ORTSGEMEINDE Waldfischbach-Burgalben

Bebauungsplan „FEUERWEHRGERÄTEHAUS AM RATHAUS “

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG -

Entwurf zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

WSW & Partner GmbH | Planungsbüro für Umwelt, Städtebau, Architektur

AUFTRAGGEBER

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
Friedhofstraße 3 67714
67714 Waldfischbach-Burgalben

BEARBEITUNG

WSW & Partner GmbH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20
67657 Kaiserslautern
T 0631 34230
E kontakt@wsw-partner.de
H www.wsw-partner.de/

PROJEKTNUMMER (intern)

1269

PROJEKTSTAND

August 2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Inhalt

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 5
1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 5
1.1.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ 5
1.1.2 Mischgebiet MI 5
1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO) 5
1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO) 5
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen/ Zahl der Vollgeschosse (gem. §§ 16, 18 BauNVO) 6
1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) 6
1.3.1 Abweichende Bauweise a1 (gem. § 22 BauNVO) 6
1.3.2 Abweichende Bauweise a2 (gem. § 22 BauNVO) 6
1.3.3 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO) 6
1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) 7
1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanalagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 und 21a BauNVO) 7
1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) 7
1.7 Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 7
1.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 7
1.9 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB 7
1.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB) 7
1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 8
1.12 Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) 8
2 Pflanzempfehlungslisten 10
3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO) 12
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) 12
Hinweise 13

ENTWURF

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- **Raumordnungsgesetz (ROG)**
  Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
  Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

ENTWURF

- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**
  Vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)**
  Vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).

- **Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG)**
  Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)** Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 191) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738).

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), mehrfach geändert sowie § 32a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), mehrfach geändert, §§ 5, 27 und 51 neu gefasst, §§ 5a und 55 neu eingefügt, § 25 und 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
  Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728).

- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 734)

- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
  Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

ENTWURF

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind zulässig:

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen und Nutzungen (einschl. Freiflächenanlagen), die der Feuerwehr (Brandschutz und Hilfeleistung) dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind (z.B. Fahrzeughallen, Lager- und Geräteräume, Büro, Werkstätten, Wasch- und Pflegebereiche, Schulungsräume, Sozialräume, Besprechungsräume, Umkleideräume),
- Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO, die der Feuerwehr dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet,
- Anlagen und Nutzungen für Ausbildung und taktische Übungen einschließlich Übungsturm und Übungsflächen,
- technische Anlagen die zum Betrieb der Einrichtungen der Feuerwehr erforderlich sind (einschließlich Notstromversorgung, Lüftungs-/Abgasabsaugung, Funk-/IT-Infrastruktur),
- Ein- und Ausfahrten sowie Aufstellflächen,
- die notwendigen Stellplätze, Garagen, Carports für Einsatzfahrzeuge/Personal/Besucher und deren erforderlichen Zufahrten und Wege.

1.1.2 Mischgebiet MI

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche** auf 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

Gem. § 17 BauNVO wird im **MI** eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt.

ENTWURF

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen/ Zahl der Vollgeschosse (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gilt gem. Einschrieb in der Nutzungsschablone die Höhe über Normalhöhenull bei 253,03 m NHN.

Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche** auf 263,53 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht, bezogen auf den unteren Bezugspunkt von 253,03 m über NHN, einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m.

Ausnahmsweise ist innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche** für betriebsnotwendige Nebengebäude, insbesondere für einen Schlauch-/Übungsturm oder eine Übungswand, auf einer Grundfläche von maximal 30 m² eine Gebäudehöhe bis zu 267,03 m über NHN zulässig. Dies entspricht, bezogen auf den unteren Bezugspunkt von 253,03 m über NHN, einer maximalen Gebäudehöhe von 14,00 m.

Die Gebäudehöhe wird dabei definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne technische Aufbauten und ohne Anlagen zur Nutzung von Solarenergie). Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgeblich.

Technische Aufbauten, untergeordnete, gebäudebezogene technische Anlagen (wie z. B. Schornsteine) und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen.

Zahl der Vollgeschosse

Für das **MI** wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise a1 (gem. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise ist eine offene Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

1.3.2 Abweichende Bauweise a2 (gem. § 22 BauNVO)

Für das **Mischgebiet (MI)** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Das innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Hauptgebäude darf bis an die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen herangebaut werden. Dies gilt auch, soweit die Baugrenzen unmittelbar auf Grundstücksgrenzen oder in einem geringeren als dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand zu Grundstücksgrenzen verlaufen.

Innerhalb des Mischgebietes ist es zulässig, an die Grundstücksgrenzen sowie an bestehende Gebäude auf Nachbargrundstücken anzubauen, soweit dies innerhalb der Baugrenzen erfolgt.

1.3.3 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden im Geltungsbereich die überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich **MI** ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

ENTWURF

1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die Außenwände des innerhalb der als Mischgebiet MI festgesetzten Fläche zulässigen Gebäude werden abweichend von § 8 LBauO Rheinland-Pfalz folgende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt:

Soweit die Baugrenze mit der Grundstücksgrenze zusammenfällt, ist vor der betreffenden Außenwand keine Abstandsfläche einzuhalten.

1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanalagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 und 21a BauNVO)

Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Erschließung der angrenzenden Stellplätze zu den Flurstücken 221/5 und 221/9 entsprechend zu sichern.

Ferner ist die fußläufige Verbindung zur Brücke über die Moosalbe und dem anschließenden begleitenden Fußweg sicherzustellen.

1.7 Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

1.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung entlang der Moosalbe gekennzeichneten Freihaltefläche sind bauliche Anlagen und sonstige Befestigungen unzulässig. Dies gilt insbesondere für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Aufschüttungen sowie Einfriedungen. Nach Ziffer 1.6 und 1.7 zulässige Wege und Platzbereiche sind hiervon ausgenommen.

Hinweis: Die unmittelbar geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen für den Gewässerrandstreifen bleiben unberührt (u.a. § 38 WHG i.V.m. § 33 LWG).

1.9 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün Moosalbe“ festgesetzt.

Innerhalb der Grünfläche sind Wege sowie Platzbereiche zulässig. Außerhalb der nach Ziffer 1.7 gekennzeichneten Freihaltefläche sind landschaftsgerechte Einzäunungen und Einfriedungen zulässig.

1.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von

ENTWURF

Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Hochwasser- und starkregenangepasste Bauweise

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sind bauliche Anlagen und zugehörige Freiflächen durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen gegen Schäden durch Hochwasser und Starkregen zu schützen.

Überflutungsempfindliche Gebäudeöffnungen und Gebäudeteile sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Eindringen von oberflächlich zufließendem Wasser zu schützen. Im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Fahrzeughalle ist der Überflutungsschutz so auszubilden, dass die uneingeschränkte Ein- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge nicht beeinträchtigt wird. Der Schutz ist hier insbesondere durch die Gestaltung der Gelände- und Freiflächen, die Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser sowie die Freihaltung funktionsfähiger Notabflusswege sicherzustellen.

Die Grundstücks- und Freiflächengestaltung ist so auszubilden, dass eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet wird und vorhandene bzw. vorgesehene Notabflusswege in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Die baulichen Schutzmaßnahmen sowie die Gelände- und Freiflächengestaltung sind so aufeinander abzustimmen, dass durch die Errichtung der baulichen Anlagen und die hiermit verbundenen Veränderungen der Oberflächenabflussverhältnisse keine unzulässigen nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke entstehen.

Einsatzkritische technische Anlagen und Einrichtungen sowie sonstige für die Aufrechterhaltung des Feuerwehrbetriebs erforderliche technische Einrichtungen, sind in überflutungsgeschützten Gebäudebereichen anzuordnen oder durch geeignete bauliche beziehungsweise technische Vorkehrungen gegen Überflutung und Wassereintritt zu schützen. Bereiche zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so anzuordnen und baulich beziehungsweise technisch auszubilden, dass bei Hochwasser- und Starkregenereignissen ein Aufschwimmen oder Austreten wassergefährdender Stoffe sowie deren Eintrag in Oberflächengewässer, den Boden oder die Kanalisation verhindert wird.

Die konkrete Lage, Dimensionierung und konstruktive Ausgestaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen ist im Rahmen der nachfolgenden Objekt- und Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Hochwasser- und Starkregengefährdung festzulegen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ebenerdige, oberirdische, nicht überdachte PKW-Stellplätze sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. wassergebundenen Decken, Drain- oder Ökopflaster, herzustellen.

Fahr-, Rangier-, Aufstell- und Übungsflächen sowie Stell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge sind hiervon ausgenommen.

1.12 Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Es wird eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

ENTWURF

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind die, vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleichartiger Weise zu ersetzen.

Wege und Platzbereiche sind nur wasserdurchlässig zulässig. Innerhalb der nach Ziffer 1.7 gekennzeichneten Freihaltefläche gelten die dort getroffenen Festsetzungen sowie die unmittelbar geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen.

Hinweis: Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz.

Pflanzstreifen „GRS“

Innerhalb der in der Planzeichnung mit GRS gekennzeichneten Fläche sind die, vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleichartiger Weise zu ersetzen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze hin zur Moosalbe ein mindestens zweireihiger Feldgehölzstreifen, Rastermaß 1,6 x 1,6 m, bestehend aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandenen Gehölze sind bei der festgesetzten Pflanzverpflichtung zu berücksichtigen, zu integrieren und anzurechnen. Es sind Straucharten zu gleichen Anteilen aus Liste 1 der Pflanzempfehlungsliste auszuwählen.

Ausfallende oder zu ersetzende Gehölze sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Für Neuanpflanzungen sind ausschließlich für den Gewässerrandbereich standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Hinweis: Errichtung, Betrieb und Veränderung von Anlagen i. S. d. § 36 WHG sind im Gewässerrandstreifen nur mit Ausnahmegenehmigung zulässig. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind die unmittelbar geltenden Bestimmungen des § 38 Abs. 4 WHG zu beachten. Insbesondere dürfen standortgerechte Bäume und Sträucher grundsätzlich nicht entfernt und nicht standortgerechte Bäume und Sträucher nicht neu angepflanzt werden.

Dachbegrünung

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Hauptgebäuden sind mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und mit an den Standort angepassten Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen zu bepflanzen.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen und Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.

ENTWURF

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

<u>Liste 1</u>: Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der privaten Freiflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		Cornus mas Kornelkirsche
		Lonicera xylosteum Geißblatt
		Sambucus nigra Schwarzer Holunder
		Sorbud aucuparia Eberesche
		Viburnum lantana Wolliger Schneeball
mind. Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind. Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind. Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

ENTWURF

<u>Liste 2:</u> Obstbaumarten
Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet

Apfel:	**Birnen:**	**Kirsche:**
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Büttners Rote Knorpelkirsche
Schöner aus Boskop	Köstliche aus Charneux	Große schwarze Knorpelkirsche
Roter aus Boskop	Alexander Lucas	Hedelfinger Riesenkirsche
Gravensteiner		Pastorenbirne Schnei-
ders Späte Knorpelkirsche		

<u>Liste 3</u>: extensive Dachbegrünung

Anchusa officinalis	Gemeine Ochsenzunge
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Aquilegia vulgaris	Gewöhnliche Akelei
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf
Eryngium campestre	Feld-Mannstreu
Geranium sanguineum	Blutroter Storchschnabel
Gypsophila repens	Polster-Schleierkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Ononis spinosa	Dornige Hauhechel
Origanum vulgare	Echter Dost / Oregano
Pulsatilla vulgaris	Gewöhnliche Küchenschelle
Saxifraga paniculata	Rispen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum telephium	Große Fetthenne
Sempervivum tectorum	Gewöhnliche Hauswurz
Thymus praecox	Frühblühender Thymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

ENTWURF

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Fassadengestaltung

Die Außenwandflächen/ Fassaden des Feuerwehrhauses sind mit einer Holzfassade oder einer Fassadenbekleidung in Holzoptik auszuführen.

Als Holzfassade im Sinne dieser Festsetzung gelten Bekleidungen aus natürlichem Holz, insbesondere in Form von Echtholzschalungen. Fassadenbekleidungen in Holzoptik sind zulässig, sofern sie hinsichtlich Struktur, Farbgebung und Oberflächenwirkung dem Erscheinungsbild von natürlichem Holz entsprechen.

ENTWURF

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Auf- und Einbringen von Bodenmaterialien und mineralischen Ersatzbaustoffen

Beim Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sowie bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere der §§ 6 bis 8 BBodSchV, zu beachten.

Bei der Verwendung mineralischer Ersatzbaustoffe in technischen Bauwerken sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Anforderungen an Ausbau, Zwischenlagerung, Wiedereinbau und Verwertung von Bodenmaterial sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBI. S. 473) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die vorgenannten Anzeige- und Meldepflichten gelten auch für Erdarbeiten und sonstige Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließung und des Baugrundstücks.

Im Plangebiet können sich bislang nicht bekannte Kultur- oder Kleindenkmäler, insbesondere historische Grenzzeichen, befinden. Werden solche Objekte festgestellt, sind diese zunächst an ihrem Standort zu belassen und die zuständigen Denkmalbehörden unverzüglich zu informieren. Das weitere Vorgehen ist vor einer Veränderung mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

ENTWURF

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Fußläufige Verbindung

Die Fußläufige Verbindung zur Brücke über die Moosalbe und dem anschließenden begleitenden Fußweg ist sicherzustellen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Rodungen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen – außer im Fall von Gefahrensituationen sowie im Zuge forstlicher Bewirtschaftung von Wäldern nach guter fachlicher Praxis zeitlich begrenzt, um Vogelbruten vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Das Fäll- und Rodungsverbot gilt vom 1. März bis zum 30. September.

Alternativ ist vor Durchführung der Beseitigungsmaßnahmen eine fachlich qualifizierte Begutachtung der Flächen erforderlich, um einen Konflikt sicher auszuschließen.

Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Artenschutz

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Gewässer und Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Moosalbe, ein Gewässer III. Ordnung. Darüber hinaus verläuft der verrohrte Weihertalbach, ebenfalls Gewässer III. Ordnung, durch das Plangebiet.

Die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zum Gewässerrandstreifen sind zu beachten. Dies betrifft insbesondere Einschränkungen hinsichtlich baulicher und sonstiger Anlagen, Aufschüttungen, Einfriedungen, der Lagerung abflussbehindernder oder abschwemmbarer Gegenstände sowie Veränderungen des Gehölzbestandes.

Für Anlagen im wasserrechtlich relevanten Bereich der Moosalbe sowie des verrohrten Weihertalbachs kann eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 LWG i. V. m. § 36 WHG erforderlich sein. Die Zulässigkeit ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz abzustimmen.

ENTWURF

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet liegt ein Entwässerungskonzept vor. Das Niederschlagswasser soll zurückgehalten und gedrosselt in die Moosalbe eingeleitet werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Moosalbe stellt eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz zu beantragen. Die endgültige Dimensionierung und Ausführung der Entwässerungsanlagen ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Für das Plangebiet ist kein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Moosalbe kann eine Gefährdung durch Flusshochwasser dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus weisen die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz für das Plangebiet und die angrenzenden Verkehrsflächen eine Gefährdung durch Starkregen und oberflächig zufließendes Wasser aus.

Die allgemeine Verpflichtung zur Eigenvorsorge gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist zu beachten. Die Objekt-, Freiflächen- und Entwässerungsplanung ist hochwasser- und starkregenangepasst auszuführen und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie dem Entwässerungskonzept abzustimmen.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation und über diese der Kläranlage Waldfischbach-Burgalben zuzuführen. Die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sind im Rahmen der Entwässerungs- und Ausführungsplanung zu beachten.

Bodenschutz und Altlasten

Für den räumlichen Geltungsbereich sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten sich bei Erd- oder Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten, Verunreinigungen oder sonstige Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich erforderlichenfalls zu unterbrechen und die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Das weitere Vorgehen ist mit dieser abzustimmen.

Geologische Untersuchungen und Bohrungen

Geologische Untersuchungen und Bohrungen sind nach Maßgabe des Geologiedatengesetzes (GeolDG) beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Die Anzeige hat grundsätzlich spätestens zwei Wochen vor Beginn der Untersuchung zu erfolgen. Die sich aus dem Geologiedatengesetz ergebenden Pflichten zur Übermittlung der gewonnenen geologischen Daten sind zu beachten.

Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich geschützte Kulturdenkmäler, insbesondere die Evangelische Kirche sowie das Anwesen Hauptstraße 52. Bei der konkreten Vorhabenplanung ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu berücksichtigen.

Soweit Veränderungen im geschützten Umfeld eines Kulturdenkmals einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 DSchG Rheinland-Pfalz bedürfen, ist diese vor Durchführung der Maßnahme einzuholen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde sind bei Bedarf frühzeitig einzubeziehen.

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Telekommunikationslinien. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der vorhandenen Anlagen zu vermeiden und deren Zugänglichkeit für Betrieb und Unterhaltung sicherzustellen.

ENTWURF

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine aktuelle Planauskunft beim zuständigen Leitungsträger einzuholen. Erforderliche Sicherungs-, Anpassungs-, Rückbau- o

Hausanschluss Hauptstraße 42

Der Hausanschluss des Gebäudes Hauptstraße 42 verläuft teilweise über das Flurstück 237. Die genaue Lage der Leitung ist im Rahmen der Objekt- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Zugänglichkeit für Betrieb und Unterhaltung ist sicherzustellen; erforderliche Maßnahmen sind mit den Gemeindewerken Waldfischbach-Burgalben abzustimmen.

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. ALLGEMEIN 4

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich 4

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung 5

1.3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung 7

1.4 Verfahren 9

1.5 Standortwahl 9

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 10

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 10

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11

2.3 Bestehende Bebauungspläne 13

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 14

3.1 Städtebauliche Zielsetzung und Erforderlichkeit 14

3.2 Maß der baulichen Nutzung 14

3.3 Maß der baulichen Nutzung 15

3.4 Baukörper und Anordnung 15

3.5 Erschließung und Verkehrsorganisation 15

3.6 Hochwasser- und Starkregenvorsorge 16

3.7 Ver- und Entsorgung 17

3.8 Immissionen und Emissionen 17

4. STARKREGEN UND HOCHWASSER 18

4.1 Gefährdungssituation 18

4.2 Ergänzende hydraulische Untersuchung 20

4.3 Fachtechnische Bewältigung am Standort 21

4.4 Berücksichtigung der Abflussverhältnisse angrenzender Grundstücke 22

4.5 Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr 23

4.6 Einordnung in die Ortslage und Standortentscheidung 24

4.7 Zusammenfassende Bewertung und Abwägung 25

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 26

5.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 26

5.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO) 26

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) 27

5.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen 28

5.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 und 21a BauNVO) 29

5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 29
5.7 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit 30
5.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB) 30
5.9 Öffentliche Grünfläche 30
5.10 Hochwasser- und starkregenangepasste Bauweise 31
5.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 32
5.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 32
5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO) 33
6. UMWELTBELANGE 35
6.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 35
6.2 Boden/Altlasten/Fläche 37
6.3 Klima und Lufthygiene 38
6.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung 38
6.5 Orts- und Landschaftsbild 40
6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 41
6.7 Mensch und Gesundheit 41
6.8 Gesamtbewertung der Umweltbelange im Rahmen des § 13a BauGB 42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab) 4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab) 5
Abbildung 3: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld 7
Abbildung 4: Nutzungen weiteres Umfeld 8
Abbildung 5: Ausschnitt der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben aus dem Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz 11
Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Waldfischbach-Burgalben 12
Abbildung 7 :Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Rathaus“ Waldfischbach-Burgalben 13
Abbildung 10: Wassertiefen innerhalb des Plangebietes 19
Abbildung 11: Fließgeschwindigkeiten innerhalb des Plangebietes 20
Abbildung 10: Vergleich Wasserstände Bestand und Planung 21
Abbildung 10: Maßnahmen zur Starkregenvorsorge im Plangebiet 22
Abbildung 10: Lage Moosalbe und Weihertalbach (ohne Maßstab) 38

1. ALLGEMEIN

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben liegt in der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus am Rathaus“ umfasst eine innerörtliche Fläche, die als Brachfläche innerhalb der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben liegt. Die Fläche war ursprünglich für den Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Rathaus“ vorgesehen. Das Grundstück ist derzeit teilweise als Baugrube dar.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt, das derzeitige brachliegende Areal mit dem Neubau eines Feuerwehrgerätehauses (Gemeinbedarfsfläche) zu überplanen.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Bachlauf Moosalbe einschließlich einer Fußgängerbrücke unmittelbar am Geltungsbereich.
- Im Osten durch die Hauptstraße und die angrenzende Wohnbebauung
- Im Süden durch Wohnbebauung und die Protestantische Kirche
- Im Westen durch Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus am Rathaus“ umfasst die folgenden Flurstücke: 221/10,221/11, 247, 246/2, 246, 245, 244, 243, 226, 237.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)[1]

[1] LANIS RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: November 2025

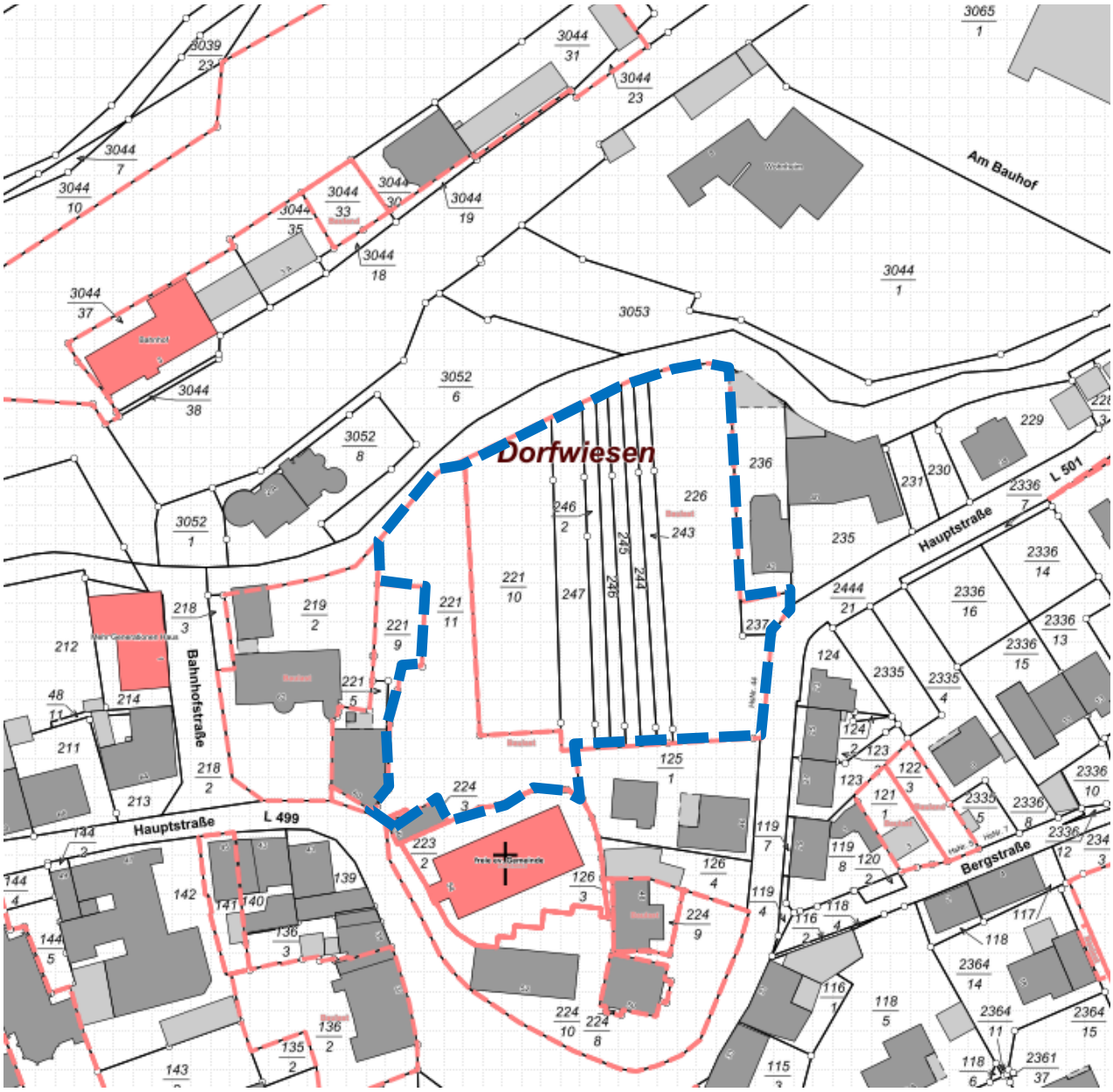


Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)[2]

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der dauerhaften Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Waldfischbach-Burgalben und der Schaffung der hierfür notwendigen, funktionsgerechten baulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen.

Am bisherigen Standort in der Schwarzbachstraße 14 können die heutigen und absehbaren Anforderungen an Flächen, Abläufe, Erreichbarkeit und Verkehrssicherheit nicht mehr erfüllt werden. Insbesondere bestehen erhebliche Defizite bei den Bestandsgebäuden, der Ein- und Ausfahrtssituation sowie bei den erforderlichen Stellplätzen für die Einsatzkräfte.

[2] LANIS RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 03.11.2025

Der Bebauungsplan schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen am neuen, zentral gelegenen Standort. Es handelt sich um eine Brachfläche, die im Zuge des Vorhabens einer gemeinbedarfsorientierten Nutzung zugeführt wird. Damit wird ausdrücklich das Gebot der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) umgesetzt und die Inanspruchnahme von zusätzlichem Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden. Die Standortwahl wird durch klare Lagevorteile gestützt hierzu zählen die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit, die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie die Grundstücksgröße und die städtebauliche Einbindung. Diese Standortwahl wurde im Vorfeld durch eine entsprechende Machbarkeitsstudie untersucht und bestätigt. Die Lage an einer gut angebundenen innerörtlichen Straße gewährleistet dabei kurze Ausrückzeiten und trägt zur Gefahrenabwehr bei.

Das Planerfordernis ergibt sich darüber hinaus aus den allgemeinen Planungsleitlinien des (§1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB) Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden Belange der Daseinsvorsorge, der öffentlichen Sicherheit und der Gefahrenabwehr gesichert (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Zur Umsetzung des betrieblich/funktionalen Konzepts und zur Realisierung einer sinnvollen Feuerwehrenutzung am Standort Hauptstraße 44 ist die Anpassung bzw. die Aufhebung und Neuaufstellung des ursprünglich aufgestellten Bebauungsplans „Seniorenzentrum am Rathaus“ erforderlich (§1 Abs. 3 BauGB), da die geltenden Festsetzungen die hierfür notwendigen Parameter nicht abbilden.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist daher die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) sowie die städtebaulich geordnete Einfügung der notwendigen Neuplanung der Feuerwache.

1.3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet liegt innerhalb der zusammenhängenden Ortslage von Waldfischbach-Burgalben und umfasst eine bestehende Brachfläche. Diese Fläche ist durch ein ursprünglich geplantes und teilweise begonnenes Bauprojekt für ein Seniorenzentrum vorbelastet und daher bereits zum Teil ausgehoben (Baugrube). Das Grundstück liegt an der Hauptstraße und soll für die geplante Feuerwache über eine separate Alarmausfahrt und eine Alarmzufahrt verfügen.

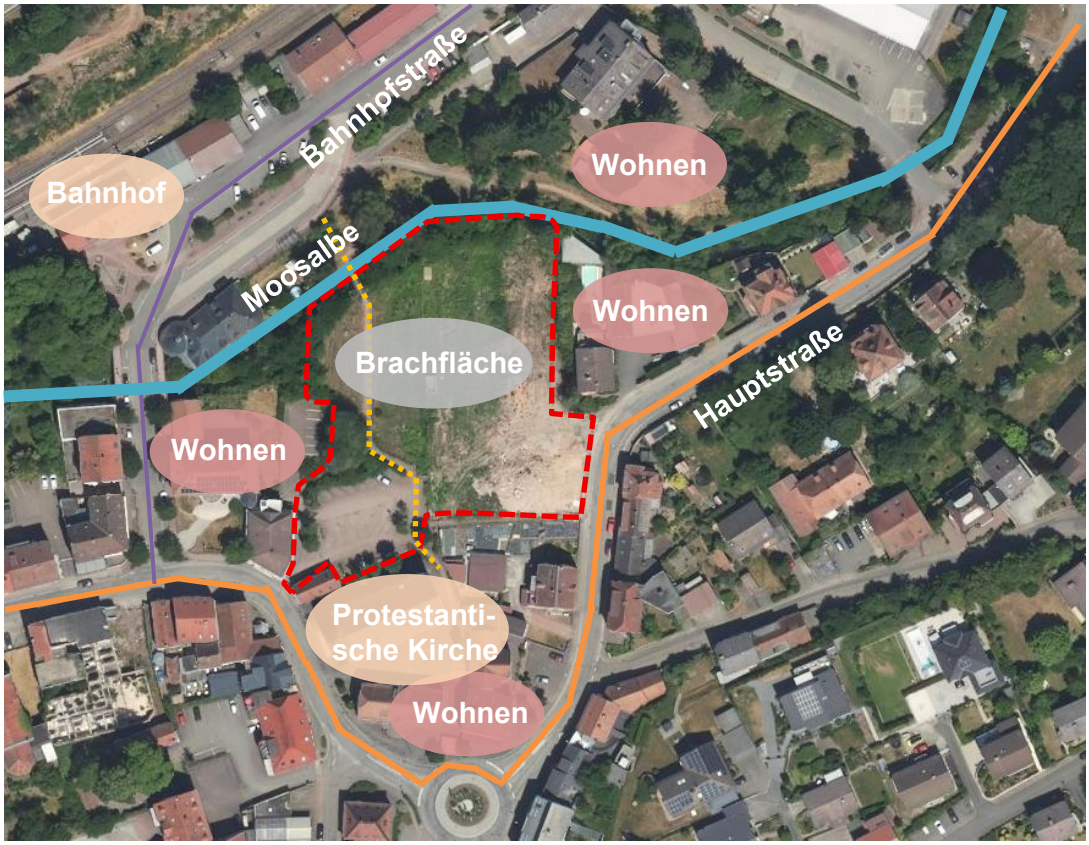


Abbildung 3: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld[3]

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Moosalbe als Gewässer III. Ordnung. Darüber hinaus wird das Plangebiet vom verrohrten Weihertalbach, ebenfalls Gewässer III. Ordnung, durchquert.[4] Östlich schließt die Hauptstraße an, die als örtliche Erschließungsstraße die angrenzenden Wohnnutzungen anbindet. Die südlichen und westlichen Bereiche des Umfelds sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Südwesten grenzt eine protestantische Kirche an das Plangebiet, während sich im Nordwesten der Bahnhof befindet. Die städtebauliche Prägung des Untersuchungsraums ist insgesamt durch eine Mischung aus Wohnnutzungen und gemeinbedarfsrelevanten Einrichtungen gekennzeichnet.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße, welche als innerörtliche Haupterschließung fungiert. Am Standort Hauptstraße 44 ist bereits eine funktionsfähige Zu- und Abfahrt vorhanden. Die Lage des Plangebiets innerhalb des Ortsgefüges ist als zentral zu bewerten. Die verkehrliche Anbindung ist leistungsfähig, und die Erreichbarkeit für Einsatzkräfte kann als gut eingestuft werden.

[3] Eigene Darstellung auf Grundlage von Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: 03.11.2025
[4] Wasserportal Rheinland-Pfalz – GeoExplorer, Zugriff: 12.08.2026.

Das Plangebiet bietet die Möglichkeit, eine derzeit brachliegende Fläche im Innenbereich einer gemeinbedarfsorientierten Nachnutzung zuzuführen.



Abbildung 4: Nutzungen weiteres Umfeld[5]

[5] Eigene Darstellung auf Grundlage von Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: 03.11.2025

1.4 Verfahren

Gemäß den Bestimmungen des (§ 13a BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Diese Voraussetzungen gelten nach (§13a Abs.4 BauGB) auch für eine Änderung eines Bebauungsplanes, welche im vorliegenden Planungsfall vorliegen:

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Rathaus“ soll im südlichen Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche gem. (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB) festgesetzt werden. Die größenabhängigen Anforderungen des (§ 13a BauGB) werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Gemäß (§ 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB) kann ein beschleunigtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach (§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) zu beachten sind. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeits-prüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebiets finden sich weiterhin keine Anlagen, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen können. Mit dem Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Erstellung eines Umweltberichtes nach (§ 2a BauGB) wird daher abgesehen.

Nach (§ 13a Abs. 2 BauGB) gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

1.5 Standortwahl

Der Standortentscheidung ging eine mehrjährige Prüfung möglicher Alternativstandorte voraus. Im Rahmen der Standortsuche wurden insgesamt 15 Flächen betrachtet. Maßgebliche Kriterien waren insbesondere die erforderliche Flächengröße und der Grundstückszuschnitt, die Einsatzgrundzeit und verkehrliche Erreichbarkeit, die tatsächliche Grundstücksverfügbarkeit, der Erschließungs- und Erwerbsaufwand sowie mögliche standortbezogene Nutzungskonflikte und sonstige Restriktionen.

Mehrere Standorte schieden unter anderem aufgrund unzureichender Flächengrößen oder Grundstückszuschnitte, fehlender Verfügbarkeit, ungünstiger Einsatzgrundzeiten, problematischer verkehrlicher Anbindungen oder sonstiger standortbezogener Konflikte aus. Auch andere im Rahmen der Standortsuche betrachtete bzw. zeitweise favorisierte Flächen, wie etwa der Standort unmittelbar neben dem Schwimmbad, weisen eigene standortbezogene Konflikte und Einschränkungen, unter anderem hinsichtlich Hochwasser und Starkregen, auf. Eine konfliktfreie und gegenüber dem gewählten Standort eindeutig vorzugswürdige Alternative ist daher nicht gegeben.

Bei der Standortentscheidung wurde die bestehende Hochwasser- und Starkregengefährdung ausdrücklich berücksichtigt. Zur vertieften Beurteilung wurden ergänzende wasserwirtschaftliche Untersuchungen einschließlich einer hydraulischen Simulation durchgeführt. Diese zeigen, dass die Überflutungsgefährdung innerhalb des Plangebiets durch eine angepasste Gelände- und Gebäudeplanung sowie geeignete Rückhalte- und Abflusslenkungsmaßnahmen deutlich reduziert werden kann. [6]

Der nunmehr vorgesehene Standort Hauptstraße 44 war bereits im Rahmen der früheren Standortprüfung grundsätzlich als geeignet beurteilt worden. Er wurde seinerzeit nicht weiter für die Feuerwehr verfolgt, da die Fläche für das damals geplante Seniorenzentrum vorgesehen war. Nachdem dieses Vorhaben – abgesehen von der Herstellung der Baugrube – nicht realisiert wurde, steht die zentral gelegene und bereits baulich vorgeprägte Fläche nunmehr für die Feuerwehr zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der bisherigen Standortuntersuchungen, der erneuten Abstimmung mit der Wehrleitung sowie der zwischenzeitlich vertieften Prüfung der wasserwirtschaftlichen Belange besteht derzeit keine gleichermaßen geeignete, tatsächlich verfügbare und mit vertretbarem Aufwand realisierbare Standortalternative.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach (§ 1 Abs. 4 Baugesetzbuch BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß (§ 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Feuerwehrgerätehaus am Rathaus“ liegt im Bereich des Einheitlichen Regionalplans Westpfalz. Es wird im regionalen Raumordnungsplan als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Weitere Festlegungen werden für die Fläche nicht getroffen. Ziele der Raumordnung, die einer Änderung in Bezug auf Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle entgegenstehen könnten, sind demnach nicht ersichtlich.

[6] Ingenieurbüro Friedel, Pirmasens (2026): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Waldfischbach-Burgalben“, Erläuterungsbericht und zugehörige Anlagen, Stand: 10/ 2026.
Ingenieurbüro Friedel, Pirmasens (2026): Hydraulische Simulation – Wasserspiegelberechnung Starkregen zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Waldfischbach-Burgalben“, Kurzbericht und zugehörige Anlagen, Stand:09/2026.

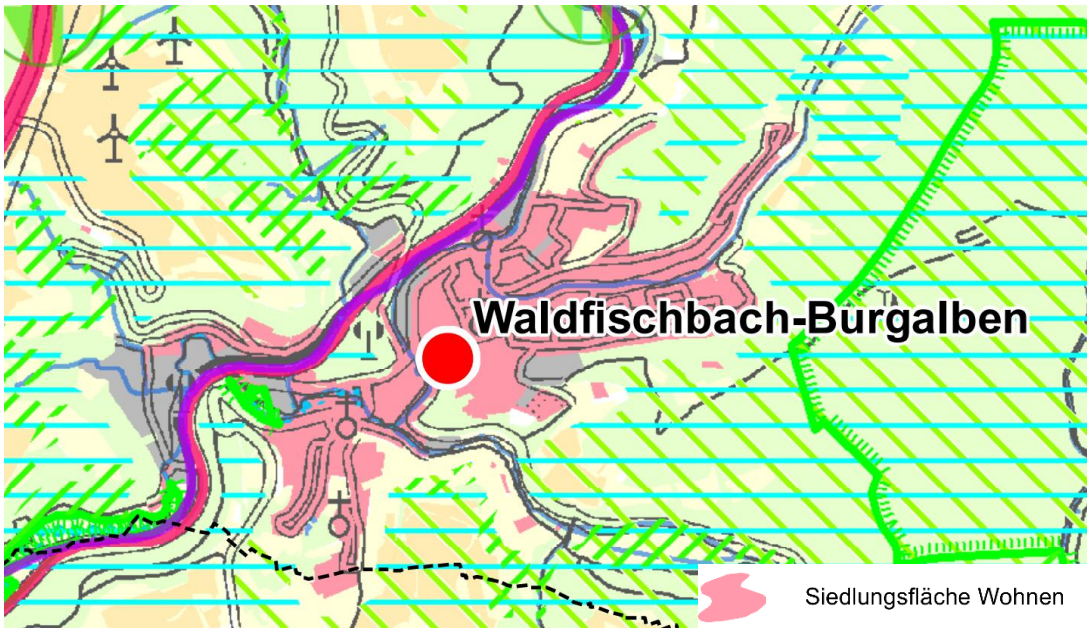


Abbildung 5: Ausschnitt der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben aus dem Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz[7]

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben stellt den Geltungsbereich anteilig als gemischte Baufläche, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie als Parkplatzfläche dar.

Die vorgesehene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ weicht damit in Teilbereichen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor einer entsprechenden Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend aufgrund der innerörtlichen Lage, der bereits bestehenden baulichen Vorprägung und der gemeinbedarfsorientierten Nachnutzung der Fläche nicht zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

[7] Regionalplan Westpfalz IV : https://www.pg-westpfalz.de/wp-content/uploads/2021/08/ROP_IV_Gesamtkarte_TF3_2018_final.pdf, Stand 03.11.2025



Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Waldfischbach-Burgalben [8]

[8] Flächennutzungsplan Waldfischbach-Burgalben: https://www.vgwaldfischbach-burgalben.de/service-und-fachthemen/bauen-und-wohnen/flaechennutzungsplan/8-waldfischbach-burgalben-genehmigung-14-11-28.pdf?cid=16qq, Stand 03.11.2025

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit innerhalb des Bebauungsplans „Seniorenzentrum am Rathaus“ (Ursprungsfassung vom 18. Februar 2021). Für diesen Bereich ist ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiges Seniorenzentrum festgesetzt. Die dort vorgesehene Planung wurde, abgesehen von der Herstellung einer Baugrube, nie umgesetzt. Die Fläche liegt aktuell brach. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit GOK=268,5 über NHN und TH =266,5m über NHN festgesetzt, wobei die Bauweise als abweichende Bauweise bestimmt ist. Der übrige Teil des Plangebiets ist als Mischgebiet (MI1 und MI2) sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ festgesetzt. Für das Mischgebiet MI1 gilt ebenfalls eine GRZ von 0,6 bei einer maximalen Gebäudehöhe von GOK = 268,5m über NHN und TH = 266,5m über NHN und abweichender Bauweise. Das Mischgebiet MI2 hingegen sieht eine GRZ von 0,8 vor, begrenzt die Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse und bestimmt die offene Bauweise. Die in den Planunterlagen dargestellten blauen Linien kennzeichnen die Baugrenzen, innerhalb derer bauliche Anlagen zulässig sind. Im nordwestlichen Bereich befindet sich zudem ein als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün Moosalbe“ festgesetzter Streifen. Diese Festsetzungen bilden die derzeit gültige planungsrechtliche Grundlage der Bestandsnutzung im Plangebiet.

Aus den geltenden Festsetzungen ergibt sich klar, dass der Planbereich auf die Nutzung als Seniorenzentrum ausgerichtet ist. Für die Umwidmung zur Gemeinbedarfsnutzung „Feuerwehr“ sind daher planerische Anpassungen des Ursprungsbebauungsplans erforderlich, da weder die festgesetzte Art der baulichen Nutzung noch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bzw. die zulässigen Gebäudehöhen den funktionalen Anforderungen der vorgesehenen Zweckbestimmung entsprechen.



Abbildung 7 :Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Rathaus“ Waldfischbach-Burgalben

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Städtebauliche Zielsetzung und Erforderlichkeit

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für den Ersatzneubau eines Feuerwehrgerätehauses mit freistehendem Übungsturm geschaffen. Durch die Nachnutzung einer bereits brachliegenden Innenbereichsfläche wird das Gebot der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt. Gleichzeitig wird die technische Infrastruktur der Gemeinde gestärkt und die planungsrechtliche Sicherung bestehender Erschließungsanlagen namentlich eines öffentlichen Parkplatzes sowie der Wegeverbindung über die Moosalbe gewährleistet.

Aufgrund der standortbezogenen Hochwasser- und Starkregengefährdung ist die Sicherstellung einer möglichst uneingeschränkten Funktions- und Einsatzfähigkeit der Feuerwehr ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Konzeption. Hierzu sind insbesondere eine angepasste Gebäude- und Freiflächengestaltung, die Berücksichtigung bestehender Starkregenabflusswege sowie geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser erforderlich.

Die in der Ursprungsplanung festgesetzte **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün Moosalbe“**, die **Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sowie das **Mischgebiet MI2** werden im Rahmen der vorliegenden Überplanung zwar miterfasst, in ihrer wesentlichen inhaltlichen Festsetzung jedoch unverändert beibehalten. Eine wesentliche Änderung dieser Teilbereiche ist nicht beabsichtigt; sie bleiben weiterhin Teil der geltenden städtebaulichen Grundkonzeption und sichern unverändert die Freiraumfunktionen, den Gehölzbestand sowie die bereits planungsrechtlich vorbereitete Bestandsnutzung im südwestlichen bzw. nordwestlichen Randbereich des Plangebietes.

Art und Maß der baulichen Nutzung des Mischgebiets werden im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan fortgeführt. Die Regelungen zur Bauweise und zu den Abstandsflächen werden aufgrund der besonderen Grundstücks- und Bestandssituation angepasst.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist aus der besonderen Funktionslogik eines Feuerwehrgerätehauses abgeleitet und zugleich auf die städtebauliche Einbindung in das Umfeld abgestimmt. Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrwache“ werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 (mit Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,9), eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,5 m (TH = 263,53 m über NHN). Für turmartige Nebengebäude wie den Übungsturm ist ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 14 m (TH = 267,03 m über NHN) zulässig, um die notwendigen Übungs- und Sichtfunktionen sicherzustellen.

Die erhöhte Grundflächenzahl ist in der Nutzungsart begründet, da die Feuerwehr betrieblich bedingte Hof-, Rangier- und Übungsflächen sowie Hallenflächen für Einsatzfahrzeuge benötigt. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsflächen (Parkplatz und Gehweg) orientieren sich in ihrer Ausgestaltung am vorhandenen Bestand. Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude und die reduzierte Geschossigkeit wird eine verträgliche Einordnung in die städtebauliche Körnung des Quartiers erreicht.

Baukörper und Anordnung

Der Hauptbaukörper wird als zweigeschossiger Funktionsbau konzipiert und liegt zentral im Plangebiet. Er orientiert sich in Nord-Süd-Richtung und ist vertikal ausgerichtet. Im Erdgeschoss befinden sich die Fahrzeughalle mit neun Stellplätzen, eine Lagerhalle, Werkstatt- und Waschhalle sowie die notwendigen Einsatz- und Nebenräume. Im Untergeschoss sind Technik- und Lagerräume untergebracht, während das Obergeschoss Schulungs-, Büro- und Bereitschaftsräume umfasst. Der Übungsturm wird an der nordwestlich verlaufenden Grundstücksgrenze errichtet.

Gleichzeitig sind nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Die in der Ursprungsplanung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün Moosalbe“, die Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie das Mischgebiet MI2 werden im Rahmen der vorliegenden Überplanung zwar miterfasst, in ihren wesentlichen inhaltlichen Festsetzungen jedoch unverändert beibehalten. Eine wesentliche Änderung dieser Teilbereiche ist nicht beabsichtigt; sie bleiben weiterhin Teil der geltenden städtebaulichen Grundkonzeption und sichern die Freiraumfunktionen, den Gehölzbestand sowie die bereits planungsrechtlich vorbereitete Bestandsnutzung im südwestlichen bzw. nordwestlichen Randbereich des Plangebietes.

Art und Maß der baulichen Nutzung des Mischgebiets werden im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan fortgeführt. Die Regelungen zur Bauweise und zu den Abstandsflächen werden aufgrund der besonderen Grundstücks- und Bestandssituation angepasst.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist aus der besonderen Funktionslogik eines Feuerwehrgerätehauses abgeleitet und zugleich auf die städtebauliche Einbindung in das Umfeld abgestimmt. Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrwache“ werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 (mit Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,9), eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,5 m (TH = 263,53 m über NHN). Für turmartige Nebengebäude wie den Übungsturm ist ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 14 m (TH = 267,03 m über NHN) zulässig, um die notwendigen Übungs- und Sichtfunktionen sicherzustellen.

Die erhöhte Grundflächenzahl ist in der Nutzungsart begründet, da die Feuerwehr betrieblich bedingte Hof-, Rangier- und Übungsflächen sowie Hallenflächen für Einsatzfahrzeuge benötigt. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsflächen (Parkplatz und Gehweg) orientieren sich in ihrer Ausgestaltung am vorhandenen Bestand. Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude und die reduzierte Geschossigkeit wird eine verträgliche Einordnung in die städtebauliche Körnung des Quartiers erreicht.

3.4 Baukörper und Anordnung

Der Hauptbaukörper wird als **mehrgliedriger Funktionsbau mit einer der Feuerwehrnutzung entsprechenden Gebäude- und Raumstruktur** konzipiert und liegt zentral im Plangebiet. Er orientiert sich in Nord-Süd-Richtung. Vorgesehen sind insbesondere eine Fahrzeughalle mit neun Stellplätzen, eine Lagerhalle, Werkstatt- und Waschhalle sowie die notwendigen Einsatz-, Neben-, Schulungs-, Büro- und Bereitschaftsräume. Der Übungsturm wird an der nordwestlich verlaufenden Grundstücksgrenze errichtet.

Überflutungsempfindliche und einsatzkritische Nutzungen, insbesondere technische Anlagen der Stromversorgung, Alarmierung und Kommunikation sowie Lagerbereiche für wassergefährdende Stoffe, sind in entsprechend geschützten Gebäudebereichen unterzubringen beziehungsweise durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen zu sichern. Die hierfür erforderliche Raumverteilung ist im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe und Geschossigkeit zu konkretisieren.

Die Fahrzeughalle ist hinsichtlich ihrer Höhenlage und konstruktiven Ausbildung so zu planen, dass das Eindringen von Oberflächenwasser möglichst vermieden wird, ohne die für den Einsatzbetrieb erforderliche Befahrbarkeit der Hallenzufahrten einzuschränken. Hierbei können insbesondere eine entsprechend angepasste Geländeausbildung sowie die gezielte Ableitung oberflächiger Abflüsse berücksichtigt werden.

3.5 Erschließung und Verkehrsorganisation

Die Ausrückachse orientiert sich zur Hauptstraße. Sowohl Alarmzufahrt als auch Alarmausfahrt erfolgen über diese.

Aufgrund der bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu erwartenden Oberflächenabflüsse im Bereich der Hauptstraße kommt der hochwasser- und starkregenangepassten Ausbildung der Erschließung besondere Bedeutung zu.

In der nordwestlichen Ecke der Gemeindebedarfsfläche soll die bestehende Zuwegung über die Brücke bestehen bleiben und über die öffentliche Parkplatzfläche, wie im Bestand vorliegend, weiter fortgeführt werden.

Ergänzend wird die Möglichkeit einer zusätzlichen Zu- und Ausfahrt über die westlich angrenzende Parkplatzfläche als alternativer Erschließungsweg betrachtet. Eine solche Verbindung könnte die Abhängigkeit des Feuerwehrstandortes von der regulären Zufahrt über die Hauptstraße reduzieren.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird durch einen Gewässerrandstreifen von der Moosalbe getrennt. Dieser Streifen dient als landschaftlicher Puffer zwischen der baulichen Anlage und dem Gewässer und trägt zur ökologischen Einbindung des Standorts bei.

3.6 Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Aufgrund der Lage an der Moosalbe und der bestehenden Starkregengefährdung wird das Feuerwehrgerätehaus hochwasser- und starkregenangepasst geplant.

Zur vertieften Beurteilung der Starkregengefährdung wurde ergänzend zum Entwässerungskonzept eine hydraulische Simulation durchgeführt. Diese untersucht die oberflächigen Abflussverhältnisse für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit dem Starkregenindex SRI 7 und berücksichtigt sowohl den bestehenden Geländezustand als auch die vorgesehene Bebauung und Geländeausbildung.[9]

Die Untersuchung zeigt, dass die Überflutungsgefährdung innerhalb des Plangebiets durch eine angepasste Gelände- und Freiflächenplanung sowie zusätzliche Rückhalte- und Abflusslenkungsmaßnahmen reduziert werden kann. Für den untersuchten Planungszustand mit ergänzenden Maßnahmen werden innerhalb des Plangebiets überwiegend Wasserstände von bis zu 0,15 m und punktuell bis zu 0,30 m ermittelt. Eine Anhebung des Geländeniveaus um bis zu ca. 0,30 m wird als technische Möglichkeit zur Verringerung des Außengebietszuflusses beschrieben.

Vorgesehen beziehungsweise fachgutachterlich empfohlen werden insbesondere Mulden, Entwässerungsrinnen, Rückhalte- und Speichereinrichtungen sowie die gezielte Führung und Umlenkung oberflächiger Starkregenabflüsse durch geeignete Geländestrukturen und natürliche Barrieren. Die vorhandenen Abflussbahnen und erforderlichen Notabflusswege sind dabei so zu berücksichtigen, dass anfallendes Oberflächenwasser möglichst kontrolliert in Richtung der bestehenden Vorflut abgeführt werden kann.

Von besonderer Bedeutung ist, dass die durch die Errichtung des Gebäudes und die Anpassung der Geländehöhen veränderten Abflussverhältnisse nicht zu unzulässigen nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke führen dürfen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind deshalb unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und der bestehenden oberflächigen Abflusswege aufeinander abzustimmen. Ihre hydraulische Wirksamkeit und die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen sind im Rahmen der weiteren Fachplanung nachzuweisen.

Ziel der Maßnahmen ist neben dem Schutz des Gebäudes und seiner technischen Einrichtungen insbesondere die Aufrechterhaltung der Funktions- und Einsatzfähigkeit der Feuerwehr. Dabei sind die Fahrzeughallenzufahrten, die Erreichbarkeit des Standortes durch Einsatzkräfte und die Ausrückmöglichkeiten der Einsatzfahrzeuge besonders zu berücksichtigen. Die hydraulischen Untersuchungen zeigen zugleich, dass

[9] [1] Ingenieurbüro Friedel, Pirmasens (2026): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Waldfischbach-Burgalben“, Erläuterungsbericht und zugehörige Anlagen, Stand: 20.01.2026.
Ingenieurbüro Friedel, Pirmasens (2026): Hydraulische Simulation – Wasserspiegelberechnung Starkregen zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Waldfischbach-Burgalben“, Kurzbericht und zugehörige Anlagen, Stand: 14.09.2026.

im Bereich der Hauptstraße auch nach Umsetzung zusätzlicher Maßnahmen relevante Überflutungsrisiken verbleiben können. Die Sicherstellung der Einsatzfähigkeit erfordert daher neben dem baulichen Objektschutz eine gesonderte Betrachtung der verkehrlichen Erschließung.

Die nähere Darstellung der Gefährdungssituation, der hydraulischen Untersuchungsergebnisse sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur planerischen Konfliktbewältigung erfolgt in Kapitel 4 „Starkregen und Hochwasser“.

3.7Ver- und Entsorgung[10]

Für das Plangebiet liegt ein Entwässerungskonzept einschließlich Wasserhaushaltsbilanz vor. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das auf den Dach-, Verkehrs- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenwasserkanal- und Rückhaltesystem gesammelt, zwischengespeichert und anschließend gedrosselt in die nördlich angrenzende Moosalbe eingeleitet. Der vorgesehene Drosselabfluss beträgt 1,10 l/s und liegt damit unter dem ermittelten natürlichen maximalen Abfluss von 3,37 l/s. Das Regenrückhaltesystem ist auf ein 30-jährliches Niederschlagsereignis ausgelegt.

Zur Verbesserung des Wasserhaushalts werden insbesondere extensive Dachbegrünung, wasserdurchlässige PKW-Stellplätze, Grün- und Muldenflächen sowie Rückhalte- und Speicheranlagen berücksichtigt. Die Wasserhaushaltsbilanz zeigt, dass sich der geplante Zustand unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen deutlich an den unbebauten Referenzzustand annähert. Aufgrund der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse ist eine vollständige Versickerung nur eingeschränkt möglich, sodass die Kombination aus Rückhaltung und gedrosselter Ableitung vorgesehen wird.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Waldfischbach-Burgalben zugeführt. Damit wird eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung über die bestehende öffentliche Entsorgungsinfrastruktur sichergestellt.

Ergänzend berücksichtigt das Entwässerungskonzept die vorhandenen Außengebietszuflüsse und Starkregenabflusswege. Vorgesehen bzw. empfohlen werden unter anderem Mulden, Entwässerungsrinnen, Notabflusswege und natürliche Barrieren zur Umlenkung bzw. schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser.

3.8Immissionen und Emissionen[11]

Zur Beurteilung der durch das geplante Feuerwehrgerätehaus zu erwartenden Geräuscheinwirkungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Untersucht wurden insbesondere der Anlagenlärm durch den Feuerwehrbetrieb und Übungsvorgänge sowie die durch die Planung verursachte Zunahme des Verkehrslärms.

Für lärmintensive Übungsvorgänge mit Maschineneinsatz können bei einer ungünstigen Lage der Übungsfläche Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte auftreten. Das Gutachten zeigt jedoch, dass durch eine Verlagerung solcher lärmintensiven Übungen in den nordwestlichen Bereich des Feuerwehrgeländes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden können. Übungen ohne besonders lärmintensive Maschinen sind ebenfalls mit der umgebenden Bebauung verträglich. Zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere eine Schallschutzwand, werden daher nicht als erforderlich bewertet.

Auch die durch das Feuerwehrgerätehaus verursachte Zunahme des Straßenverkehrs wird als gering eingestuft. Das Gutachten geht von weniger als 30 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag im Jahresmittel aus und bewertet die hieraus resultierende Verkehrslärmzunahme als schalltechnisch nicht relevant.

---

[10] Ingenieurbüro Friedel: Entwässerungskonzept – Bebauungsplan Feuerwehrgerätehaus Waldfischbach-Burgalben, Stand 20.01.2026, einschließlich Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-A 102; ergänzend Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, vom 26.06.2026.

[11] Konzept dB plus GmbH: *Schalltechnisches Gutachten – Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus am Rathaus“, Waldfischbach-Burgalben*, Bericht-Nr. 25113-01, 04.08.2026.

Einsatzfahrten und unmittelbar einsatzbezogene Tätigkeiten waren aufgrund ihres besonderen Zwecks der Gefahrenabwehr nicht Gegenstand der schalltechnischen Beurteilung.

Insgesamt wird der Standort aus schalltechnischer Sicht als grundsätzlich für die vorgesehene Feuerwehrnutzung geeignet bewertet.

4. STARKREGEN UND HOCHWASSER

4.1 Gefährdungssituation

Das Plangebiet grenzt zum einen unmittelbar an die Moosalbe. Ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Eine Gefährdung durch größere Flusshochwasserereignisse kann aufgrund der unmittelbaren **Gewässernähe** dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ergänzend besteht aufgrund der topographischen Situation eine relevante Gefährdung durch Starkregen und Sturzfluten.

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland zudem immer wahrscheinlicher. Dabei kann **Starkregen**, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Das Land Rheinland-Pfalz stellt schon seit einigen Jahren landesweite Hinweiskarten für die Sturzflut-gefährdung nach Starkregen zur Verfügung, die sich in verschiedenen Anwendungsbereichen bewährt haben. Die nun vorliegenden neuen Sturzflutgefahrenkarten lösen diese Hinweiskarten ab. Die Sturz-flutgefahrenkarten stellen die Informationen des Landes zur Sturzflutgefährdung auf eine neue methodische Grundlage und basieren auf dem aktuellen Stand der Technik. Sie bringen außerdem wesentliche inhaltliche Weiterentwicklungen mit sich. Insbesondere wird die Sturzflutgefahr nun auch innerorts dargestellt.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

1. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.

2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.

3. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.

Bei dem in der nachstehenden Karte dargestellten außergewöhnlichem Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.) handelt es sich um ein Ereignis, dass in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit entspricht. Die Karten für die beiden anderen, oben genannten, Szenarien stehen online unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ zur Verfügung.

Bei der Interpretation der Modellierungsergebnisse ist zu berücksichtigen, dass als Bestandszustand die gegenwärtige Geländesituation mit der bereits ausgehobenen Baugrube zugrunde gelegt wurde, die weder dem ursprünglichen Geländezustand vor Beginn der Baumaßnahmen noch der künftig vorgesehenen Geländeausbildung entspricht.

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen eine aus Richtung Welschstraße über den Bereich des Kreisverkehrs der Hauptstraße verlaufende Abflussbahn, die das Plangebiet in Richtung

Moosalbe quert. F**ür das außergewöhnliche Starkregenereignis SRI 7, 1 Stunde, werden innerhalb des Plangebiets Wassertiefen von etwa 10 bis 30 cm und Fließgeschwindigkeiten von etwa 1 bis 2 m/s modelliert.** In den angrenzenden Zufahrtsbereichen können höhere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten auftreten. **Beim extremen Szenario SRI 10 können sowohl auf dem Grundstück als auch im angrenzenden Straßennetz nochmals deutlich höhere Belastungen auftreten.**

Bei der Einordnung der Szenarien ist zwischen der statistischen Häufigkeit des zugrunde gelegten Niederschlagsereignisses und der tatsächlichen Eintrittshäufigkeit sowie Ausprägung einer Sturzflut zu unterscheiden. Die landesweiten Sturzflutgefahrenkarten bilden eine wesentliche fachliche Grundlage für die Gefahrenvorsorge, ersetzen jedoch keine objektbezogene Betrachtung des künftigen Gelände-, Gebäude- und Entwässerungszustandes.

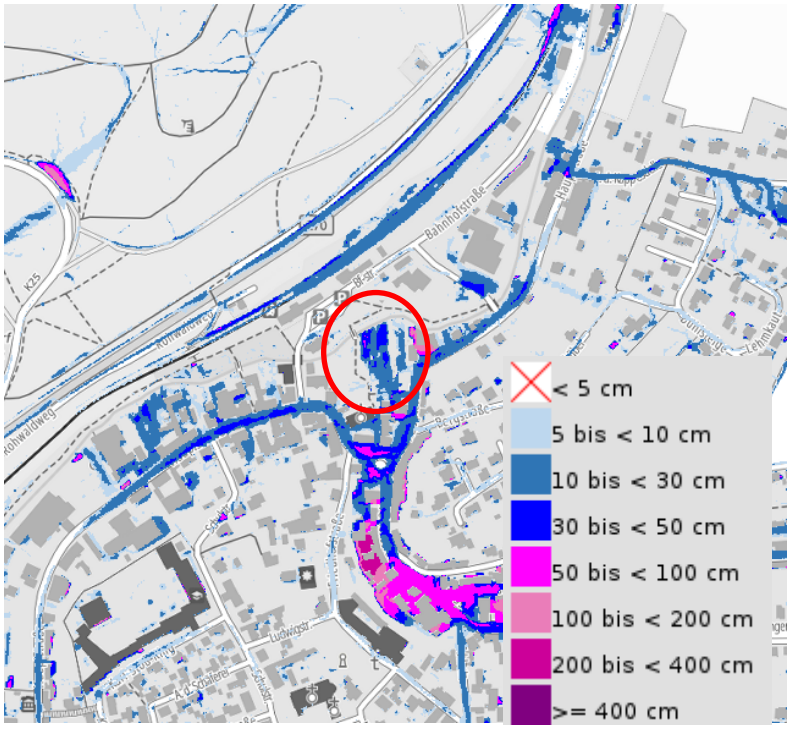


Abbildung 8: Wassertiefen innerhalb des Plangebietes[12]

[12] Landesamt für Umwelt RLP, https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte, Stand: 20.10.2025

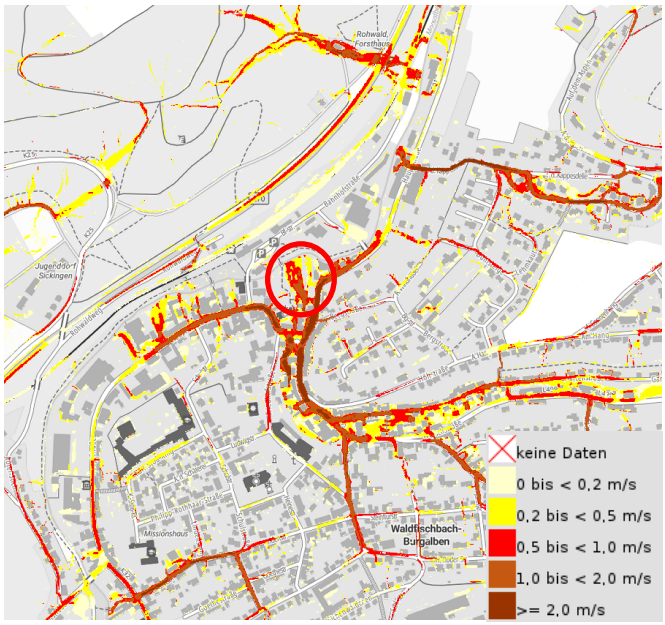


Abbildung 9: Fließgeschwindigkeiten innerhalb des Plangebietes[13]

4.2 Ergänzende hydraulische Untersuchung

Zur vertieften Beurteilung der Starkregen- und Sturzflutgefährdung wurde durch das Ingenieurbüro Friedel **eine hydraulische Simulation** für das Plangebiet und das angrenzende Einzugsgebiet durchgeführt (Hydraulische Simulation – Wasserspiegelberechnung Starkregen, Stand 14.09.2026). Grundlage der Untersuchung ist eine zweidimensionale hydraulische Modellierung unter Berücksichtigung der örtlichen Geländeverhältnisse, der bestehenden Abflussstrukturen und der vorgesehenen baulichen Entwicklung.

Die Untersuchung betrachtet ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit dem Starkregenindex SRI 7 und einer Niederschlagshöhe von 47 mm innerhalb einer Stunde. Hierzu wurden die Abflussverhältnisse des bestehenden Geländes sowie eines Planungszustands mit dem vorgesehenen Feuerwehrgerätehaus und angepassten Geländehöhen untersucht. Ergänzend wurden Maßnahmen zur Verringerung der Überflutungsgefährdung und zur gezielten Führung der oberflächigen Abflüsse entwickelt.

Die Gegenüberstellung der modellierten Wasserspiegellagen für den Bestands- und Planungszustand verdeutlicht, dass sich die oberflächigen Abflussverhältnisse durch die vorgesehene Bebauung und Geländeumgestaltung verändern. Während die bisher innerhalb des Plangebiets verlaufenden Abflüsse im Planungszustand durch den vorgesehenen Baukörper umgelenkt werden, konzentrieren sich diese verstärkt auf die seitlichen Freiflächen und Abflusskorridore. Insbesondere östlich des geplanten Gebäudes ist eine zusammenhängende Abflussbahn erkennbar. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass der modellierte Bestandszustand die gegenwärtige Geländesituation mit der bereits ausgehobenen Baugrube abbildet. Diese entspricht weder dem ursprünglichen Geländezustand vor Beginn der Baumaßnahmen noch der künftig vorgesehenen Geländeausbildung. Die Baugrube beeinflusst als bestehende Geländevertiefung die oberflächigen Abflussverhältnisse und kann bei Starkregenereignissen eine temporäre Rückhaltefunktion übernehmen. Die dargestellten Veränderungen sind daher vor dem Hintergrund dieses besonderen Ausgangszustands zu bewerten.

[13] Landesamt für Umwelt RLP, https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte, Stand: 20.10.2025

Die Ergebnisse zeigen, dass durch eine angepasste Gelände- und Freiflächenplanung eine deutliche Reduzierung der Überflutungsgefährdung innerhalb des Plangebiets möglich ist. **Für den untersuchten Planungszustand mit ergänzenden Maßnahmen werden überwiegend Wasserstände von bis zu 0,15 m sowie punktuell von bis zu 0,30 m ermittelt**. Die Fließgeschwindigkeiten liegen innerhalb des Plangebiets überwiegend bei höchstens 0,50 m/s und können punktuell bis zu 1,00 m/s erreichen.

Demgegenüber verbleibt insbesondere im Bereich der Hauptstraße eine erhebliche Belastung durch oberflächig abfließendes Niederschlagswasser. Im Bereich der vorgesehenen Zufahrt werden Wasserstände von überwiegend 0,30 bis 0,40 m ermittelt. Die Fließgeschwindigkeiten entlang der Hauptstraße liegen überwiegend zwischen 1,00 und 1,50 m/s.

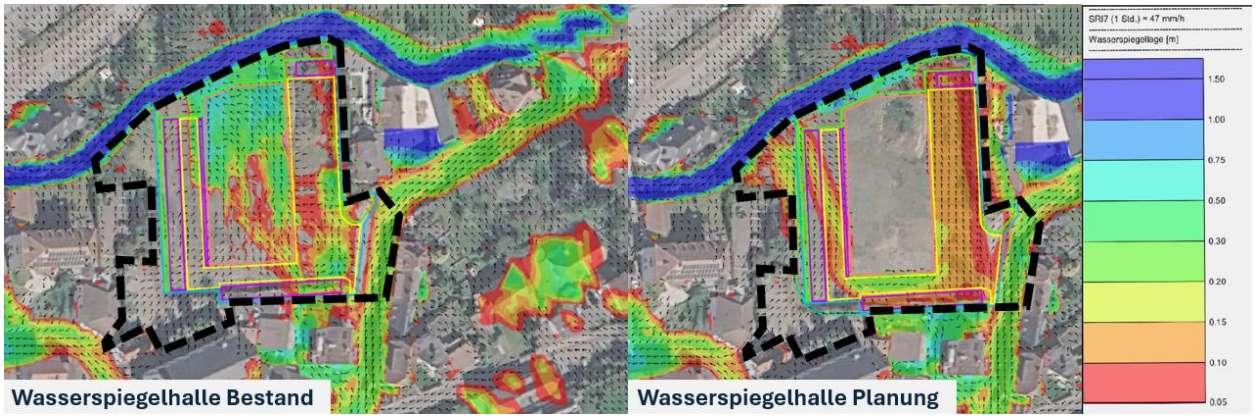


Abbildung 10: Vergleich Wasserstände Bestand und Planung[14]

Die Untersuchung verdeutlicht damit, dass die Starkregengefährdung innerhalb des Plangebiets durch bauliche und wasserwirtschaftliche Maßnahmen reduziert werden kann.

4.3 Fachtechnische Bewältigung am Standort[15]

Die Starkregengefährdung wird aufgrund der besonderen Funktion des Feuerwehrgerätehauses mit hohem Gewicht berücksichtigt. Maßgeblich ist nicht allein der Schutz des Gebäudes vor Sachschäden, sondern insbesondere die Aufrechterhaltung der Funktions- und Einsatzfähigkeit des Feuerwehrstandortes.

Das vorliegende Entwässerungskonzept berücksichtigt neben dem auf dem Grundstück selbst anfallenden Niederschlagswasser auch Außengebietszuflüsse und bestehende Sturzflutabflussbahnen. Vorgesehen bzw. empfohlen werden insbesondere Rückhalte- und Speichereinrichtungen, Mulden, Rigolen und Entwässerungsrinnen, die Sicherung oberflächiger Notabflusswege sowie eine gezielte Umlenkung der aus südlicher Richtung zufließenden Sturzflutabflüsse durch Mulden, Böschungen oder vergleichbare Geländebarrieren.

Die planerische Strategie beruht damit nicht auf einer Abschottung der Fahrzeughallentore durch Hochwasserschotts. Vielmehr soll das Oberflächenwasser durch vorgelagerte Rückhaltung, Abflusslenkung und eine angepasste Freiflächengestaltung möglichst von den funktionskritischen Gebäudebereichen ferngehalten und schadlos abgeführt werden. Im Bereich der Fahrzeughallentore und Einsatzfahrwege müssen die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit der jederzeit notwendigen Befahrbarkeit und Ausrückmöglichkeit der Feuerwehr vereinbar sein.

[14] Ingenieurbüro Friedel, Pirmasens (2026): Hydraulische Simulation – Wasserspiegelberechnung Starkregen zum Bebauungsplan „Feuer-wehrgerätehaus Waldfischbach-Burgalben“, Kurzbericht und zugehörige Anlagen, Stand:09/2026.

[15] Ergänzenden fachtechnischen Einschätzung: E-Mail-Verkehr mit Ingenieurbüro Friedel, Pirmasens, zur Entwässerungs- und Starkregenthematik im Rahmen des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus am Rathaus“, Waldfischbach-Burgalben.

Nach derzeitigem fachtechnischem Kenntnisstand bestehen konkrete technische Möglichkeiten, die für die Funktionsfähigkeit der Feuerwehr maßgebenden Bereiche des Grundstücks beim maßgebenden Starkregenszenario weitgehend von kritischen Überflutungen freizuhalten. Die im Entwässerungskonzept teilweise qualitativ entwickelten Maßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf auf Grundlage des künftigen Plan-Zustands fachtechnisch überprüft und erforderlichenfalls quantitativ dimensioniert.

4.4 Berücksichtigung der Abflussverhältnisse angrenzender Grundstücke

Neben dem Schutz des geplanten Feuerwehrgerätehauses ist sicherzustellen, dass die durch die Planung vorgesehenen baulichen Anlagen, Geländeänderungen und wasserwirtschaftlichen Schutzmaßnahmen nicht zu einer unzulässigen Verschlechterung der Abfluss- und Überflutungsverhältnisse auf angrenzenden Grundstücken führen.

Die hydraulische Untersuchung zeigt, dass das Plangebiet Bestandteil einer bestehenden oberflächigen Abflussbahn ist, über die bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen Wasser aus den südlich gelegenen Bereichen der Ortslage in Richtung Moosalbe abfließt. Durch die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses und die vorgesehene Anpassung des Geländeniveaus werden die bisherigen Abflussverhältnisse verändert.

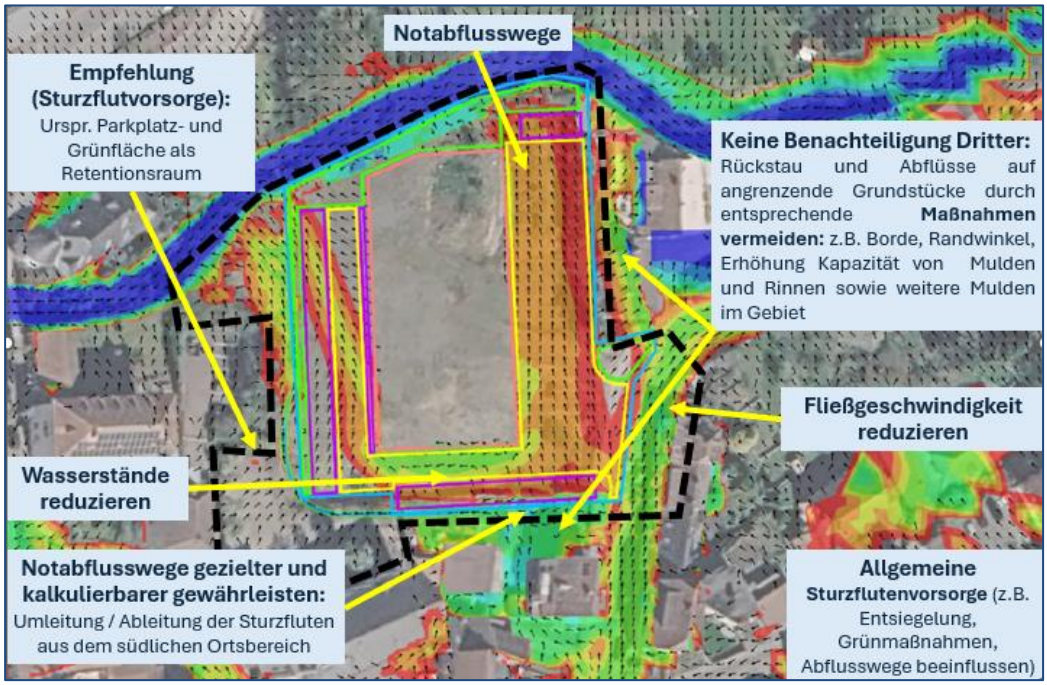


Abbildung 11: Maßnahmen zur Starkregenvorsorge im Plangebiet[16]

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke sieht die fachtechnische Planung deshalb eine gezielte Führung des Oberflächenwassers mittels entsprechend ausgebildeter Mulden, Entwässerungsrinnen, Randeinfassungen und Geländestrukturen vor. Dabei sind die vorhandenen Abflussbahnen und die erforderlichen Notabflusswege so zu berücksichtigen, dass anfallendes Oberflächenwasser kontrolliert und möglichst schadlos abgeführt werden kann.

Maßgeblich ist, dass eine Verringerung der Überflutungsgefährdung innerhalb des Plangebiets nicht mit einer unzulässigen Erhöhung der Gefährdung angrenzender Grundstücke verbunden sein darf. Durch

[16] Ingenieurbüro Friedel, Pirmasens (2026): Hydraulische Simulation – Wasserspiegelberechnung Starkregen, Anlage 4.1 „Maßnahmen – Planung – SRI 7“, Stand: 14.09.2026; Darstellung durch WSW & Partner GmbH angepasst.

diese Maßnahmen sollen daher die infolge der geplanten Bebauung und Geländeumgestaltung veränderten Oberflächenabflüsse kontrolliert abgeführt und zusätzliche Rückstau- und Überflutungssituationen auf benachbarten Grundstücken vermieden werden.

Die hydraulische Untersuchung zeigt damit grundsätzlich geeignete technische Ansätze zur Bewältigung möglicher nachteiliger Abflussveränderungen auf. Die konkrete Dimensionierung und Wirksamkeit der hierfür erforderlichen Maßnahmen sind jedoch im Zuge der weiteren Gelände- und Entwässerungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Grundstücke nachzuweisen.

4.5 Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Feuerwehrgerätehauses für die öffentliche Gefahrenabwehr kommt der dauerhaften Funktions- und Einsatzfähigkeit des Standortes ein besonderes Gewicht zu. Die Anforderungen an die Starkregenvorsorge beschränken sich daher nicht auf den Schutz des Gebäudes und seiner technischen Einrichtungen, sondern umfassen insbesondere die Erreichbarkeit des Standortes durch die Einsatzkräfte sowie die sichere Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge.

Die hydraulische Untersuchung vom 14.09.2026 zeigt, dass bei dem betrachteten Starkregenereignis SRI 7 insbesondere im Bereich der Hauptstraße weiterhin erhebliche oberflächige Abflüsse auftreten können. Im Bereich der geplanten Zufahrt werden Wasserstände von überwiegend 0,30 bis 0,40 m sowie entlang der Hauptstraße Fließgeschwindigkeiten von überwiegend 1,00 bis 1,50 m/s ermittelt.

Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass die Sicherstellung der Einsatzfähigkeit neben dem baulichen Überflutungsschutz eine gesonderte Betrachtung der verkehrlichen Erschließung erfordert. Dabei sind die tatsächlichen Einsatzbedingungen, die Eigenschaften der vorgesehenen Feuerwehrfahrzeuge und die Möglichkeit eines sicheren Alarm- und Ausrückbetriebs zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Feuerwehrbedarfsplans im Jahr 2021 wurde festgelegt, dass künftig zu beschaffende Feuerwehrfahrzeuge grundsätzlich mit Allradantrieb und einer Wattiefe von mindestens 600 bis 800 mm ausgestattet werden sollen. Hierdurch soll die Einsatzfähigkeit der Fahrzeuge auch bei erschwerten Witterungs- und Überflutungsverhältnissen verbessert werden. Diese fahrzeugtechnischen Anforderungen stellen eine ergänzende Vorsorgemaßnahme dar.

Für das Gebäude selbst sind insbesondere eine entsprechend angepasste Höhenlage der funktionskritischen Bereiche, der Verzicht auf überflutungsgefährdete Untergeschosse sowie der Schutz einsatzrelevanter technischer Einrichtungen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Anlagen zur Strom- und Notstromversorgung, zur Alarmierung und Kommunikation sowie Bereiche zur Lagerung wassergefährdender Stoffe. Die bauliche und technische Ausgestaltung hat sicherzustellen, dass bei Überflutungen weder einsatzkritische Einrichtungen ausfallen noch wassergefährdende Stoffe unkontrolliert austreten können. Die Fahrzeughalle soll so ausgebildet werden, dass eine sichere Nutzung und Ausfahrt ohne den vorherigen Aufbau mobiler Hochwasserschutzvorrichtungen möglich ist.

Über die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Maßnahmen hinaus bestehen ergänzende Möglichkeiten zur Reduzierung der Außengebietszuflüsse. Hierzu zählen zusätzliche Rückhalteanlagen südlich und östlich des Plangebiets sowie eine mögliche Nutzung der westlich angrenzenden Parkplatzfläche für zusätzliche Retentions- oder Speichervolumina. Auch das Entwässerungskonzept benennt Parkplatz- und Grünflächen als mögliche zusätzliche Retentionsräume, beispielsweise durch Mulden oder unterirdische Speicheranlagen.

Ferner wird eine zusätzliche Zu- und Ausfahrt über die westlich angrenzende Parkplatzfläche mit Anbindung an die Hauptstraße zwischen den Anwesen Hauptstraße 56 und 58 als mögliche redundante Erschließung geprüft. Diese kann die Abhängigkeit des Feuerwehrstandortes von der regulären Alarmzu- und -ausfahrt reduzieren.

Die konkrete Erschließungs- und Objektplanung hat deshalb nachzuweisen, dass die für die Einsatzbereitschaft erforderlichen Betriebsabläufe durch die vorgesehenen Schutzmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und dass die erkennbaren Risiken für die Aufrechterhaltung des Feuerwehrbetriebs auf ein planerisch vertretbares Maß reduziert werden.

Die vorgesehenen baulichen, technischen und organisatorischen Vorsorgemaßnahmen verfolgen insgesamt das Ziel, die Widerstandsfähigkeit des Feuerwehrstandortes gegenüber Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erhöhen.

Neben der Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge kommt der sicheren Erreichbarkeit des Feuerwehrgerätehauses durch die ehrenamtlichen Einsatzkräfte eine wesentliche Bedeutung zu. Insbesondere bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen können die entlang der Hauptstraße auftretenden Wasserstände und Fließgeschwindigkeiten die Anfahrt mit privaten Kraftfahrzeugen sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes beeinträchtigen.

Zur Verringerung dieser Risiken kommen neben baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung auch ergänzende organisatorische Vorkehrungen in Betracht. Hierzu zählen insbesondere die Prüfung alternativer Anfahrts- und Zugangsmöglichkeiten über die westlich angrenzende Parkplatzfläche, die Bereitstellung möglichst überflutungssicherer Alarmparkplätze sowie die Sicherung entsprechender fußläufiger Verbindungen zum Feuerwehrgerätehaus. Ergänzend können im Rahmen der Alarm- und Einsatzplanung der Feuerwehr Maßnahmen, wie z.B. eine frühzeitige Personalbesetzung bei vorhersehbaren Starkregenlagen, eine zeitweise Vorpositionierung von Einsatzkräften und Fahrzeugen sowie die Nutzung alternativer Bereitstellungsstandorte, vorgesehen werden. Diese Maßnahmen können die erforderlichen baulichen und technischen Schutzmaßnahmen entsprechend ergänzen.

4.6 Einordnung in die Ortslage und Standortentscheidung

Die Starkregengefährdung ist nicht auf das Grundstück Hauptstraße 44 beschränkt. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen auch für Teile des Talraums sowie für mehrere zentrale innerörtliche Verkehrsverbindungen erhöhte Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten. Eine Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses auf ein für sich betrachtet höher gelegenes Grundstück würde daher nicht zwangsläufig gewährleisten, dass die Feuerwehr bei einem außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis uneingeschränkt in alle Bereiche der Ortslage ausrücken kann. Auch von einem alternativen Standort müssten die teilweise gefährdeten innerörtlichen Verkehrsachsen genutzt werden.

Dieser Umstand führt nicht dazu, dass am geplanten Standort geringere Anforderungen an den Starkregenschutz gestellt werden können. Er ist jedoch für die vergleichende Standortbewertung von Bedeutung. Neben der Starkregengefährdung sind insbesondere Einsatzgrundzeit, zentrale Lage und Erreichbarkeit, Flächengröße und Grundstückszuschnitt, Grundstücksverfügbarkeit sowie der technische und wirtschaftliche Realisierungsaufwand zu berücksichtigen.

Im Rahmen der mehrjährigen Standortsuche wurden insgesamt 15 Standorte untersucht. Auch andere betrachtete bzw. zeitweise favorisierte Flächen, darunter der Standort unmittelbar neben dem Schwimmbad, weisen eigene standortbezogene Konflikte und Einschränkungen einschließlich wasserwirtschaftlicher Konflikte auf. Nach erneuter Abstimmung mit der Wehrleitung besteht derzeit keine gleichermaßen geeignete, tatsächlich verfügbare und mit vertretbarem Aufwand realisierbare Standortalternative.

Die hydraulische Untersuchung zeigt, dass die **Überflutungsgefährdung** innerhalb des Plangebiets durch eine angepasste Gebäude- und Geländeplanung sowie geeignete Rückhalte- und Abflusslenkungsmaßnahmen **reduziert** werden kann.

Die hydraulische Untersuchung enthält darüber hinaus weitere Maßnahmenvorschläge zur Starkregenvorsorge außerhalb des eigentlichen Feuerwehrgrundstücks, die zu einer zusätzlichen Verbesserung der Überflutungssituation innerhalb der Ortslage beitragen können. Hierzu zählen insbesondere die Anlage von Retentionsmulden beziehungsweise unterirdischen Rückhaltespeichern auf angrenzenden Parkplatz- und Grünflächen, zusätzliche Rückhaltemaßnahmen südlich des Plangebiets, die Erweiterung der Straßenentwässerung entlang der Hauptstraße sowie die Herstellung von Abflussbarrieren, Entwässerungsgräben und gesicherten Notabflusswegen.

Da sich diese Maßnahmen überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs befinden und ihre Umsetzung nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans geregelt werden kann, sind sie nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern unabhängig hiervon auf ihre technische Umsetzbarkeit und Wirksamkeit zu prüfen. Bei einer späteren Umsetzung können sie ergänzend zur Verbesserung der Starkregenvorsorge und zur weiteren Reduzierung der Überflutungsgefährdung innerhalb der Ortslage beitragen

Die Standortentscheidung beruht insgesamt auf einer Abwägung der bestehenden Standortvorteile, der verfügbaren Alternativen sowie der fachtechnisch aufgezeigten Möglichkeiten zur Verringerung der Gefährdung. Die Gemeinde hält unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte an der Standortentscheidung fest. Die hierfür notwendigen Maßnahmen und Nachweise sind im Rahmen der weiteren Planung entsprechend zu konkretisieren

4.7Zusammenfassende Bewertung und Abwägung

Die Planung verkennt nicht, dass bei extremen Starkregenereignissen, insbesondere beim Szenario SRI 10, trotz weitreichender Vorsorgemaßnahmen keine uneingeschränkte Nutzbarkeit sämtlicher Verkehrswege innerhalb der Ortslage gewährleistet werden kann. Das Szenario SRI 10 wird daher als Extrem- beziehungsweise Katastrophenszenario in die planerische Risikobetrachtung eingestellt.

Eine absolute Risikofreiheit kann weder am gewählten Standort noch durch eine bloße Standortverlagerung gewährleistet werden. **Planerisches Ziel ist deshalb, die erkennbaren und fachlich ermittelten Risiken durch geeignete technische, bauliche und organisatorische Maßnahmen auf ein vertretbares Maß zu reduzieren und insbesondere die Funktionsfähigkeit des Feuerwehrgerätehauses soweit wie möglich zu sichern.**

Vor diesem Hintergrund wird an dem Standort Hauptstraße 44 festgehalten. **Der Starkregengefährdung wird durch eine Kombination aus Rückhaltung und gesteuerter Ableitung, Freihaltung von Abflusswegen, Schutz funktionskritischer Gebäudebereiche, hochwasser- und starkregenangepasster Objektplanung sowie der Prüfung einer redundanten Erschließung begegnet.**

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gegenstand der Änderung sind insbesondere die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, die Erschließung sowie ergänzende wasserwirtschaftliche, starkregenbezogene, grünordnerische und bauordnungsrechtliche Regelungen. Bestehende Festsetzungen in den Randbereichen werden, soweit sie weiterhin dem Planungskonzept entsprechen, fortgeführt oder präzisiert.

5.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Brandschutzes sowie der allgemeinen Hilfeleistung und gewährleistet die notwendigen Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und Daseinsvorsorge. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Ordnung am Standort nachhaltig gesichert und die infrastrukturelle Leistungsfähigkeit gestärkt.

Zulässig sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich Freiflächenanlagen, die dem Betrieb der Feuerwehr räumlich und funktional zugeordnet sind. Das Spektrum umfasst insbesondere Fahrzeughallen, Lager- und Geräteräume, Werkstätten sowie Wasch- und Pflegebereiche. Darüber hinaus sind die für den Dienstbetrieb erforderlichen Büro-, Schulungs-, Besprechungs- und Sozialräume sowie die notwendigen Umkleideräume für die Einsatzkräfte zulässig.

Ebenfalls Bestandteil der zulässigen Nutzung sind Anlagen für die Aus- und Fortbildung sowie für taktische Übungen, einschließlich der Errichtung eines Übungsturms und entsprechender Übungsflächen. Dies schließt die für den Betrieb erforderlichen technischen Anlagen wie Notstromversorgung, Lüftungs- und Abgasabsaugungen sowie die Funk- und IT-Infrastruktur ein. Zudem sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, notwendige Stellplätze, Garagen und Carports für Einsatzfahrzeuge, Personal und Besucher sowie die dazugehörigen Ein- und Ausfahrten, Aufstellflächen und Wegeverbindungen umfasst.

Das **Mischgebiet MI** wird beibehalten, um die im südwestlichen Bereich bereits vorhandene bzw. planungsrechtlich vorbereitete innerörtliche Mischnutzung weiterhin zu sichern. Nach der Begründung des Ursprungsplans entspricht diese Festsetzung dem Gebietscharakter der innerörtlichen Nutzungen des Ortskerns und soll sowohl die Bestandsnutzung sichern als auch Entwicklungsspielräume für ortskernverträgliche Ergänzungsnutzungen eröffnen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrwache“ werden eine GRZ von 0,5 (Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,9), eine GFZ von 1,0 sowie maximal zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

Um die für den Betrieb des Feuerwehrhauses erforderlichen Nutzung im Gebäude unterzubringen, aber gleichzeitig ein Einfügen in das Ortsbild zu sichern, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 begrenzt. Auch die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse beschränkt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf 10,00 m (263,03 m über NHN) festgesetzt. Diese Höhe wird vom genannten Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika, gemessen. Die Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen gewährleistet einen

funktionalen, jedoch maßstäblichen Auftritt im Verhältnis zum umliegenden Wohnumfeld. Die Höhenstaffelung orientiert sich an den benachbarten Strukturen mit zwei bis drei Vollgeschossen und fügt sich damit in den Rahmen des Quartiers ein. Mit 10,00 m liegt die reguläre Gebäudehöhe zwischen den zulässigen Höhen der angrenzenden WA-Bereiche. Untergeordnete technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die festgesetzte Höhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

Ausnahmsweise ist für betriebsnotwendige Nebengebäude, insbesondere Schlauch-/Übungsturm oder Übungswand, auf einer Grundfläche von maximal 30 m² eine Gebäudehöhe von bis zu 14 m (267,03 m über NHN) zulässig. Die Ausnahmehöhe des Turms ist verträglich, da sie sich erstens an der Umfeldkörnung orientiert und zweitens flächig stark begrenzt ist. Im unmittelbar südwestlich angrenzenden Umfeld befinden sich zudem Gebäudehöhen von ca. 20 bis 30 m, wie beispielsweise die Protestantische Kirche. Der Übungsturm mit 14 m bleibt damit innerhalb des dort zulässigen Höhenrahmens und überschreitet die Silhouette nicht. Zugleich reduziert die geringe Grundfläche (≤ 30 m²) die Volumen- und Verschattungswirkung erheblich, der Turm erscheint schlank und punktuell, nicht als flächig wirksamer Baukörper. Die ausnahmsweise genehmigte Erhöhung der Gebäudehöhe für diese Nebengebäude ermöglicht im angemessenen Rahmen die Errichtung betriebs- und ausbildungsrelevanter Einrichtungen für die Feuerwehr. Die begrenzte Überschreitung für technische Aufbauten zur Solarenergienutzung sichert zudem die Funktionsfähigkeit des Gebäudes und fördert die Nutzung erneuerbarer Energien.

Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bzw. 0,9 (GRZ II) orientiert sich am speziellen Nutzungskonzept der Feuerwache und ist für deren betriebsnotwendige Hofflächen sachlich geboten. Feuerwehrstandorte benötigen große, ebenerdige Funktionsflächen für Aufstell-, Rangier-, Übungs- und Stellplatzbereiche. Die erhöhte zulässige Versiegelung liegt somit in der Nutzungsart begründet. Gleichzeitig wird durch die anschließenden Verpflichtungen zur Flächen- und Dachbegrünung die Ausgleichswirkung im Bestand verbessert, insbesondere hinsichtlich des Regenwasserrückhalts und des Mikroklimas.

Für den **Bereich MI** wurde bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eine GRZ von 0,8, die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse sowie die offene Bauweise festgesetzt; zugleich wurde ausdrücklich begründet, dass sich diese Festsetzungen am Bestand orientieren und keine zusätzliche Versiegelung bewirken sollen. Die Festsetzung für das Mischgebiet MI wird im Rahmen der vorliegenden Überplanung unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen, sodass hierdurch keine neue planungsrechtliche Qualität und keine weitergehende Nutzungsintensivierung ausgelöst wird.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise (a1)** ist erforderlich, um die für die **Feuerwache** notwendige Gebäudekonzeption zu ermöglichen. Die betriebsbedingten Funktionsabläufe, insbesondere die Unterbringung mehrerer Fahrzeughallen, Funktionsbereiche und betrieblicher Nebenräume in einem zusammenhängenden Baukörper, erfordern eine Gebäudelänge, die das in der offenen Bauweise regelmäßig geltende Maß von 50 m überschreiten kann. Zugleich soll die städtebauliche Grundstruktur einer offenen Bebauung mit seitlichem Grenzabstand erhalten bleiben. Die Festsetzung dient damit einer funktionsgerechten Grundstücksnutzung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Überschreitung der 50-m-Grenze erfolgt auf Grundlage der im Bebauungsplan zulässigen abweichenden Bauweise.

Für den im **Mischgebiet** gelegenen, kleinteiligen Baubereich wird eine **abweichende Bauweise (a2)** festgesetzt, wonach die überbaubare Grundstücksfläche bis an die festgesetzten Baugrenzen ausgenutzt werden darf.

Gegenüber dem Ursprungsplan wird damit für diesen Teilbereich eine andere Regelung zur Bauweise getroffen (zuvor offene Bauweise). Dies ist jedoch nicht Ausdruck einer erweiterten städtebaulichen Zielsetzung, sondern dient der präziseren und rechtssicheren planungsrechtlichen Abbildung der konkret verfolgten Erweiterung. Während der Ursprungsplan für ehemals MI2 allgemein eine offene Bauweise vorsah, bildet die nun gewählte abweichende Bauweise die tatsächliche Grundstücks- und Bestandssituation sowie das Ziel einer vollständigen Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Fläche passgenauer ab. Planungsrechtlich wird damit eindeutig klargestellt, dass bis an die Baugrenze herangebaut werden darf und die Festsetzung gerade auf diesen eng umrissenen Einzelfall zugeschnitten ist. Dies ist die rechtssicherere Variante, weil die Zulässigkeit des Baukörpers nicht nur mittelbar aus der Planzeichnung, sondern ausdrücklich aus der textlichen Festsetzung hervorgeht. Faktisch ändert sich hierdurch nichts Wesentliches, da keine zusätzliche überbaubare Fläche geschaffen und keine weitergehende Nutzungsintensivierung eröffnet wird; die Festsetzung konkretisiert lediglich die bereits angelegte bauliche Situation im Sinne der Planungsabsicht.

5.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

Die Festsetzung abweichender Abstandsflächentiefen dient der planungsrechtlichen Sicherung einer zweckentsprechenden baulichen Nutzung des kleinflächigen Mischgebiets. Der dort festgesetzte Baubereich weist aufgrund seiner geringen Größe und seines Zuschnitts nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten auf und dient im Wesentlichen der Erweiterung des unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäudes. Bei Einhaltung der regulären bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wäre die bauliche Nutzbarkeit der Fläche erheblich eingeschränkt bzw. eine zweckmäßige Erweiterung des Bestandsgebäudes kaum möglich.

Aus diesem Grund wird für die Grenzabschnitte, an denen die Baugrenze mit der Grundstücksgrenze zusammenfällt, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Abstandsflächentiefe von 0,00 m festgesetzt. Die Regelung ist räumlich auf die konkret erforderlichen Grenzabschnitte beschränkt und berücksichtigt die besondere Grundstücksgeometrie, die vorhandene Bebauungsstruktur sowie die beabsichtigte Grundstücksneuordnung.

Die Festsetzung ermöglicht somit eine städtebaulich sinnvolle und flächensparende Nutzung des bereits innerörtlich geprägten Bereichs, ohne zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen oder eine darüber hinausgehende Verdichtung zu schaffen. Sie ergänzt die für das Mischgebiet festgesetzte abweichende Bauweise und stellt eindeutig klar, dass in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange ist hierdurch nicht zu erwarten. Nach § 8 LBauO sind bei geringeren, aufgrund zwingender Festsetzungen eines Bebauungsplans zulässigen Abstandsflächen insbesondere eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht, die Lüftung sowie der Brandschutz zu gewährleisten. Die konkrete städtebauliche Situation lässt insoweit keine erheblichen Konflikte erkennen. Nördlich und westlich des Baubereichs schließen überwiegend festgesetzte Parkplatzflächen und damit dauerhaft weitgehend offene, unbebaute Bereiche an. Südlich befindet sich erst in einem gewissen Abstand weitere Bebauung. Eine erhebliche zusätzliche Verschattung oder Einschränkung der natürlichen Belichtung und Belüftung angrenzender Gebäude ist deshalb nicht zu erwarten.

Zudem knüpft die zulässige Bebauung an den unmittelbar angrenzenden Gebäudebestand an und ermöglicht im Wesentlichen dessen bauliche Fortführung bzw. Erweiterung. Es wird somit keine grundlegend neue städtebauliche Situation geschaffen, sondern eine bereits durch die bestehende Bebauungs- und Grundstücksstruktur angelegte Situation planungsrechtlich konkretisiert. Aufgrund der angrenzenden offenen Parkplatzflächen entsteht insbesondere keine geschlossene oder beengte Bebauungssituation, die zu einer erheblichen Verschlechterung der Belichtungs-, Belüftungs- oder Besonnungsverhältnisse führen würde.

Auch hinsichtlich der übrigen Schutzfunktionen der Abstandsflächen, insbesondere der Vermeidung einer unangemessen bedrängenden baulichen Wirkung und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sind aufgrund der Lage, der begrenzten Ausdehnung des Baubereichs und der vorhandenen Abstände zur südlich gelegenen Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die brandschutzrechtlichen Anforderungen bleiben von der Festsetzung unberührt und sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen. Die Reduzierung der Abstandsflächentiefe bewirkt insoweit keine Befreiung von den materiellen Anforderungen des Brandschutzes.

Insgesamt ist die Abweichung daher städtebaulich vertretbar. Sie ermöglicht die vorgesehene Fortentwicklung des vorhandenen Gebäudebestands, ohne zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen zu schaffen oder die maßgeblichen Schutzfunktionen des Abstandsflächenrechts erheblich zu beeinträchtigen. Die besondere Grundstückssituation und die angrenzenden weitgehend offenen Flächen rechtfertigen daher die räumlich begrenzte Festsetzung einer Abstandsflächentiefe von 0,00 m.

5.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 und 21a BauNVO)

Die Festsetzung, wonach Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, dient der funktionsgerechten Nutzbarkeit des Plangebiets und ist aus städtebaulichen sowie betriebsorganisatorischen Gründen erforderlich.

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung stellt besondere Anforderungen an die Grundstücksorganisation, die Erschließung und die Flächenflexibilität. Bei Feuerwehrstandorten besteht ein erhöhter Bedarf an funktionsbezogen angeordneten Stellplatzflächen für Einsatzkräfte, Dienstfahrzeuge, Besucher sowie betriebsbezogene Nebenanlagen.

Hinzu kommt, dass die räumliche Anordnung dieser Anlagen nicht ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen kann, da diese in erster Linie der Hauptnutzung durch das Feuerwehrgebäude selbst vorbehalten sind.

Die Zulassung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen trägt dem Umstand Rechnung, dass Stellplätze und Nebenanlagen bei einer Feuerwehr regelmäßig in einem engen funktionalen Zusammenhang mit den Zufahrts-, Bewegungs-, Aufstellungs- und Rangierflächen stehen.

5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Flächen dienen der Erschließung des Plangebiets sowie der sicheren Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs. Sie stellen die notwendige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sicher und bilden das räumliche Gerüst für die verkehrliche Infrastruktur innerhalb des Geltungsbereichs.

Für die auf dem Flurstück-Nr. 221/11 ausgewiesene Teilfläche wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Diese Fläche ist dauerhaft für die Allgemeinheit zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vorzuhalten. Durch diese Festsetzung wird die im Bestand vorhanden und im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung planungsrechtlich gesichert und die geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs gewährleistet.

5.7 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zweck dieser Festsetzung ist die dauerhafte Sicherung einer durchgängigen, öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen der Hauptstraße und der Bahnhofstraße. Die Wegeverbindung ist im Bestand bereits vorhanden und soll über diese Festsetzung dauerhaft gesichert werden.

5.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Die Festsetzung, wonach innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen entlang der Moosalbe keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO sowie keine sonstigen Befestigungen zulässig sind, dient der Sicherung eines funktionsfähigen Gewässerrandstreifens und damit dem Schutz des Gewässers sowie seiner uferbegleitenden Freiräume. Gewässerrandstreifen erfüllen wasserwirtschaftlich und ökologisch wichtige Funktionen. Sie dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Darüber hinaus kommt ihnen eine Bedeutung als Lebensraum und Ausbreitungskorridor für Tiere und Pflanzen zu.

Mit der Festsetzung soll der Uferbereich der Moosalbe von baulichen Inanspruchnahmen, Versiegelungen und sonstigen verfestigenden Nutzungen freigehalten werden. Bauliche Anlagen, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und sonstige Befestigungen können die natürliche Bodenfunktion, die Versickerungsfähigkeit, die Entwicklung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Gewässerunterhaltung beeinträchtigen. Zugleich besteht die Gefahr, dass der Randstreifen seine Puffer- und Filterfunktion gegenüber Stoffeinträgen nur noch eingeschränkt erfüllen kann. Die Freihaltung des Uferbereichs ist daher städtebaulich erforderlich, um die wasserwirtschaftlichen und landschaftsökologischen Funktionen dieses Bereichs dauerhaft zu sichern.

Die Festsetzung verfolgt zugleich Belange der Klimaanpassung und Hochwasservorsorge. Unversiegelte und von Bebauung freigehaltene Uferbereiche tragen dazu bei, Wasser zurückzuhalten, Abflussvorgänge nicht zusätzlich zu beschleunigen und dem Gewässer einen funktionsgerechten Entwicklungskorridor zu belassen. Die Vermeidung von baulichen Anlagen und Befestigungen entlang der Moosalbe unterstützt damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Vorsorgebelange.

Die Bezugnahme auf das Landeswassergesetz stellt klar, dass neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch die wasserrechtlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen zu beachten sind.

Die planungsrechtliche Freihaltung ergänzt die unmittelbar geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen. Insbesondere werden bauliche Anlagen, Befestigungen, Aufschüttungen und Einfriedungen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ausgeschlossen. Weitergehende unmittelbar geltende wasserrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

5.9 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün Moosalbe“ dient der Sicherung eines Freiraumbereichs im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Bereits in der Begründung des Ursprungsplans wird hierzu ausgeführt, dass auf diese Weise eine Grünfläche erhalten bleibt, die im Hinblick auf die zu sichernde Fußwegeverbindung über die Moosalbe den Freiraumcharakter des Standortes erhöht und zugleich Belangen des Natur- und Artenschutzes Rechnung trägt. Zudem wird damit ein Bereich gesichert, in dem Wege und Platzbereiche zulässig bleiben. Diese Festsetzung wird in der vorliegenden Überplanung inhaltlich unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen; eine Änderung der bisherigen städtebaulichen und freiraumbezogenen Funktion ist hiermit nicht verbunden.

5.10 Hochwasser- und starkregenangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Talraum der Moosalbe und der bestehenden Hochwasser- und Starkregengefährdung sind besondere Anforderungen an die bauliche und technische Ausgestaltung des geplanten Feuerwehrgerätehauses zu stellen. Die Starkregengefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sowie die ergänzende hydraulische Untersuchung des Ingenieurbüros Friedel vom 14.09.2026 verdeutlichen, dass bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen erhebliche oberflächige Abflüsse auftreten können. Da das Feuerwehrgerätehaus eine zentrale Funktion für die öffentliche Gefahrenabwehr übernimmt, dienen die festgesetzten Schutzmaßnahmen neben der Vermeidung von Sachschäden insbesondere der Aufrechterhaltung der Funktions- und Einsatzfähigkeit.

Zum Schutz überflutungsempfindlicher Gebäudeöffnungen und Gebäudeteile kommen insbesondere eine erhöhte Anordnung von Tür- und Fensterschwellen, druckwasserdichte Türen und Fenster, wasserundurchlässige beziehungsweise wasserbeständige Bauteile sowie die Abdichtung von Leitungsdurchführungen und sonstigen Gebäudeöffnungen in Betracht. Im Bereich der Fahrzeughalle ist der Überflutungsschutz vorrangig durch eine geeignete Höhenlage der Ein- und Ausfahrten sowie eine gezielte Führung des Oberflächenwassers sicherzustellen. Hierzu können insbesondere entsprechend ausgebildete Geländeneigungen, Entwässerungsrinnen und vorgelagerte Abflussmulden beitragen.

Die Anforderungen an die Gelände- und Freiflächengestaltung dienen der kontrollierten Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Hierzu kommen insbesondere begrünte Retentions- und Entwässerungsmulden, oberflächige Abflussrinnen, geeignete Geländemodellierungen sowie entsprechend ausgebildete Bordsteine und Randeinfassungen zur gezielten Wasserführung in Betracht. Fahr- und Stellplatzflächen können durch eine angepasste Höhen- und Gefällegestaltung zugleich als Notabflusswege dienen. Die hydraulische Untersuchung benennt insbesondere die Sicherung der Wasserführung durch Borde und Randwinkel, die Erhöhung der Leistungsfähigkeit von Entwässerungsmulden und -rinnen sowie die Herstellung zusätzlicher Mulden innerhalb des Plangebiets als geeignete Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Vermeidung zusätzlicher Rückstau- und Überflutungssituationen auf den unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Grundstücken. Durch eine aufeinander abgestimmte Geländeausbildung und Abflussführung soll verhindert werden, dass das Oberflächenwasser infolge der geplanten Bebauung unkontrolliert auf benachbarte Grundstücke umgelenkt wird. Die erforderlichen Abflusswege und Rückhalteeinrichtungen sind hierzu unter Berücksichtigung der hydraulischen Untersuchung so auszubilden, dass eine schadensarme Wasserführung ermöglicht wird und keine unzulässigen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte entstehen.

Zum Schutz einsatzkritischer technischer Einrichtungen kommen insbesondere die Anordnung von Stromverteilungen, Notstromaggregaten, Alarmierungs- und Kommunikationstechnik sowie sonstiger betriebsnotwendiger Anlagen in höher gelegenen beziehungsweise gegen Überflutung gesicherten Gebäudebereichen in Betracht. Ergänzend können wasserundurchlässige Einhausungen, erhöhte Aufstellsockel und gegen Wassereintritt gesicherte Leitungsführungen vorgesehen werden. Hierdurch soll das Risiko eines Ausfalls wesentlicher technischer Einrichtungen bei Hochwasser- und Starkregenereignissen verringert werden.

Für Bereiche zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kommen insbesondere überflutungssicher angeordnete Lagerräume, gegen Auftrieb gesicherte Behälter, flüssigkeitsundurchlässige Auffangvorrichtungen sowie geeignete Sicherungen gegen das Austreten wassergefährdender Stoffe in Betracht. Dies betrifft beispielsweise Kraft- und Schmierstoffe sowie weitere im Feuerwehrbetrieb verwendete wassergefährdende Betriebsmittel. Dadurch sollen bei Überflutungen Stoffausträge und nachteilige Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und angrenzende Oberflächengewässer verhindert werden.

Die genannten Maßnahmen verdeutlichen die mit der Festsetzung verfolgten Schutzziele und konkretisieren die hierfür grundsätzlich geeigneten baulichen und technischen Ausführungsmöglichkeiten. Dabei

können je nach örtlicher Gefährdungssituation unterschiedliche Maßnahmen einzeln oder in Kombination erforderlich sein. Die abschließende Auswahl, Dimensionierung und konstruktive Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der weiteren Objekt- und Entwässerungsplanung auf Grundlage der hydraulischen Untersuchung und unter Berücksichtigung der besonderen betrieblichen Anforderungen der Feuerwehr. Die für die Funktionsfähigkeit des Feuerwehrstandortes und den Schutz angrenzender Grundstücke notwendigen Maßnahmen sind dabei wirksam aufeinander abzustimmen und in ihrer Umsetzung sicherzustellen.

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

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der PKW-Stellplätze dient der Reduzierung der Bodenversiegelung sowie einer möglichst dezentralen und naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Durch wasserdurchlässige Beläge kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers – soweit dies aufgrund der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse möglich ist – unmittelbar in den Untergrund gelangen bzw. im Aufbau der Flächen zwischengespeichert und zeitlich verzögert abgegeben werden. Hierdurch werden der unmittelbare Oberflächenabfluss und Abflussspitzen reduziert, die Entwässerungsanlagen entlastet und die natürlichen Komponenten des Wasserhaushalts besser berücksichtigt.

Die Wasserhaushaltsbilanz berücksichtigt für die PKW-Stellplätze teildurchlässige Flächenbeläge in Form von Ökopflaster. Diese Maßnahme trägt dazu bei, die Abweichungen des geplanten Zustands vom unbebauten Referenzzustand hinsichtlich Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung zu begrenzen. Durch die planungsrechtliche Festsetzung wird daher sichergestellt, dass diese wasserwirtschaftlich relevante Maßnahme dauerhaft Bestandteil der Planung bleibt.

Betriebsnotwendige Fahr-, Rangier-, Aufstell- und Übungsflächen sowie Stell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge werden von der Verpflichtung ausgenommen. Diese Flächen unterliegen aufgrund des Feuerwehrbetriebs besonderen Anforderungen an Tragfähigkeit, dauerhafte Belastbarkeit, Verkehrssicherheit und uneingeschränkte Befahrbarkeit. Die Beschränkung der Festsetzung auf die PKW-Stellplätze gewährleistet damit einen angemessenen Ausgleich zwischen den Belangen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und den besonderen funktionalen Anforderungen des Feuerwehrstandortes.

5.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen und zur Dachbegrünung dienen der landschafts- und siedlungsverträglichen Einbindung des Feuerwehrstandorts, der Sicherung der Umweltbelange sowie der Minderung der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Festsetzung eines **Pflanzstreifens** entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur Moosalbe dient der Sicherung und ökologischen Aufwertung des Übergangsraums zum Gewässer. Der Streifen übernimmt Puffer-, Schutz- und Vernetzungsfunktionen und unterstützt damit die Freihaltung und ökologische Stabilisierung des gewässernahen Randbereichs. Gewässerrandstreifen dienen dem Erhalt, Schutz und der Verbesserung des Gewässers; sie vermindern Stoffeinträge und stabilisieren das Gewässerumfeld.

Die zusätzliche Pflanzung eines mindestens zweireihigen Feldgehölzstreifens aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen stärkt den Biotopverbund, verbessert die Strukturvielfalt und unterstützt eine landschaftsgerechte Einbindung der Feuerwache in den Gewässerraum.

Die Anrechnung und Integration vorhandener Gehölze in die Pflanzverpflichtung ist fachlich gerechtfertigt, weil damit vorhandene wertgebende Vegetationsstrukturen gesichert und in ein neues Bepflanzungskonzept eingebunden werden können. Die Festsetzung gewährleistet zugleich, dass trotz Berücksichtigung des Bestands ein ausreichend dichter, dauerhaft wirksamer Gehölzsaum entsteht.

Die **Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern, flachgeneigten Dächern und Decken** dient der Klimaanpassung, der Regenwasserbewirtschaftung und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets. Nach Angaben des Umweltbundesamtes haben vitale Dachbegrünungen positive Effekte insbesondere für das Stadtklima, den Regenrückhalt und die biologische Vielfalt. Sie tragen damit zur Minderung lokaler Klimawandelfolgen bei und sind ein geeignetes Instrument, um die nachteiligen Wirkungen zusätzlicher Versiegelung städtebaulich abzufedern.

Die ausdrückliche Anordnung, dass Dachflächen auch bei Installation von Solaranlagen zu begrünen sind, dient der Mehrfachnutzung der Dachflächen und verhindert, dass die ökologische Funktion der Begrünung durch technische Aufbauten weitgehend verdrängt wird. Die Ausnahme für Dachterrassen und technisch erforderliche Dachaufbauten ist städtebaulich angemessen, weil diese Flächen für die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes oder für den technischen Betrieb benötigt werden und deshalb nicht in vollem Umfang begrünt werden können.

Die **Fläche zur Erhaltung** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der **öffentlichen Grünfläche** dient dem Schutz vorhandener Gehölzbestände und der Sicherung der Ufervegetation im Bereich der Moosalbe. In der Ursprungsbegründung wird hierzu ausgeführt, dass innerhalb dieser Erhaltungsfläche vorhandene Gehölze zu schonen und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere im Zusammenhang mit Baumaßnahmen in den angrenzenden Bereichen, zu bewahren sind. Zudem sollen Wege und Platzbereiche innerhalb dieser Fläche nur ausnahmsweise und nur in wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Form zulässig sein; bestehende Anlagen und befestigte Wege genießen Bestandsschutz. Damit leistet die Festsetzung einen eigenständigen Beitrag zum Schutz der vorhandenen Vegetationsstrukturen und der ökologischen Funktionen des Uferbereichs. Auch diese Festsetzung wird in der vorliegenden Überplanung entsprechend unverändert übernommen, sodass sich insoweit keine Änderung der bisherigen Schutzfunktion ergibt.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung dient der orts- und landschaftsgerechten Einbindung des geplanten Feuerwehrhauses in sein räumliches Umfeld. Das Plangebiet liegt in Waldfischbach-Burgalben am westlichen Rand des Pfälzerwaldes, im sogenannten Pfälzischen Holzland, das durch ausgedehnte Waldflächen, Buntsandsteinvorkommen und eine regional verankerte Baukultur geprägt ist.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Festsetzung das Ziel, für das Feuerwehrhaus eine Material- und Oberflächenwirkung sicherzustellen, die sich in das Landschaftsbild des waldgeprägten Raums und in die regionaltypische Materialtradition einfügt. Holz zählt im Pfälzerwald zu den historisch verfügbaren und landschaftstypischen Baustoffen.

Die Anforderung, die Außenwandflächen mit einer Holzfassade oder einer Fassadenbekleidung in Holzoptik auszuführen, dient deshalb der gestalterischen Anknüpfung an die Eigenart des Standortes. Gerade bei einem funktional geprägten Zweckbau wie einem Feuerwehrhaus besteht städtebaulich ein besonderes Bedürfnis, die äußere Erscheinung so zu steuern, dass das Gebäude trotz seiner öffentlichen und technischen Nutzung nicht als fremder oder überformter Baukörper in Erscheinung tritt. Die Festsetzung sichert eine ruhige, naturnahe und materialgerechte Fassadenwirkung.

Die Zulassung von Fassadenbekleidungen in Holzoptik neben Echtholzfassaden ist gestalterisch gerechtfertigt, weil damit einerseits das gewünschte Erscheinungsbild gewahrt wird, andererseits aber ein angemessener planerischer Spielraum für Konstruktion, Dauerhaftigkeit, Wirtschaftlichkeit und Unterhaltung

des Gebäudes erhalten bleibt. Maßgeblich ist aus städtebaulicher Sicht nicht das Trägermaterial als solches, sondern die nach außen wahrnehmbare Wirkung der Fassade hinsichtlich Struktur, Farbgebung und Oberflächencharakter, da diese Merkmale für die Einbindung in Orts- und Landschaftsbild entscheidend sind. Durch die Beschränkung auf Bekleidungen, die dem Erscheinungsbild natürlichen Holzes entsprechen, wird gewährleistet, dass auch alternative Fassadensysteme den angestrebten regionalen und landschaftsbezogenen Gestaltungszielen entsprechen.

Insgesamt dient die Festsetzung damit der baugestalterischen Qualitätssicherung, der Wahrung eines orts- und landschaftsangepassten Erscheinungsbildes sowie der Einbindung des Feuerwehrhauses in den Siedlungs- und Landschaftsraum von Waldfischbach-Burgalben.

6. UMWELTBELANGE

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus am Rathaus“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.

b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfelder betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Feuerwehrgerätehaus eine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.

6.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Für den Standort liegen bereits naturschutzfachliche Untersuchungen aus dem früheren Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Rathaus“ der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben (Satzung 2021) vor. In diesem Verfahren wurden eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie eine artenschutzrechtliche Betrachtung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, SAP) durchgeführt und dokumentiert (vgl. Begründung und Anlagen zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Rathaus“, Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, 2021).

Die damaligen Untersuchungen beschreiben das Plangebiet als innerörtlich geprägten Bereich mit teilweise bereits anthropogen überformten Flächen, kleinräumigen Grünstrukturen sowie randlichen Gehölzbeständen insbesondere im Bereich der Moosalbe. Die faunistische Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der siedlungsgeprägten Lage überwiegend mit störungsunempfindlichen, ubiquitären Arten zu rechnen ist, während der Gewässerrandbereich eine erhöhte ökologische Bedeutung aufweist.

Für die aktuelle Planung ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die tatsächliche Bestandssituation seit Durchführung dieser Untersuchungen wesentlich verändert hat. Nach der vorliegenden Begründung ist das Plangebiet infolge der begonnenen, aber nicht realisierten Bauarbeiten für das ursprünglich vorgesehene Seniorenzentrum heute durch eine bestehende Baugrube sowie baulich vorgeprägte und teilweise versiegelte Flächen gekennzeichnet.

Hierdurch haben sich die Habitatstrukturen im Plangebiet gegenüber dem damaligen Untersuchungsstand grundlegend verändert. Das Plangebiet weist aufgrund der begonnenen Vornutzung mit Baugrube, teilversiegelter Zufahrt und insgesamt naturferner, strukturarmer Ausprägung nur eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Größere naturnahe Grünflächen, hochwertige Gehölzbestände oder sonstige schützenswerte Biotopstrukturen sind innerhalb der überplanten Fläche nicht vorhandenDie Fläche weist aktuell nur noch eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf; hochwertige Vegetationsstrukturen oder relevante Lebensräume für planungsrelevante Arten sind innerhalb der überplanten Fläche derzeit nur eingeschränkt vorhanden. Die ökologische Bedeutung konzentriert sich im Wesentlichen auf den nördlich angrenzenden Gewässerbereich der Moosalbe.

Aufgrund der gegenüber der früheren Planung veränderten Habitatstrukturen wurde im Jahr 2026 eine aktualisierte Artenschutzprüfung[17] für die im Plangebiet potenziell relevanten Reptilien- und Amphibienarten durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurden insbesondere Mauereidechse, Zauneidechse und Kreuzkröte untersucht.

Trotz grundsätzlich geeigneter Habitatstrukturen konnten im Rahmen der durchgeführten Erfassungen weder Mauer- noch Zauneidechsen nachgewiesen werden. Ebenso wurden keine Entwicklungsformen der Kreuzkröte oder anderer Amphibienarten festgestellt.

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung kann die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die untersuchte Reptilien- und Amphibienfauna bei Realisierung des Vorhabens mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitergehende allgemeine artenschutzrechtliche Verpflichtungen, insbesondere hinsichtlich bislang nicht erkannter Vorkommen sowie der zulässigen Zeiträume für Gehölzbeseitigungen, bleiben unberührt.

Außerhalb von Waldfischbach-Burgalben schließen in ca. 3000 m östlich das FFH-Gebiet Biosphärenreservat Pfälzerwald (FFH-6812-301) an sowie in ca. 3500 m Entfernung Nord-östlich das Vogelschutzgebiet Pfälzerwald (VSG-6812-401). Aufgrund der räumlichen Trennung durch den Siedlungskörper und die Entfernung von mindestens 3000 m sind jedoch keine Auswirkungen auf Erhaltungsziel- oder Schutzzweck der Gebiete zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Planung ist gegenüber dem derzeitigen Brachzustand zwar eine weitere funktionale Überprägung der Fläche verbunden; aufgrund der geringen Ausgangswertigkeit, der innerörtlichen Lage und des bereits bestehenden Planungsrechts sind die Auswirkungen jedoch insgesamt als gering bis mäßig einzustufen. Mindernd wirken der freizuhaltende Gewässerrandstreifen, der zu erhaltende bzw. anzupflanzende Gehölzstreifen entlang der Moosalbe, die Dachbegrünung sowie die artenschutzrechtlichen und rodungszeitlichen Hinweise.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung, der langjährig vorhandenen Baugrube, des bereits bislang bestehenden Planungsrechts sowie der vorgesehenen Sicherung des Gewässerrandstreifens und der Gehölzpflanzungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt voraussichtlich gering bis mäßig und insgesamt beherrschbar.

[17] WSW & Partner GmbH: *Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus am Rathaus“, Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben*, Kaiserslautern, 24.07.2026.

6.2 Boden/Altlasten/Fläche

Die vom Bebauungsplan überplante Fläche liegt im Bereich der naturräumlichen Großeinheit des Pfälzerwaldes. Diese Region ist das größte zusammenhängende Waldgebiet Deutschlands und erstreckt sich über Teile von Rheinland-Pfalz und Elsass.

Der Planungsraum ist Bestandteil der Bodengroßlandschaft mit hohem Anteil an Sand-, Schluff- und Tonsteinen, häufig im Wechsel mit Löss.[18]

Die Böden im Plangebiet sind durch die vorhandene Baugrube, frühere Erdarbeiten sowie Verdichtungen und Abtragungen bereits deutlich anthropogen überformt. Natürliche, ungestörte Bodenverhältnisse liegen nur eingeschränkt vor; Altlasten oder Altablagerungen sind nach der vorläufigen Begründung nicht bekannt. Positiv hervorzuheben ist, dass es sich um eine brachliegende Innenbereichsfläche handelt.

Durch die Feuerwehrnutzung werden Bodenfunktionen weiter in Anspruch genommen; die Auswirkungen sind jedoch wegen der bestehenden Vorbelastung und des bereits zulässigen Planungsrechts nicht als erheblich zu bewerten. Die Planung stellt eine Nachnutzung im Innenbereich dar und vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Der Schutz des Oberbodens ist zudem im Rahmen der Ausführung zu beachten.

Gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan ergibt sich beim Schutzgut Boden keine grundlegend neue Inanspruchnahme bislang unbelasteter Flächen, da der Standort bereits durch den Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Rathaus“ einer baulichen Entwicklung zugeführt war und die Fläche zudem tatsächlich bereits durch die vorhandene Baugrube erheblich vorgeprägt ist. Der Ursprungsbebauungsplan ließ im maßgeblichen Bereich bereits ein Sondergebiet bzw. Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6, in Teilbereichen sogar 0,8, zu; zusätzlich war dort eine Überschreitung für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 vorgesehen. Der nun vorliegende Bebauungsplan setzt für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ eine GRZ von 0,5 fest; zugleich ist eine Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Damit wird die überbaubare Grundfläche des Hauptbaukörpers gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eher reduziert, während für die feuerwehrspezifisch erforderlichen Hofflächen, Rangierflächen, Stellplätze und Funktionsflächen eine weitergehende Versiegelung ermöglicht wird. Für das Schutzgut Boden bedeutet dies, dass sich nicht die bauliche Inanspruchnahme als solche, wohl aber deren funktionale Verteilung verändert. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Baugrube, der innerörtlichen Lage und des bisherigen Planungsrechts führt dies nicht zu einer grundlegend neuen bodenschutzfachlichen Eingriffsqualität, wohl aber zu einer stärkeren Prägung durch befestigte Funktionsflächen. Insgesamt ist die Änderung daher fachlich als modifizierte, aber nicht wesentlich intensivierte Bodeninanspruchnahme zu bewerten.

Nach Auskunft der SGD Süd sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Die bereits vorhandene anthropogene Überprägung durch die frühere Bautätigkeit und die bestehende Baugrube bleibt hiervon unberührt.

Für die Bauausführung gelten die aktuellen bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen. Das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial richtet sich nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung; für den Einsatz mineralischer Ersatzbaustoffe in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung maßgeblich. Die bislang in den Hinweisen enthaltenen Verweise auf LAGA TR M20 und die ALEX-Informationsblätter werden daher nicht weitergeführt.

[18] Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand 10.11.2025

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche sind wegen der erheblichen Vorbelastung und der planungsrechtlichen Vornutzung insgesamt als gering bis mäßig erheblich einzustufen; eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Böden erfolgt nicht.

6.3 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet weist im Allgemeinen ein gemäßigtes Klima auf, das typisch für die Mittelgebirgslage in Rheinland-Pfalz ist. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 10,0 °C bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.650-1.750 h/Jahr.[19]

Aufgrund der geringen Gesamtgröße ist für das Plangebiet von einer nur sehr eingeschränkten Bedeutung für das lokale Klima auszugehen.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner innerörtlichen Lage, seiner geringen Größe und des bereits hohen Anteils vorgeprägter bzw. versiegelter Flächen keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungs- oder Frischluftleitfläche. Bereits im Zusammenhang mit dem früheren Bebauungsplan wurde der Standort als klimatisch siedlungsgeprägt bewertet; besondere lokalklimatische Ausgleichsfunktionen wurden nicht herausgestellt.

Durch die Feuerwehrnutzung kommt es zwar zu einer weiteren baulichen Überformung der Fläche, jedoch nicht zur Überplanung eines klimatisch hochwertigen Freiraums. Positiv wirken die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die Dachbegrünung und der Gehölzstreifen entlang der Moosalbe. Diese tragen zur Verdunstung, kleinräumigen Minderung von Aufheizungseffekten und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten; die Veränderungen bleiben kleinräumig und werden durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen teilweise kompensiert.

6.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Moosalbe, ein Gewässer III. Ordnung. Darüber hinaus verläuft der verrohrte Weihertalbach, ebenfalls Gewässer III. Ordnung, durch das Plangebiet. Die Lage an bzw. im Bereich dieser Gewässer erfordert eine besondere Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange.

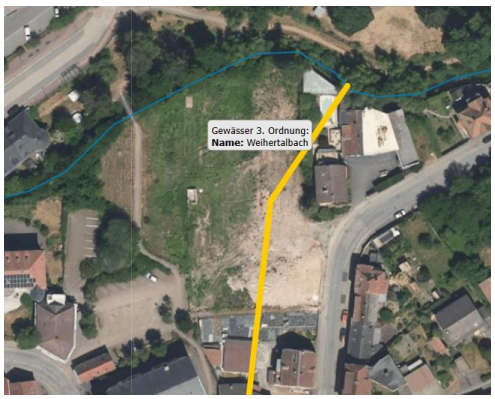


Abbildung 12: Lage Moosalbe und Weihertalbach (ohne Maßstab)[20]

[19] Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, Langjähriges Mittel der mittleren Tagesmitteltemperatur im meteorologischen Jahr (1988-2017), http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8833#kwisform, Stand: 10.11.2025

[20] Wasserportal Rheinland-Pfalz – GeoExplorer, https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer, Zugriff: 12.08.2026.

Entlang der Moosalbe wird ein mindestens 5 m breiter, von Bebauung und weiteren störenden Nutzungen freizuhaltender Gewässerrandbereich berücksichtigt. Die Kennzeichnung wird entlang der gesamten innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gewässerstrecke fortgeführt. Für Anlagen im wasserrechtlich relevanten Bereich der Gewässer können darüber hinaus Genehmigungspflichten nach § 31 LWG in Verbindung mit § 36 WHG bestehen.

Der Planungsraum tangiert kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet oder ein Überflutungsgebiet bei HQ 10, HQ 100 und HQ_{extrem}.[21] Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.[22] Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Moosalbe kann eine Gefährdung durch größere Flusshochwasserereignisse dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dem wird durch die Freihaltung des Gewässerrandbereichs sowie die Festsetzung einer hochwasser- und starkregenangepassten Bauweise Rechnung getragen.

Waldfischbach-Burgalben liegt im Pfälzerwald mit typisch höherer Jahresniederschlagsmenge (geschätzt ca. 750-900 mm/a. Die Fläche ist aktuell durch eine teilweise ausgehobene Baugrube gekennzeichnet. Die Errichtung der Feuerwehrwache führt zur Versiegelung eines Großteils dieser Fläche, was lokal das Wasserrückhaltevermögen mindert.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung liegt ein Entwässerungskonzept[23] einschließlich Wasserhaushaltsbilanz vor. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll zurückgehalten und gedrosselt in die Moosalbe eingeleitet werden. Das Rückhaltesystem ist auf ein 30-jährliches Ereignis ausgelegt. Der Drosselabfluss beträgt 1,10 l/s und liegt unter dem ermittelten natürlichen maximalen Abfluss von 3,37 l/s.

Ergänzend tragen die Dachbegrünung, wasserdurchlässig ausgebildete PKW-Stellplätze, die Grün- und Muldenflächen sowie die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Rückhalte- und Speichereinrichtungen zu einer Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses bei. Die vorliegende Wasserhaushaltsbilanz zeigt bei Umsetzung der zugrunde gelegten Maßnahmen eine deutliche Annäherung an den unbebauten Referenzzustand.

Das Entwässerungskonzept berücksichtigt zudem die vorhandenen Außengebietszuflüsse und Sturzflutabflussbahnen. Vorgesehen bzw. empfohlen werden unter anderem die Sicherung von Notabflusswegen, die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers sowie eine gezielte Umlenkung von Oberflächenabflüssen durch Mulden, Böschungen oder vergleichbare Geländestrukturen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Moosalbe bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die abschließende technische Ausgestaltung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Fach- und Genehmigungsplanung.

Die Bemessung der Grundstücksentwässerung und der zugehörigen Regenrückhalteeinrichtungen ist von der Vorsorge gegenüber außergewöhnlichen Starkregen- und Sturzflutereignissen zu unterscheiden. Während die vorgesehenen Entwässerungsanlagen der geordneten Bewirtschaftung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers dienen, können die bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen auftretenden Oberflächenabflüsse die Leistungsfähigkeit dieser Anlagen überschreiten.

[21] Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=4608, Stand 10.11.2025

[22] Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8186/, Stand 10.11.2025

[23] Ingenieurbüro Friedel: *Entwässerungskonzept – Bebauungsplan Feuerwehrgerätehaus Waldfischbach-Burgalben*, Stand 20.01.2026, einschließlich Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-A 102; ergänzend Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, vom 26.06.2026.

Für diesen Fall sind ergänzend oberflächige Notabflusswege sowie geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Abflusslenkung vorzusehen. Insbesondere sind die aus südlicher Richtung zufließenden Außengebietswassermengen zu berücksichtigen. Die wasserwirtschaftliche Planung verfolgt dabei das Ziel, die Gefährdung des Feuerwehrstandortes zu reduzieren, bestehende Abflussfunktionen soweit erforderlich zu erhalten und nachteilige Veränderungen der Überflutungssituation angrenzender Grundstücke zu vermeiden.

Der Wechsel der baurechtlichen Zulässigkeit von dem ehemals geplanten Sondergebiet (Seniorenzentrum) zu einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrwache) führt grundsätzlich zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses oder eine wesentliche Veränderung des Grundwasserhaushalts sind durch den reinen Wechsel der baurechtlichen Nutzung nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen planungsrechtlichen und technischen Vorsorgemaßnahmen ist eine grundsätzliche Vollziehbarkeit der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegeben. Die Hochwasser- und Starkregenproblematik bleibt aufgrund der besonderen Funktion des Feuerwehrstandortes gleichwohl ein fachlich gewichtiger Belang und wird im Kapitel „Hochwasser und Starkregen“ vertieft behandelt.

6.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Waldfischbach-Burgalben und ist bereits heute durch die Brachfläche, die Baugrube, angrenzende Wohn- und Mischnutzungen, die Kirche, Verkehrsflächen und den Gewässerraum der Moosalbe geprägt. Ein unbeeinträchtigter freier Landschaftsraum liegt nicht vor. Auch der Ursprungsbebauungsplan ging bereits von einer innerörtlichen, baulich nutzbaren Fläche aus.

Der Neubau einer Feuerwache verändert das Erscheinungsbild des Standorts, bleibt aber Teil einer innerörtlichen Nachverdichtung bzw. Umnutzung. Die Höhenentwicklung wird begrenzt; der Gewässerrand wird freigehalten; zusätzlich dienen die vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Fassadengestaltung in Holz bzw. Holzoptik einer orts- und landschaftsverträglichen Einbindung in das Umfeld des Pfälzerwalds.

Auch beim Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist zu berücksichtigen, dass der Standort bereits nach dem geltenden Bebauungsplan für eine deutlich wahrnehmbare bauliche Entwicklung vorgesehen war. Für das frühere Seniorenzentrum waren im Sondergebiet und im Mischgebiet MI 1 eine maximale Gebäudeoberkante von 268,5 m über NHN sowie eine Traufhöhe von 266,5 m über NHN zulässig; zugleich war dort eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m vorgesehen. Im neuen Bebauungsplan wird für die Feuerwehr eine maximale Gebäudehöhe von 263,03 m über NHN festgesetzt; lediglich für betriebsnotwendige turmartige Nebenanlagen, insbesondere einen Übungsturm, ist ausnahmsweise eine Höhe von 267,03 m über NHN zulässig. Damit bleibt die neue Planung in ihrer allgemeinen Gebäudehöhe unter dem bisherigen Planungsrecht, auch wenn mit dem Übungsturm punktuell ein vertikales Element hinzukommt. Zugleich ändert sich die städtebauliche Wirkung des Vorhabens: Während das frühere Planungsrecht auf ein großvolumiges, eher wohn- und betreuungsbezogenes Gebäude mit zugeordneten Freianlagen ausgerichtet war, wird nun ein funktional-technisch geprägter Gemeinbedarfsstandort mit Fahrzeughalle, Hofflächen und Übungsturm ermöglicht. Positiv ist dabei, dass entlang der Moosalbe ein freizuhaltender Randbereich sowie Gehölzpflanzungen gesichert werden und über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine materialbezogene Einbindung der Fassade in Holz bzw. Holzoptik erfolgt.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erheblich; der Standort bleibt städtebaulich eingeordnet und wird durch gestalterische sowie grünordnerische Festsetzungen zusätzlich eingebunden.

6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Flurstücks 237 verläuft teilweise der Hausanschluss des Gebäudes Hauptstraße 42.

Im Plangebiet selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine eingetragenen Kulturdenkmäler. Im unmittelbaren Umfeld liegen jedoch die Evangelische Kirche sowie das geschützte Anwesen Hauptstraße 52. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu berücksichtigen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Rathaus“ einer intensiven baulichen Nutzung zugeführt war. Die vorliegende Planung begründet daher nicht erstmalig eine bauliche Entwicklung im Umfeld der Kulturdenkmäler. Die festgesetzte Höhenentwicklung des Feuerwehrgebäudes bleibt zudem in wesentlichen Teilen hinter dem bisher zulässigen baulichen Rahmen zurück.

Die GDKE erhebt gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keinen Widerspruch, sofern der denkmalrechtliche Genehmigungsvorbehalt beachtet und bei der konkreten Vorhabenplanung auf die Belange des Denkmalschutzes Rücksicht genommen wird. Die konkrete Prüfung insbesondere von Fassadengestaltung, Baukörperausbildung und Sichtbeziehungen kann daher im nachfolgenden denkmalrechtlichen Verfahren erfolgen.

6.7 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage innerhalb des Ortsgefüges und ist verkehrlich bereits gut angebunden. Das Umfeld ist durch Wohnen, kirchliche Nutzung, Bahnhof, Verkehrsflächen sowie sonstige innerörtliche Nutzungen geprägt. Die geplante Feuerwehrnutzung dient unmittelbar der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie der Gefahrenabwehr und ist damit von hohem öffentlichem Interesse. Bereits bisher bestand für den Standort ein Baurecht für ein Seniorenzentrum mit baulicher Entwicklung in vergleichbarer Größenordnung.

Zur Beurteilung der mit der Feuerwehrnutzung verbundenen Geräuscheinwirkungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses bestätigt die grundsätzliche schalltechnische Eignung des Standorts. Lärmintensive Übungsvorgänge mit Maschineneinsatz sind dabei vorzugsweise im nordwestlichen Bereich des Feuerwehrgeländes durchzuführen; hier können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Auch die durch das Vorhaben verursachte Zunahme des Straßenverkehrslärms wird als geringfügig und schalltechnisch verträglich bewertet. Weitere konkrete Schallquellen, insbesondere haustechnische Anlagen, sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage an der Moosalbe sowie der in den Starkregengefahrenkarten dargestellten Abfluss- und Überflutungsgefährdung kommt zudem der Hochwasser- und Starkregenvorsorge eine besondere Bedeutung zu. Das Plangebiet liegt zwar nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, bei größeren Hochwasserereignissen der Moosalbe sowie bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen können jedoch Überflutungen des Grundstücks und insbesondere der angrenzenden Erschließungsbereiche nicht ausgeschlossen werden.

Die ergänzende hydraulische Untersuchung vom 14.09.2026 bestätigt insbesondere für die Hauptstraße erhebliche Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten. Hieraus können sich Gefährdungen für die Erreichbarkeit des Feuerwehrgerätehauses durch die Einsatzkräfte sowie für die sichere Nutzung der Zu- und Ausfahrten ergeben.

Zur Risikominderung sind eine hochwasser- und starkregenangepasste Bauweise, die Rückhaltung und gezielte Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser, die Sicherung von Notabflusswegen sowie der Schutz überflutungsempfindlicher Gebäudeöffnungen und betriebsnotwendiger technischer Anlagen vorgesehen. Darüber hinaus sind die Oberflächenabflüsse so zu führen, dass keine zusätzlichen Gefährdungen für die südlich und westlich angrenzenden Grundstücke entstehen.

Ergänzend besteht die Möglichkeit, über die westlich angrenzende Parkplatzfläche eine alternative Zu- und Ausfahrt als Not- bzw. Ausweichweg vorzuhalten, falls die reguläre Erschließung vorübergehend beeinträchtigt sein sollte. Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung der Schutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der weiteren Objekt- und Entwässerungsplanung.

Für das Schutzgut Mensch und Gesundheit führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Der hohen Bedeutung des Vorhabens für Daseinsvorsorge, Gefahrenabwehr und öffentliche Sicherheit stehen keine erheblichen, nicht bewältigbaren Beeinträchtigungen durch Schall gegenüber. Den bestehenden Hochwasser- und Starkregenrisiken wird durch planerische, bauliche und organisatorische Vorsorgemaßnahmen Rechnung getragen.

6.8 Gesamtbewertung der Umweltbelange im Rahmen des § 13a BauGB

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass der Bebauungsplan eine bereits planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorgesehene und durch ihre innerörtliche Lage, bestehende Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie die bereits erfolgten baulichen Eingriffe deutlich vorgeprägte Fläche einer neuen Gemeinbedarfsnutzung zuführt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird zwar von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen; die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Die relevanten Umweltbelange wurden durch die vorliegenden Fachuntersuchungen insbesondere zu **Artenschutz, Schall, Entwässerung und Wasserhaushalt sowie Hochwasser und Starkregen** vertieft betrachtet. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse werden durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorgerufen, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen. Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen tragen insbesondere die Freihaltung des Gewässerrandstreifens an der Moosalbe, der Erhalt und die Ergänzung von Gehölzstrukturen, die Dachbegrünung, wasserdurchlässige PKW-Stellplätze sowie die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers bei. Ergänzend werden Maßnahmen zur hochwasser- und starkregenangepassten Bauweise sowie zur Sicherung bzw. schadlosen Führung von Oberflächenabflüssen vorgesehen.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergaben keine Nachweise der gezielt untersuchten Mauer- und Zauneidechse sowie der Kreuzkröte; unter Beachtung der allgemeinen artenschutzrechtlichen Anforderungen ergeben sich insoweit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte. Das schalltechnische Gutachten bestätigt die grundsätzliche Eignung des Standortes für die Feuerwehrnutzung; insbesondere durch eine geeignete räumliche Organisation lärmintensiver Übungsvorgänge können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Soweit bestehende Festsetzungen – insbesondere zur öffentlichen Grünfläche, zur Erhaltung vorhandener Gehölze und zum Mischgebiet – in die Neuplanung übernommen werden, entstehen hieraus **keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem bereits bestehenden Planungsrecht**. Die Übernahme dieser Festsetzungen verändert die umweltbezogene Ausgangslage insoweit nicht nachteilig.

Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung, des bislang geltenden Planungsrechts sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen **nicht als erheblich einzustufen bzw. auf ein städtebaulich und umweltfachlich vertretbares Maß begrenzt**. Die Umweltbelange stehen der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht entgegen. Für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zudem, dass die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.