz besteht aus den Ortsteilen Sontheim, Brenz und Bergenweiler. Die Gemeinde zählt ca. 5.800 Einwohner (5.779 zum 31.12.2021).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Ortsrand von Brenz in der Nähe zur Brenz. Er liegt unmittelbar an der vor wenigen Jahren errichteten Osttangente im Anschluss an die sich in diesem Bereich entwickelnde Wohnbebauung an der Bächinger Straße. Das Gebiet wird der Gewannflur „Versunkene Sohlen“ zugeordnet.

## 2 Angaben zur Geschichte

Die Gemeinde Sontheim a.d. Brenz kann auf eine lange Geschichte zurückblicken.

Siedlungsspuren auf dem heutigen Ortsgebiet sind bereits aus der Zeit um 5.000 v. Chr. bekannt. Bis etwa 300 n. Chr. befand sich bei Sontheim ein wichtiger Straßenknoten, der die Wege vom heutigen Günzburg (lat. Guntia) nach Heidenheim (lat. Aquileia) und der Donaunordstraße vom Kastell Urspring (lat. Ad Lunam) nach Regensburg (lat. Castra Regina) verband. Rund um diese Wegkreuzung hatte sich eine Siedlungsstruktur entwickelt. Teile monumentaler Gebäude konnten nachgewiesen werden. Auf dem Kirchberg in Brenz befand sich im 2./3. Jahrhundert nach Christus eine römische Villa rustica.

Südlich anschließend an das Plangebiet, dasselbe noch leicht tangierend, befindet sich eine Bodendenkmalverdachtsfläche, die auf diese Siedlungsstrukturen verweist.

Nach dem Rückzug der Römer wurde der Ortsteil Brenz unmittelbar von den Alemannen weiter besiedelt. Auch aus dieser Zeit wurden zahlreiche Relikte bereits ausgegraben. Im gesamten Geltungsbereich könnten daher geschichtlich relevante Siedlungsreste vorhanden sein. Die Gemeinde Sontheim hat sich daher entschieden, den Bereich einer geomagnetischen Prospektion mit Fluxgate-Radiometer zu unterziehen.

Das Ergebnis der Untersuchung wird der Satzung des Bebauungsplans „Rettungszentrum“ beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Durch die Fachleute konnte auf der Fläche im Magnetogramm auf etwa 150 m Länge eine schwach positive lineare Anomalie festgestellt werden, die auf einen Graben oder einen Altweg hinweisen könnte. Sofern Lage und Verlauf des Linears zu der vermuteten Römerstraße passt, könnte es sich auch um die vermutete Römerstraße handeln.

Ansonsten wurden auf der Messfläche keine Anomalien vorgefunden, die auf archäologische Strukturen im Untergrund hinweisen.

## 3 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Sontheim an der Brenz besitzt aufgrund ihrer Entfernung zu den nächst größeren Kommunen des Landkreises eine eigenständige, technische Infrastruktur. Hierzu zählt neben der Freiwilligen Feuerwehr auch ein Standort für den Rettungsdienst. Beide Einrichtungen sind derzeit nicht zeitgemäß untergebracht.

Der Rettungsdienst des Arbeiter-Samariter-Bundes Baden-Württemberg ist mit einer behelfsmäßigen Rettungswache in Containerbauweise auf einem Industriegrundstück am Krautgartenweg angesiedelt. Der Dienst soll in den nächsten 2 - 3 Jahren in eine dauerhafte, 24 Stunden besetzte Rettungswache in geeigneter Lage überführt werden.

Die Freiwillige Feuerwehr Sontheim hat ihr Gerätehaus bislang direkt im Zentrum des Ortes. 1965/66 wurde dort von der Gemeinde das ehemalige Kinogebäude an der Hauptstraße gekauft und zu einem Feuerwehrhaus mit drei Fahrzeugständen und einem Lehrsaal umgebaut. Die Übergabe an die Feuerwehr erfolgte 1966. Das Haus erfüllt die Anforderungen, die durch den heutigen technischen Standard im abwehrenden Brandschutz erforderlich sind, nicht mehr. Da auch sicherheitstechnische Belange stark beeinträchtigt sind - die persönliche Schutzkleidung der Feuerwehrmänner und -frauen befindet sich im Bewegungsbereich der Fahrzeuge - steht bei der Gemeinde Sontheim seit mehreren Jahren der Gedanke eines Ersatzneubaus im Raum.

Unter dem Leitgedanken eines sorgsamen Flächenverbrauchs hat die Gemeinde Sontheim in den vergangenen Jahren mehrere Standorte im bebauten Innenbereich untersucht, jedoch in der Folge aus unterschiedlichsten Gründen immer wieder verworfen.

Nun ist eine Fläche an der Osttangente von der B 492 in das Ortszentrum von Sontheim im Fokus der Gemeinde. Sie liegt leicht außerhalb des Ortes und hat eine ungefähre Größe von 11.010 m<sup>2</sup>.

Mit der Herstellung des Baurechts in Form des Bebauungsplans „Rettungszentrum“ soll für die unbedingt notwendigen Versorgungseinrichtungen der Hilfeleistung nun die Möglichkeit einer auf die nächsten Jahrzehnte ausgerichteten Entwicklung geschaffen werden.

Da der avisierte Bereich über sehr kurze Wege an die örtlichen und überörtlichen Erschließungsstraßen anschließt, ist er für den Rettungsdienst und für die Kräfte der Freiwilligen Feuerwehr in gleichem Maß geeignet.

## 4 Verfahren

Für die im Geltungsbereich liegenden Flächen liegen in Teilen schon konkrete Planungen vor. Im nördlichen Teilbereich soll die Rettungswache des Arbeiter-Samariter-Bundes entstehen. In der mittleren Fläche wird das neue Feuerwehrgerätehaus von Sontheim errichtet werden. Für die ganz im Süden verbleibende Restfläche liegen noch keine konkreten Planungen der Gemeinde vor. Diese Fläche soll zwar durch eine kommunale Einrichtung besetzt werden, derzeit stehen aber noch verschiedene Planungsansätze in der Diskussion.

Die Notwendigkeit, einen projektbezogenen, städtebaulichen Vertrag zu schließen, wird bei der Bebauung der ausgewiesenen Flächen nicht entstehen, da sämtliche Projekte kommunal oder semikommunal sind. Die Planung des Arbeiter-Samariter-Bundes liegt der Kommune in den wesentlichen Zügen vor, findet dort Zustimmung und wurde in den Bebauungsplan integriert.

Die Gemeinde Sontheim hat sich daher entschieden, das dieser Planung zugrunde liegende Verfahren nicht vorhabenbezogen durchzuführen. vielmehr soll ein sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Mit ihm können die unterschiedlichen Bauvorhaben verwirklicht werden. Es spielt keine Rolle, wer der Bauherr ist. Mit dem gesetzlichen Festsetzungsinstrumentarium können alle Planungsziele der Gemeinde erreicht werden. Durchführungspflichten sind nicht notwendig. Der Gemeinderat von Sontheim an der Brenz hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Basis der §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 4a-c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB beschlossen.

## 5 Standortfindung

Bereits im Jahr 2017 bestand bei der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz Gewissheit darüber, dass der derzeitige Standort des Feuerwehrgerätehauses nicht weiter aufrechterhalten werden kann. Das derzeitige Gerätehaus ist wesentlich zu klein und erfüllt die sicherheitstechnischen Anforderungen an derartige Gebäude nicht mehr. Zu diesem Zeitpunkt war noch nicht bekannt, dass der Rettungsdienst beabsichtigt, ebenfalls einen Standort in Sontheim a.d. Brenz zu entwickeln. Daher wurde zuerst nach einem Standort ausschließlich für ein Feuerwehrgerätehaus gesucht. Dem grundsätzlichen Prinzip der schnellen Erreichbarkeit aller Teile des Ortes folgend, wurde nach Standorten im Innenbereich von Sontheim möglichst in der Ortsmitte gesucht.

### Ersatzneubau am derzeitigen Standort

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich derzeit an der Hauptstraße (Hauptstraße 26, Flst.-Nr. 76) in Sontheim. Das Grundstück hat eine Größe von weniger als 1.100 m<sup>2</sup>. Das Gerätehaus selber, es ist das ehemalige Kino des Ortes, steht an 2 Seiten grenzständig. Die Fläche des Grundstücks ist für einen Ersatzneubau, der den Anforderungen an moderne Feuerwehrhäuser entspricht, deutlich zu klein. Allein für den Ersatzneubau des Gerätehauses mit zukünftig 5 Fahrzeugständen wurde eine Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> ermittelt. Die notwendigen Verkehrsflächen auf dem Grundstück für Stellplatzanlagen und Übungshof wären nicht vorhanden. Die Planung eines Ersatzneubaus am gleichen Standort wurde daher nicht weiterverfolgt.

### Neubau im Gewerbegebiet „Am Meilenstein“

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren in diesem Bereich ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Flächen liegen am südlichen Rand von Sontheim in der Nähe zur Ortsgrenze nach Bächingen. Die Ortsgrenze zwischen beiden Orten ist gleichzeitig auch die Landesgrenze zwischen Baden-

Württemberg und Bayern. Bächingen zählt damit nicht zum Wirkungsbereich der Freiwilligen Feuerwehr Sontheim a.d. Brenz.

Bei der Abwägung des Standortes nach seinen Vorteilen und den zu erwartenden Konflikten waren letztlich folgende Kriterien entscheidend für den Verzicht auf die weitere Beplanung:

- Die notwendigen Flächen für einen auf die Zukunft ausgerichteten Betrieb der Feuerwehr wären vorhanden. Das Gerätehaus würde am südlichen Ortsrand mit Wirkungsbereich nach Norden und ohne Wirkungsbereich nach Süden entstehen. Lange Wege für die Kräfte des abwehrenden Brandschutzes zum Gerätehaus und für Einsatzfahrten im Alarmfall wären die Folge. Strecken von bis zu 3.0 km ausschließlich durch den bebauten Innerortsbereich bedeuten einen unnötig hohen Zeitverlust. Im Innerortsbereich müssten Straßen mit starken Einengungen wie die Sontheimer Straße und die Brenzer Straße befahren werden. Einsatzfahrten wären damit mit einem erhöhten Gefahrenpotential besetzt.
- Die verkehrliche Erschließung müsste über die Christophstraße, die als Anlieger-Sammelstraße ausgelegt ist, erfolgen. Diese Straße ist weniger als 6.0 m breit und führt trotz Erschließung eines größeren Wohngebiets keine Gehwege mit. Der Standort ist nicht an das Hauptwegenetz des Ortes angeschlossen.
- Da das Gerätehaus über eine enge Straße, die noch dazu keinen Fußgängerschutz bietet, erschlossen werden müsste, wäre das Risiko von Kollisionen einrückender Kräfte mit ausfahrenden Einsatzfahrzeugen und vor allem mit Fußgängern erheblich und nicht zu verantworten.
- Das neue Gerätehaus wäre im östlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung mit weiteren Einfamilienhäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstanden. Die emissions-technische Prüfung auf Lärm ergab ein sehr hohes Konfliktpotenzial mit nicht hinnehmbaren Einschränkungen für den Übungsbetrieb der Feuerwehr.
- Der Einfahrtbereich von Einsatzfahrzeugen in die Hauptstraße ist unübersichtlich, da das nördliche Eckgebäude grenzständig steht.

#### Neubau Ecke Hauptstraße / Heinrich-Röhm-Straße

Das Flurstück mit Nummer 309, ein ehemals gewerbliches Anwesen, wurde für den Neubau des Gerätehauses in Betracht gezogen. Das Grundstück hat eine Größe von knapp 3.000 m<sup>2</sup>.

Der Flächenbedarf für das neue Gerätehaus wurde damals wie folgt, ermittelt:

Grundfläche des Gebäudes zirka 1.000 m<sup>2</sup>;

Übungshof und Übungsflächen ca. 1.500 m<sup>2</sup>;

Stellplatzanlage für 60 PKW ca. 1.800 m<sup>2</sup>



Der Standort Ecke Hauptstraße / Heinrich-Röhm-Straße wurde nach Abwägung folgender Faktoren verworfen:

- Das Grundstück war für einen dauerhaft guten Betrieb eines Gerätehauses mindestens 1.000 m<sup>2</sup> zu klein;

- Da das Flurstück Nr. 308 nicht mit erworben werden konnte, hätte ein für die Abläufe einer Rettungswache ungünstiger Grundstückszuschnitt vorgelegen. Der Zwickel an der Ecke Hauptstraße zu Heinrich-Röhm-Straße wäre allenfalls für Stellplätze heranziehbar gewesen. Dann hätte jedoch die Restbreite des Grundstücks nicht mehr ausgereicht, um aus dem Gerätehaus Richtung Heinrich-Röhm-Straße mit Einsatzfahrzeugen ausrücken zu können. Das Gerätehaus hätte im 90° Winkel zur Straße errichtet werden müssen, was für die Abläufe in einem Feuerwehrhof und für die Gefahrenminimierung der ausfahrenden Kräfte ungünstig gewesen wäre.
- Das Grundstück hätte im komplett bebauten Innenbereich gelegen. Die daraus resultierenden Lärmbelastungen für die Anlieger waren nach Abwägung zwischen zentraler Lage und erhöhter Beeinträchtigung der Wohnqualität für die Gebäude im Umgriff höher zu werten. Der Standort wurde als emissionstechnisch schwierig betrachtet.

Während der Prüfung dieses Standortes ging die Anfrage des Arbeiter-Samariter-Bundes bei der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz für den Neubau einer Rettungswache ein. Vor dem Hintergrund der bis dahin erkannten Konflikte mit Emissionen aus Lärm und innerörtlichem Verkehr entschied man sich bei der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz für die örtliche Zusammenlegung der beiden Dienste. Ein Rettungszentrum bringt erhebliche Vorteile, nicht nur vor dem Hintergrund der Belastungen für den Umgriff, sondern auch aus einsatztaktischer Sicht, gemeinsamem Übungsbetrieb für technische Hilfeleistungen und gemeinsamer Anfahrt zum Einsatzort.

Der notwendige Flächenbedarf wurde zu diesem Zeitpunkt neu ermittelt:

Grundfläche des Feuerwehrgerätehauses zirka 1.000 m<sup>2</sup>;

Grundfläche der Rettungswache ca. 400 m<sup>2</sup>;

Hof vor den Toren der 5 Standplätze der Feuerwehr ca. 400 m<sup>2</sup>

Hof vor den Toren der 3 Standplätze des Rettungsdienstes ca. 200 m<sup>2</sup>

Übungshof und Übungsflächen gemeinsam ca. 1.000 m<sup>2</sup>;

Stellplatzanlage für 65 PKW ca. 1.900 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße damit ca. 5.000 m<sup>2</sup>

#### Standort hinter dem Rathaus

Hinter dem Rathaus der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz befinden sich auf den Flurstücken Nr. 3952 und 3955 unbebaute Flächen. Sie würden bei Zusammenlegung ein Grundstück in der notwendigen Größe von 5.000 m<sup>2</sup> ergeben. Das südlich anschließende Grundstück steht für eine Beplanung, z.B. für die Verkehrswege nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Sontheim a.d. Brenz hat geprüft, diese Flächen als Standort für das Rettungszentrum auszuweisen. Hierbei wurden die Faktoren Weglängen der Kräfte des abwehrenden Brandschutzes zum Gerätehaus, Erreichbarkeit der möglichen Einsatzorte, für die Feuerwehr im Gemeindegebiet, für den Rettungsdienst auch überörtlich, Bebauung im Umgriff, Einbindung in das innerörtliche Verkehrsnetz und weitere Risiken miteinander abgewogen. Der Standort erwies sich aus den nachfolgenden Gründen als nicht tauglich:



- Die Rettungswache des Arbeiter Samariter Bundes wird für überörtliche Einsätze herangezogen. Für die Einsatzkräfte des Rettungsdienstes ist es nötig, die überörtlichen Straßen sehr schnell erreichen zu können. Ein Standort im Ortskern ist daher nicht zu favorisieren.
- Ein Rettungszentrum in 2. Reihe zu errichten wird immer nur dann sinnvoll sein, wenn die Erschließung zu den Hauptverkehrswegen unkompliziert und übersichtlich gestaltet werden kann. Da das zur Verfügung stehende Flurstück jedoch eine recht schmale Durchfahrt zur Hauptstraße hätte, die dann auch noch vom Besucherverkehr des Rathauses genutzt werden würde, ist eine gefahrarme Erschließung nicht gegeben.  
Im Alarmfall würden einrückende Kräfte, Besucher des Rathauses und ausrückende Einsatzfahrzeuge den selben (schmalen) Weg nutzen müssen. Eine alternative Erschließung über die Einzelhandelsflächen des nordwestlichen Nachbargrundstückes scheidet für Einsatzfahrten aus.
- Im Alarmfall müssten die ausfahrenden Einsatzkräfte und die ankommenden Feuerwehrleute immer den Gehweg entlang der Hauptstraße kreuzen. Da sich in diesem Bereich die Einzelhandelsflächen und die Verwaltung des Ortes befinden, ist eine hohe Frequentierung durch Fußgänger und Radverkehr. Das Risiko einer ungewollten Kollision zwischen ein- oder ausfahrenden Einsatzkräften und Bürgern des Ortes wird als sehr hoch und damit nicht tragbar eingestuft.
- Die Fläche ist als Sumpffläche mit extrem schwierigem Baugrund bekannt. Sie wurde über Jahrhunderte aufgrund ihrer Bodeneigenschaften nicht bebaut. Mit heutigen Mitteln wäre eine Bebauung möglich, allerdings mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand, zumindest im Abgleich mit den anderen, negativen Standortfaktoren.

Weitere Grundstücke in der notwendigen Größe mit den bereits beschriebenen Anforderungen wurden sowohl in Sontheim, als auch in Brenz nicht vorgefunden. Die Gemeinde entschied sich daher, nun auch Standorte am Ortsrand in die Prüfung mit aufzunehmen.

#### Kreisverkehr Medlinger Straße

Von Giengen a.d. Brenz nach Gundelfingen verläuft die B 492 als überörtliche Hauptverbindung. Von ihr wurde eine Abzweigung im Bereich der Medlinger Straße geschaffen. Diese mündet in einem Kreisverkehr von dem dann die neue Osttangente um den Teilort Brenz herum direkt nach Sontheim führt. Mit ihr werden die straßentechnisch doch sehr engen Verhältnisse in Brenz umfahren.

Der Standort in diesem Bereich wurde verkehrstechnisch sehr günstig bewertet, sind doch alle Teilorte sehr schnell und direkt erreichbar, vor allem ohne Zwang, die innerörtlichen engen Passagen der Sontheimer Straße, der Brenzer Straße und der Hauptstraße grundsätzlich nutzen zu müssen.

Der Standort liegt im Ortsrandbereich des Teilortes Brenz. Er ist derzeit landwirtschaftlich gewidmet. An diesem Standort, der ebenfalls zu einer Entwicklung des Ortes in den Außenbereich hinein geführt hätte, gestalteten sich die Grundstücksverhandlungen jedoch recht schwierig. Er musste daher aufgegeben werden.

#### Kreuzung Bächinger Straße / Osttangente

Im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens konnte die Gemeinde Sontheim a.d. Brenz die Flächen an der Osttangente, die nun diesem Bebauungsplanverfahren unterworfen sind, in ihr Eigentum bringen.

Die Flächen liegen ebenfalls in Ortsrandlage. Dies wird aus emissionstechnischer Sicht eher als Vorteil betrachtet. Die Beaufschlagung der Umgebung mit Lärm durch Übungen der Feuerwehr, Anfahren der Einsatzkräfte und Ausfahren der Einsatzfahrzeuge betrifft weniger Anwohner als im Innerortbereich. Durch eine geeignete Anlage der Bauwerke und der Stellplatzflächen kann der Einfluss auf den bebauten Umgriff minimiert werden.

Diese Flächen liegen wesentlich zentraler als die am Kreisel bei der Medlinger Straße. Die Anfahrt der Einsatzkräfte zu den Einsatzorten gestaltet sich einfach. Der Teilort Brenz kann über die gerade geführte Bächinger Straße erreicht werden, Sontheim wird über die Osttangente hin zur Heinrich-Röhmstraße angefahren. Die Anfahrtszeiten sind kurz.

Die Bedingungen für die einrückenden Kräfte der Feuerwehr sind aus allen Richtungen sehr ähnlich und durchweg gut.

Mit einer Größe von etwas mehr als einem Hektar können die Flächen im Geltungsbereich ideal auf den Bedarf der Feuerwehr zugeschnitten werden.

Über die Osttangente ist die B 492 sehr schnell erreichbar. Besonders für die Kräfte des Rettungsdienstes, die überörtlich tätig sind, ist dies ein wesentlicher Vorteil zu allen Standorten im Ort.

Die Gemeinde Sontheim a.d. Brenz hat sich daher für den Standort an der Bächinger Straße entschieden und das Verfahren für den Bebauungsplan „Rettungszentrum“ nach § 10 BauGB für den nun vorliegenden Geltungsbereich mit Aufstellungsbeschluss vom 25.10.2022 auf den Weg gebracht.

## 6 Überörtliche Planungen

### 6.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) ist das Rahmen setzende und Fachplanungen integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. Der LEP ist seit 21.08.2002 rechtsverbindlich. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen sowie raumbezogene Förderprogramme auszurichten.

Die Gemeinde Sontheim an der Brenz liegt im Mittelbereich Schwäbisch Gmünd in einer strukturschwachen Region. Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde dem ländlichen Raum im engeren Sinn zu und formuliert unter anderem folgende, allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.1.2):

Die für die Versorgung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten oder auszubauen. Eine bedarfsgerechte Ausstattung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen ist auch bei schwächerer Auslastung anzustreben.

Die Ausweisung des Baugebiet „Rettungszentrum“ entspricht damit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

### 6.2 Regionalplan

Die Gemeinde Sontheim a.d. Brenz ist der Region Ostwürttemberg zuzuordnen. Die Gemeinde gilt als zentraler Ort im Siedlungsbereich zur räumlichen Ausformung der Entwicklungsachsen. Sontheim an der Brenz ist als Kleinzentrum im Regionalplan ausgewiesen. Es liegt an der regionalen Entwicklungsachse Langenau-Gundelfingen.

Die Ausbildung eines Rettungszentrums mit Rettungswache und Feuerwehrstützpunkt kann als zentrale Aufgabe aus der Einordnung des Ortes im Regionalplan abgeleitet werden.

Im Regionalplan sind die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rettungszentrum“ als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Diese Signatur liegt über allen Flächen im Außenbereich um Sontheim a.d. Brenz und auch über einigen, die zwischenzeitlich mit Wohnbauflächen belegt wurden.

PS 3.2.2.1 (1) des Plans konkretisiert als Grundsatz der Raumordnung den Plansatz des Landesentwicklungsplans 2002 dahingehend, dass die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden sollen.

Die Gemeinde Sontheim a.d. Brenz als Ortschaft im ländlichen Raum, ist darauf bedacht, die Rahmenbedingungen der Landwirtschaft zu bewahren. Sie hat sich im Flurbereinigungsverfahren im Zuge des Neubaus der östlichen Ortsumfahren intensiv daran beteiligt, die Flächen für die Landwirtschaft im Zuschnitt zu optimieren.

Sie muss nun jedoch abwägen, inwieweit die Versorgung der Bevölkerung mit einer leistungsfähigen Infrastruktur der Rettungsdienste höher zu werten ist, als der Verlust der ortsnahen landwirtschaftlichen Flächen.

Im Februar 2018 hat das Land Baden-Württemberg die letzte Änderung am Rettungsdienstgesetz vorgenommen. Damals begann der ASB Baden-Württemberg in Voraussicht der zu erwartenden Anforderungen mit der Suche nach geeigneten Standorten zur Reduzierung der einzuhaltenden Hilfsfristen. Zwischenzeitlich fand die Neustrukturierung des Rettungsdienstplanes statt. Zusammen mit dem Rettungsdienstgesetz wird für den bodengebundenen Rettungsdienst die Unterschreitung der maximal zulässigen gesetzlichen Hilfsfrist von höchstens 15 Minuten auf 12 Minuten angestrebt. Zur Wahrung dieser Fristen ist seit Frühjahr vergangenen Jahres eine provisorische Rettungswache des Sanitätsdienstes in Sontheim a.d. Brenz in Betrieb.

Bereits beschrieben wurden die nicht mehr hinnehmbare Bedingung für die Kräfte des abwehrenden Brandschutzes in Sontheim a.d. Brenz.

Insoweit stellt die Gemeinde fest, dass der Neubau der beiden Gebäude für die Hilfsdienste unerlässlich ist.

Es wurde bereits ausgeführt, dass bei der Standortsuche für die beiden Dienste zuallererst innerörtliche Flächen untersucht wurden. Es konnten jedoch keine Grundstücke eruiert werden, die den Rahmenbedingungen gerecht wurden. Diese wurden definiert mit:

- ca. 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche;
- Zentrale Lage zu den Teilorten Sontheim und Brenz mit möglichst guter Anbindung;
- kurze Anbindung an die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und an die überörtlichen Verbindungen zu den mit zu versorgenden Nachbargemeinden;
- Vermeidung gefährlicher Straßenpassagen wie z.B. der Einengung der Sontheimer Straße bei der Galluskirche;
- Vermeidung gefährlicher Wegkreuzungen zwischen Fußgängern / Radfahrern und Fahrzeugen der Einsatzkräfte;
- Reduzierung der Lärmbelastung auf die umliegende Wohnbebauung, z.B. aus dem Übungsbetrieb, auf ein dem gesunden Wohnen zumutbares Maß;

Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind nach Grundsatz 3.2.2.2 der Regionalplans Ostwürttemberg bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.

Die der Planung unterworfenen Flächen liegen in unmittelbarem Anschluss an die Bauflächen von Brenz entlang der Bächinger Straße. Die dreieckige Fläche wird an zwei Seiten (Norden, Osten) von Haupterschließungsstraßen nach Brenz und Sontheim gefasst. An der dritten Seite im Südwesten führt ein Wirtschaftsweg entlang. Dieser wird sukzessive ausgebaut werden, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan „Oberer Bogen“ die Wohnbebauung westlich der Bächinger Straße in Richtung des östlichen Ortsrandes zur Osttangente ausdehnt.

Insoweit entsteht im Geltungsbereich ein 1 ha großer, dreieckiger Zwickel, der für die Nutzung durch eine moderne Landwirtschaft nicht optimal tauglich ist.

Die Gemeinde Sontheim a.d. Brenz sieht keine andere Möglichkeit zur Herstellung einer dauerhaft funktionsfähigen Infrastruktur der Rettungsdienste, als den Neubau im Bereich des Gewanns Versunkene Sohlen. Die Untersuchung der möglichen Standortalternativen wurde bereits beschrieben.

### 6.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz stellt für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Nr. 2 BauGB entwickelt sein.

Das Planungsziel wurde oben bereits beschrieben: Sicherstellung der Einsatzfähigkeit von Freiwilliger Feuerwehr und Rettungsdienst für die Gemeinde Sontheim a.d. Brenz und deren Umgriff.

Der Bebauungsplan setzt im Norden eine Fläche für den Gemeinbedarf für Sanitätsdienst und Feuerwehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB fest, im Süden wird ein kleiner Bereich als Mischgebiet entsprechend den Regelungen des § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgewiesen.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die der Begründung als Bestandteil derselben beigelegt wurde.

## 7 Plangebiet

### 7.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Teilortes Brenz im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Es wird über die Bächinger Straße und über die Osttangente erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 1568 und 1569 im Gewinn „Versunkene Sohlen“.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.25 ha.



## 7.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet bildet den Lückenschluss zwischen dem östlichen Ortsrand des Teilortes Brenz und der Osttangente um die Gemeinde. Es schließt an die bestehende Bebauung unmittelbar an. Die Gemeinde plant, den Siedlungsbereich an der Bächinger Straße, der durch Wohnbauflächen geprägt ist, südlich des Geltungsbereiches weiter zu führen und an die Osttangente anzunähern.

Langfristig wird sich die Bebauung auch nördlich des Geltungsbereiches zwischen dem Ort und der Tangente entwickeln. Die Alleinlage der Gebäude von Feuerwehr und Rettungsdienst wird damit langfristig nicht mehr vorhanden sein. Vielmehr wird sich das Areal in den Ortsrand integrieren.

In Richtung des Teilortes Brenz erfolgt die Erschließung über die Bächinger Straße, der Hauptort Sontheim mit seinen gewerblichen Bauflächen, dem Ortskern und den Wohngebieten wird über die Osttangente erreicht. Diese ist als innerörtliche Straße eingestuft.

Die nun zur Bebauung anstehenden Flächen werden bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Sie sind frei von Baum- und Heckenstrukturen. Südlich verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg, der das Plangebiet begrenzt.

Zur Osttangente wurde ein Lärmschutzwall angehäuft. Dieser wird im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben wieder entfernt, damit eine unmittelbare Zufahrt zur Osttangente hergestellt werden kann. Der Lärmschutz wird an die Südwestflanke des Geltungsbereiches verlegt. Dort können sowohl Emissionen aus Fahrverkehr der Osttangente, als auch Lärm aus dem Betrieb der Rettungswache und des Feuerwehrgerätehauses sinnvoll eingegrenzt werden.

Das Gelände ist nahezu eben.

**7.3 Kenndaten**

Größe des Geltungsbereichs:	12.355 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenflächen:	1.341 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	4.054 m <sup>2</sup>
Versiegelte Flächen:	6.960 m <sup>2</sup>
davon bebaut:	2.100 m <sup>2</sup>
geschlossen versiegelt:	4.000 m <sup>2</sup>
sickerfähig belegt:	860 m <sup>2</sup>

**8 Umweltbelange**

Für Bauleitplanverfahren ist seit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) bei jeder Aufstellung, Änderung oder Ergänzung im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).

Darin enthalten sind die wesentlichen Grundelemente des planerischen Vorgehens mit Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung, Alternativenprüfung und Monitoring.

Der Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 2a Satz 2 Baugesetzbuch des Büros Doktor Andreas Schuler vom 14.10.2022 ist der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

**9 Artenschutz**

Im Rahmen der Ausarbeitung der Eingriffsregelung wurden die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 BNatschG abgearbeitet. Das Plangebiet und dessen Umgriff wurden auf das Vorkommen von streng geschützten Tier-, Pflanzen- und heimischen Vogelarten überprüft. Ebenso auf möglicherweise vorhandene Biotopstrukturen. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Überprüfung war Grundlage für den Fachbericht Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG, der dieser Planung beigefügt ist.

**10 Lärmemissionen**

Der Bereich des zukünftigen Baugebiets „Rettungszentrum“ und die anliegenden Wohngebiete werden bereits jetzt, vor Durchführung der Planung, durch Emissionen aus Fahrverkehr, verursacht durch die Osttangente, belastet. Aus diesem Grund wurde entlang der Trasse ein Lärmschutzwall angehäuft. Dieser kann zukünftig nicht erhalten werden, da die Flächen, auf denen sich der Wall befindet, sowohl für die Infrastruktur, als auch für Verkehrswege, zum Beispiel die Notausfahrt der Feuerwehr, benötigt werden.

Gleichzeitig entsteht durch den Betrieb der Feuerwehr und des Rettungsdienstes neuer Lärm. Feuer- und Rettungswachen gelten als Institutionen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung. Ihre Geräuschemissionen sind als „sozialadäquat“ einzustufen. Sie sind von einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung nach TA-Lärm (und auch anderen Regularien) gänzlich ausgenommen.

Dennoch hat sich das Schallschutzgutachten Nr. 10/II/22 des Ingenieurbüros Loos & Partner vom 18.07.22 mit allen zu erwartenden Lärmkonstellationen beschäftigt und ein Konzept für das möglichst harmonische Nebeneinander von Wohnbebauung und Rettungszentrum erarbeitet. Die Ergebnisse sind in die Ausgestaltung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Das o.g. Gutachten ist der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

## 11 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen sich zukünftig und auf lange Sicht alle Strukturen von Rettungsdienst und Feuerwehr abbilden und entwickeln lassen. Die Festsetzungen sind daher so auszulegen, dass auf alle möglichen Änderungen der Anforderungen an diese Hilfsdienste baulich reagiert werden kann. Eine überproportionale Entwicklung beider Dienste, die zu Dissonanzen mit der umgebenden Wohnbebauung führen könnte, ist aufgrund der im Regionalplan dokumentierten Bedeutung der Kommune als Kleinzentrum nicht zu erwarten.

Gerade durch die Nähe zu Wohnbebauung ist der Bebauungsplan so aufzustellen, dass die bestehenden und, soweit absehbar, auch die zukünftigen Wohnbauflächen nur in verträglichem Maß durch den Betrieb der Dienste emissionstechnisch belastet werden. Hierbei ist vor allem auf Lärm abzuheben. Um dies sicherzustellen wurden im Vorgriff zu diesem Bebauungsplan verschiedene Lageplanvarianten der zukünftigen Gebäude untersucht. Der Bebauungsplan ist so aufgestellt, dass die Variante, die die Umgebung emissionstechnisch am wenigsten belastet und gleichzeitig für den jeweiligen Einsatzfall die beste verkehrstechnische Lösung anbietet, umgesetzt werden kann.

Die äußere Erschließung der Flächen für Feuerwehr und Sanitätsdienst erfolgt über die Osttangente in die Bächinger Straße und dann von Norden jeweils in das Gebiet hinein. Für Einsatzkräfte, die aus dem Ortsteil Brenz anrücken, ist die Einfahrt sowohl über die nördliche Bächinger Straße, als auch über den Wirtschaftsweg südlich des Areals möglich. Der Sanitätsdienst rückt über die nördliche Bechinger Straße zur Osttangente aus, die Feuerwehr verlässt ihren Hof direkt auf die Osttangente.

Im südlichen Zwickel verbleibt eine Fläche, die in ihrer Nutzung noch nicht genau bestimmt werden kann. Das Schaltschutzgutachten untersucht eine Bebauung mit einer Flüchtlingsunterkunft. Diese Variante wurde, obwohl es keinerlei Entscheidung dafür gibt, gewählt, da Sie emissionsstechnisch für die Feuerwehr die schwierigste Situation darstellt.

Der Bebauungsplan weist zur Wahrung aller Möglichkeiten für diesen Bereich eine Mischgebietsfläche aus. Diese gestaltet sich sowohl in Richtung der Wohnbebauung als unproblematisch, als auch in Richtung der Sondergebietsflächen.

Die Gemeinde Sontheim an der Brenz legt Wert darauf, dass beim Umgang mit Niederschlagswasser ein nachhaltiges Konzept entwickelt wird, dass das anfallende Regenwasser der Natur möglichst raumnah wieder zuführt und gleichzeitig wertige Flächen für Flora und Fauna herstellt. Der Bebauungsplan sieht daher eine oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken in der Nordostecke des Geltungsbereichs vor.

## 12 Auswirkungen der Planung

### 12.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Ausweisung des Baugebiets „Rettungszentrum“ wird die bereits begonnene Entwicklung des Ortsteils Brenz in Richtung Osten fortgesetzt. Geplant ist die Arrondierung nach Süden und Norden mit Wohnbauflächen. Der zukünftige Siedlungsbereich von Brenz wird damit langfristig an die Osttangente heranrücken.

Mit dem Anschluss der Bächinger Straße an die Osttangente wurden die erschließungstechnischen Grundlagen einer Haupterschließung für Brenz von Osten her bereits vollzogen.

Die Konzentration beider Hilfsdienste an einem Standort, der an das überörtliche Straßensystem angeschlossen ist, verschafft Entlastung für den Kernbereich beider Ortsteile. Einsatzfahrten können nun über den Außenbereich in den Ort hinein erfolgen. Die Dienste müssen nicht mehr quer durch den Ort fahren, um Einsatzorte am anderen Ortsende zu erreichen.

### 12.2 Soziale Auswirkungen

Durch die Ansiedelung von Rettungsdienst und Feuerwehr im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird das soziale Gefüge von Sontheim a.d. Brenz nicht beeinflusst.

### 12.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Umsiedlung der bereits vorhandenen Strukturen der Hilfsdienste entstehen weder zusätzliche Belastungen für das Straßenverkehrsnetz, noch für die technischen Infrastruktureinrichtungen von Sontheim a.d. Brenz.

## 13 Infrastruktur

### 13.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz von Sontheim a.d. Brenz angeschlossen. Die erforderliche Trinkwasser-, aber vor allem auch die erforderliche Löschwassermenge wird durch das Wasserversorgungsunternehmen aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz unter Verweis auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) sichergestellt.

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist auf 96 Kubikmeter je Stunde, über einen Zeitraum von 2 Stunden garantiert. Dies entspricht der klassischen Baugebietsausweisung bei Gebieten mit überwiegend Wohngebäuden, auch über 3 Geschossen aber auch Geschäfts- und Gewerbegebäuden mit bis zu 3 Geschossen.

### 13.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird dem öffentlichen Sammler in der Bächinger Straße zugeleitet. Das dort vorhandene Kanalsystem wird zum Rettungszentrum hin erweitert.

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dachflächen und ähnlichem wird der oberflächigen Versickerung zugeführt. Hierzu wird eine Versickerungs- und Retentionsmulde in der Nordostecke gebaut.

Niederschlagswasser aus Hofflächen wird, soweit es nicht direkt flächig versickert wird, über entsprechende Sedimentationsanlagen der Versickerung ebenfalls zugeführt. Hofanlagen, in denen Fahrzeuge gereinigt oder gepflegt werden, erhalten zusätzlich Koaleszenzabscheider.

### 13.3 Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz des zuständigen Energieversorgungsunternehmens angeschlossen. Hiervon unberührt bleiben gegebenenfalls erforderliche Notstromversorgungsanlagen.

Die Gemeinde Sontheim a.d. Brenz begrüßt es ausdrücklich, wenn auf den dort entstehenden Gebäuden Anlagen zur Energiegewinnung in möglichst hohem Maße berücksichtigt / errichtet werden.

### 13.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Das Baugebiet wird an die fernmeldetechnische Versorgung angeschlossen. Hiervon unberührt sind gegebenenfalls erforderliche Richtfunkanlagen.

### 13.5 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind erforderlich. Die beiden Flurstücke mit Nummer 1568 und 1569 werden nur in Teilflächen in Anspruch genommen. Es ist davon auszugehen, dass für das Mischgebietsgrundstück und für das Grundstück des Rettungsdienstes eigene Parzellen geschaffen werden.

## 14 Erläuterung der Festsetzungen

### 14.1 Art der baulichen Nutzung

#### 14.1.1 Gemeinbedarfsfläche

Für die beiden Hilfsdienste wird eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Als Zweckbestimmung werden gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Gebäude für die Feuerwehr festgesetzt.

Von der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche sind alle überbaubaren, nicht überbaubaren sowie die Grünflächen betroffen die der Gemeinbedarfsnutzung zugehörig sind. Damit sind nicht nur die Flächen für die Gebäude selbst sondern auch die Flächen für Stellplatzanlagen, Übungshöfe und ähnliches als Fläche für den Gemeinbedarf zu verstehen.

#### 14.1.2 Gewerbefläche

In der Südecke des Plangebiets verbleibt eine Fläche, die für die beiden Hilfsdienste nicht benötigt wird. Die Gemeinde Sontheim an der Brenz hat noch nicht entschieden, was auf dieser Fläche genau passieren soll. Derzeit wird die Möglichkeit eines Recyclinghofes für diese Fläche geprüft. Definiert ist, dass die Fläche durch eine kommunale Einrichtung genutzt werden soll.

Da sich die Wohnbauflächen im oberen Bogen (Name des südlich anschließenden Gewanns), wie bereits ausgeführt, zum Geltungsbereich hin entwickeln werden, wird das Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen belegt. Ein durch die Nutzung möglicherweise entstehender Konflikt kann durch die jetzige Ausweisung vermieden werden.

#### **Grundsätzliche Einschränkungen**

Die Gemeinde Sontheim macht von ihrem Recht nach § 1 Abs. 8 BauNVO zugesprochenen Recht auf Ausschluss einzelner ansonsten allgemein zulässiger Anlagen Gebrauch:

#### Einzelhandelsflächen

Durch die Vermeidung von Einzelhandelsflächen im Plangebiet soll sichergestellt sein, dass kein unnötiger Verkehr in diesem Bereich gezogen wird, der das Risiko gefährlicher Begegnungen mit zum Einsatz fahrenden Kräften des abwehrenden Brandschutzes und ausfahrenden Einsatzfahrzeugen erhöht.

#### Tankstellen

Aus den gleichen Beweggründen, die zum Ausschluss der Einzelhandelsflächen im Plangebiet geführt haben, wird auch die ansonsten für den Standort durchaus interessante Nutzung als Tankstelle untersagt. Das Risiko, das durch in die Tankstelle ein und aus der Tankstelle ausfahrende Fahrzeuge im Bereich der Alarmausfahrt der Feuerwehr entsteht, wird in der Abwägung höher gewichtet, als die möglicherweise entstehende infrastrukturelle Verbesserung für den Ort.

#### A-typische Arten von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind in Mischgebieten in besonderen Fällen zulässig und werden vorliegend hinsichtlich ihren a-typischen Ausprägungen verhindert. Dies geschieht vor dem Hintergrund der folgenden, gerichtlich bestätigten Definition von Vergnügungsstätten:

Vergnügungsstätten im städtebaulichen Verständnis sind Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung, die der Befriedigung bestimmter Triebe und Bedürfnisse oder der Zerstreuung durch - die Sinne in bestimmter Weise anregende - Unterhaltung dienen, in denen Veranstaltungen durchgeführt oder ein bestimmtes Triebverhalten angesprochen wird, jedoch weder ein höheres Interesse an Kunst, Kultur oder Wissenschaft noch sportliche Zwecke verfolgt werden (Finkelnburg/Orloff I, § 9 III 3 b, S. 108 f.).

#### **Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen**

Um sicherzustellen, dass die anschließenden Gebiete mit Wohnbaunutzung nicht in unzulässigem Maß mit Schallemissionen aus gewerblicher Tätigkeit belastet werden, schränkt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben ein.

§8 (1) der BauNVO spricht bei der Definition der zulässigen Gewerbebetriebe von Baulichen Anlagen, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Über die 4. Bundesimmissionsschutzverordnung ist eine Definition dieser Betriebe gegeben.

Diese wird aufgrund der genannten städtebaulichen Prämissen (Schutz des Umgriffs, etc.) durch die vorliegenden Grenzwerte der Emissionskontingente für die gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan „Rettungszentrum“ situationsbezogen, ergänzend definiert:

Bauliche Anlagen, deren Emissionsverhalten auf den Betriebsflächen die beschriebenen Höchstgrenzen der Emissionskontingente überschreiten, können nicht zugelassen werden. Dabei wurden die zulässigen Höchstgrenzen durch Berechnungen und Gutachten des Ingenieurbüros Loos & Partner ermittelt. Über die durch Gutachten errechneten Emissionskontingente wird ein objektiver Bewertungsgrad hergestellt. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei.

Die Regelung dient dazu, Betriebe, deren Emissionsverhalten Lärm in einem für das Wohnumfeld nicht mehr akzeptablen Rahmen erzeugt, zum Schutz der Wohnbebauung ganz zu verhindern.

#### **Vorrang Landwirtschaft**

Das Rettungszentrum wird in einem Bereich entstehen, in dem ortsnahe Landwirtschaft betrieben wird. Es ist erklärter Wille der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz, den Betrieb der Landwirtschaft bestmöglich zu fördern. Die Flächen liegen in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Da

die Gemeinde Sontheim a.d. Brenz keine Möglichkeit sieht, das Rettungszentrum an einem innerörtlichen Standort anzusiedeln, und daher gezwungen ist Vorbehaltsflächen der Landwirtschaft nun baulich zu belegen, möchte sie dennoch mit der Satzung alle Bedingungen schaffen, um die Landwirtschaft im Umgriff zu sichern.

Sie legt daher fest, dass sich im Geltungsbereich nur Betriebe ansiedeln dürfen, die sich dieses Umstandes bewusst sind und keine Probleme mit den Emissionen aus der Landwirtschaft haben werden. Das betroffene Grundstück gehört der Kommune. Sie beabsichtigt keinen Verkauf. Insofern handelt es sich bei der reglementierenden Festsetzung hinsichtlich der Nutzung eher um eine theoretische Situation, die nicht zu erwarten ist.

#### 14.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl für die avisierte Nutzung ausreichend bestimmt. Auf die Festsetzung einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird bewusst verzichtet. Ebenso auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Notwendige Bauwerke, wie zum Beispiel ein Übungsturm für die Feuerwehr oder eine Siloanlagen für die Salzbevorratung des Bauhofs würden sonst zu einer Verzerrung der gesamten Situationen führen.

Der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden Baugebieten ist mit den getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

#### 14.3 Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

Die Festsetzung der einzuhaltenden Erdgeschossfußbodenhöhe ist notwendig, um eine funktionierende oberflächennahe Entwässerung herstellen zu können. Die Fußbodenhöhen sind so festgesetzt, dass sich die Gebäude unter Berücksichtigung der Topografie in das Gelände integrieren lassen. Gleichzeitig wird die Ausbildung einer sehr tiefen Mulde durch tiefliegende Einlaufbauwerke vermieden. Entsprechend Textteil sind leichte Abweichungen zu den vorgegebenen Höhen, die möglicherweise durch bauliche Anforderungen erforderlich werden, zulässig. Damit wird in ausreichendem Maß auf die aktuellen und zukünftigen Anforderungen an die Gebäude angemessen Rechnung getragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben es, die Grundstücke entsprechend den notwendigen Abläufen, der Topographie und dem optimalen Schallschutz variabel zu beplanen. Auch wenn die nun entstehenden Bauwerke bereits in den wesentlichen Zügen bekannt sind, ist es wichtig, genügend Spielraum herzustellen, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen angemessen Rechnung tragen zu können.

#### 14.4 Flächen für Nebenanlagen

§ 14 BauNVO regelt untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, und seiner Eigenart nicht widersprechen. Sie dürfen in bestimmtem Maß auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Klassischer Vertreter dieser Nebenanlagen sind z.B. Schuppen.

Auch wenn es der Gemeinde wichtig ist, die Entwicklung der Hilfsdienste nicht in unnötige Maß zu behindern, erscheint es an dieser exponierten Lage dennoch notwendig, durch die getroffenen Festsetzungen ein unstrukturiertes Mäandern der baulichen Entwicklung einzudämmen. Die Satzung setzt daher Obergrenzen für die Größe untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen fest. Die textlichen Ausführungen sind auch dahingehend zu verstehen, dass eine Aneinanderreihung einzelner Nebenanlagen, die jede für sich die Größe einhalten, nicht zulässig ist. Vielmehr ist immer die Summe aller miteinander zusammenhängender Einzelbauten zu betrachten.

Anlagen zur Kleintierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig. Kleintierhaltung ist für Feuerwehr und Rettungsdienst als atypisch anzusehen und kann bei dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht als dem Nutzungszweck dienend bezeichnet werden.

#### 14.5 Versorgungsflächen

Zu den Versorgungsanlagen zählen alle notwendigen technischen Bauwerke zur Versorgung des Gebiets mit den notwendigen Medien Gas, Wasser und Strom. Diese Bauwerke sind im gesamten Geltungsbereich ohne Einschränkung zulässig. Unnötig hohe Erschließungskosten durch die Festlegung ungeeigneter Standorte für derartige Anlagen werden so vermieden. Allerdings ist darauf zu achten, dass für sämtliche Anlagen außerhalb der Baufenster eine Baugenehmigung erforderlich ist. Dem Rat der Gemeinde Sontheim ist es wichtig, dass das Erscheinungsbild des Areals ruhig und arrondiert ist.

#### 14.6 Stellplätze und Garagen

Durch die umfassende und nicht einengende Fassung der Baufenster sind nahezu alle Flächen, auf denen Stellplätze zukünftig angelegt werden können, erfasst. Es gibt nur ganz wenige Teilbereiche, in denen die Anlage von Stellplätzen auch außerhalb der Baufenster sinnvoll erscheint und aus planerischer Sicht unbedenklich ist. Hierzu zählt zum Beispiel die nördliche Zufahrt ins Plangebiet aber auch mögliche Stellplatzanlagen entlang des Wirtschaftsweges im Süden. In beiden Bereichen müssen Bauwerke hinter die Baugrenze zurückweichen, die Flächen selbst sind jedoch für die Anlage von Stellplätzen gut geeignet und in der Abwägung ökologischer und eingrünender Funktionen mit der Nutzung als Stellplatz für die Anlage von Parkplätzen vorrangig. Im südlichsten Teil Bereich endet das Baufenster an dem als mögliches Bodendenkmal definierten Bereich. Da Stellplatzanlagen jedoch in den Boden nur mit geringer Tiefe eingreifen, kollidieren sie nicht mit möglichen Artefakten im Boden und können daher auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

#### 14.7 Unbebaubare Flächen

Zur Sicherstellung des reibungslosen Betriebes beider Hilfsdienste aber auch zur Funktionalität der geplanten Infrastruktur ist es notwendig, Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

##### Sichtdreiecke

Im Alarmfall rückt die Freiwillige Feuerwehr Sontheim mit ihren Einsatzfahrzeugen direkt auf die Osttangente aus. Es muss sichergestellt werden, dass Gefahren durch die Begegnung mit anderem Verkehr auf ein minimales Maß reduziert sind. Hierzu setzt der Bebauungsplan Sichtdreiecke fest. Sichtdreiecke sind Flächen, die von Bauwerken und jeglichen Bewuchs soweit freizuhalten sind, das eine uneingeschränkte Sicht für die ausfahrenden Fahrzeuge in die Osttangente besteht. Die Größe des Sichtfeldes wird über die Annäherungsgeschwindigkeit der Fahrzeuge auf der Osttangente bestimmt.

##### Versickerung von Niederschlagswasser

Bereits beschrieben wurde, dass das Regenwassermanagement für das Plangebiet eine zentrale Versickerungs- und Retentionsfläche vorsieht. Die Größe und das Speichervolumen werden über die anzuschließenden Flächen bestimmt. Sämtliche versiegelten Flächen im Geltungsbereich (Dachflächen und Hofflächen) werden an diese Anlage, soweit sie nicht über die Fläche versickern, angeschlossen.

Geplant ist eine Muldenversickerung, in der das anfallende Regenwasser langsam über die Fläche in den Boden abgeleitet wird. Dadurch kann in der Mulde auch immer wieder Wasser stehen. Die Planung geht davon aus, dass ein Feuchtbiotop entsteht.

Regenwasser aus Hofflächen wird im notwendigen Maß vorgereinigt. Dies erfolgt durch Sedimentationsanlagen, in denen Schmutz und Schlamm abgesetzt wird. Diese Anlagen sind der regelmäßigen Wartung und Reinigung unterworfen. Sie sorgen dafür, dass die Retentionsmulde über einen langen Zeitraum betriebsfähig bleibt. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Gerätehauses Fahrzeuge gewaschen werden. Hierbei kann mit Öl, Schmierstoffen oder Kraftstoffen versehenes Wasser anfallen. Damit dieses nicht in die Retentionsmulde gelangt, sind bestimmte Bereiche der Hofanlagen und der Fahrzeughallen an Koaleszenzabscheider angeschlossen.

### 15 Umweltbericht zum Bebauungsplan

Alle umwelttechnischen Belange können dem Umweltbericht des Büros Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz vom 14.10.2022 entnommen werden. Dieser Bericht ist Anlage zur Satzung ohne Bestandteil derselben zu sein.

Sontheim a.d. Brenz, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tobias Rief  
Bürgermeister