

ORTSGEMEINDE Waldfischbach-Burgalben

Bebauungsplan
„FEUERWEHRGERÄTEHAUS AM RATHAUS “

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG -

Entwurf



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

März 2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Inhalt

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	6
1.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	6
1.2.1	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO).....	6
1.2.2	Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO).....	7
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO).....	7
1.3.1	Abweichende Bauweise (gem. § 22 BauNVO).....	7
1.3.2	Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO).....	7
1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 und 21a BauNVO).....	8
1.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).....	8
1.6	Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	8
1.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	8
1.8	Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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

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 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **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 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.
- **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.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).
- **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 1 des Gesetzes vom 22. September 2025 (GVBl. S. 549).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).

- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **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).

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, Umkleieräume),
- 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.

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 263,03 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht, bezogen auf den unteren Bezugspunkt von 253,03 m über NHN, einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 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.

Die abweichende Bauweise wird dahingehend bestimmt, dass Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden dürfen. Eine Bebauung ist bis unmittelbar an die festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch dann, wenn hierdurch die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. 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.

1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (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.

1.5 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.

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

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

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

Innerhalb der nach der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen entlang der Moosalbe sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO oder sonstige Befestigungen zulässig. Dies betrifft auch die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Die Bestimmungen des § 31 Landeswassergesetz sind zu beachten.

1.8 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, Platzbereiche sowie landschaftsgerechte Einzäunungen und Einfriedungen zulässig.

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

Öffentliche Grünfläche

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

Innerhalb dieser Fläche sind Gehölze zu schützen und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Wege und Platzbereiche sind nur wasserdurchlässig zulässig.

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 Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Hinweis: Errichtung, Betrieb und Veränderung von Anlagen i. S. d. § 36 WHG sind im Gewässerrandstreifen nur mit Ausnahmegenehmigung zulässig.

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 Regenwasseranstaupfuge 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.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

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

Liste 1: 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
		Sorbus 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.

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet

Apfel:

Ontarioapfel
Schöner aus Boskop
Roter aus Boskop
Gravensteiner
ders Späte Knorpelkirsche

Birnen:

Clapps Liebling
Köstliche aus Charneux
Alexander Lucas

Kirsche:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Pastorenbirne Schnei-

Liste 3: 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

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

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

Fasadengestaltung

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.

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.

Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

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 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) 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.

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

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.

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
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	9
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
2.3 Bestehende Bebauungspläne	11
3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
4. STARKREGEN	13
5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	15
5.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	15
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)	16
5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 und 21a BauNVO)	17
5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	17
5.6 Gerechte zugunsten der Allgemeinheit.....	18
5.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB).....	18
5.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	19
5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO).....	19
6. UMWELTBELANGE.....	21
6.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	21
6.2 Boden/Altlasten/Fläche	22
6.3 Klima und Lufthygiene.....	23
6.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung	24
6.5 Orts- und Landschaftsbild	25
6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	25
6.7 Mensch und Gesundheit.....	26
6.8 Gesamtbewertung der Umweltbelange im Rahmen des § 13a BauGB	26

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 Einheitlichen Regionalplan Westpfalz	10
Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Waldfischbach-Burgalben	10
Abbildung 7 :Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Rathaus“ Waldfischbach-Burgalben	11
Abbildung 10: Wassertiefen innerhalb des Plangebietes.....	14
Abbildung 11: Fließgeschwindigkeiten innerhalb des Plangebietes	14

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.

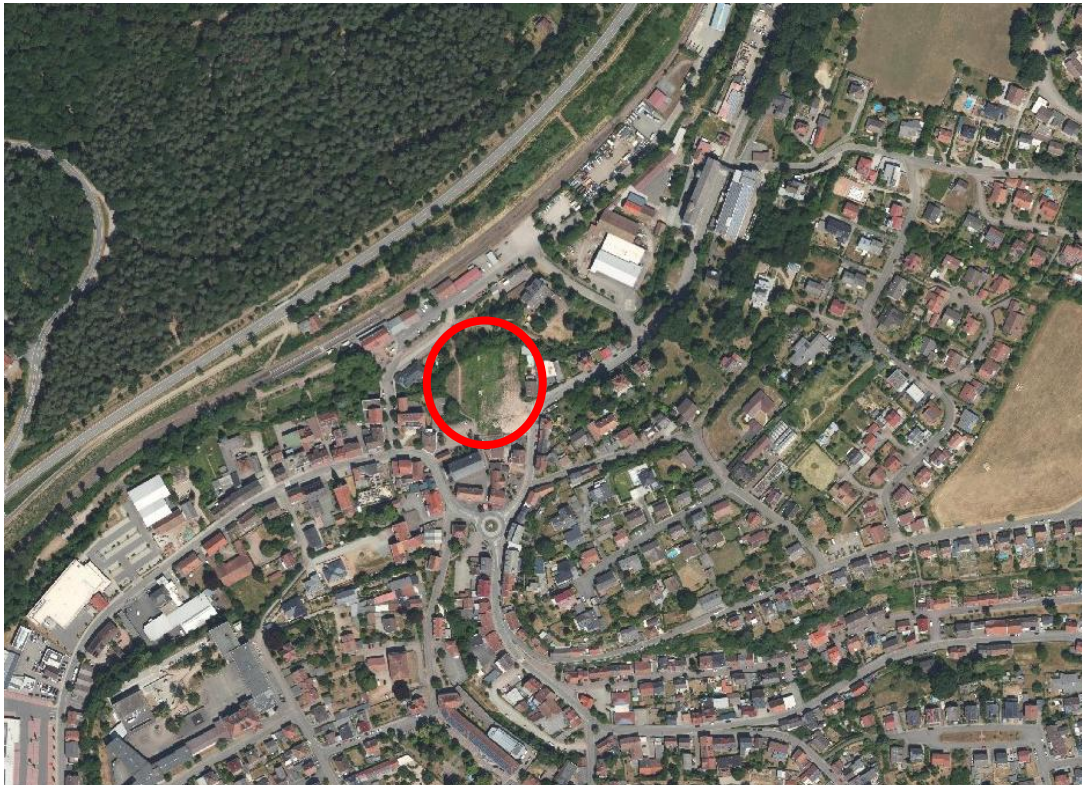


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)¹

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

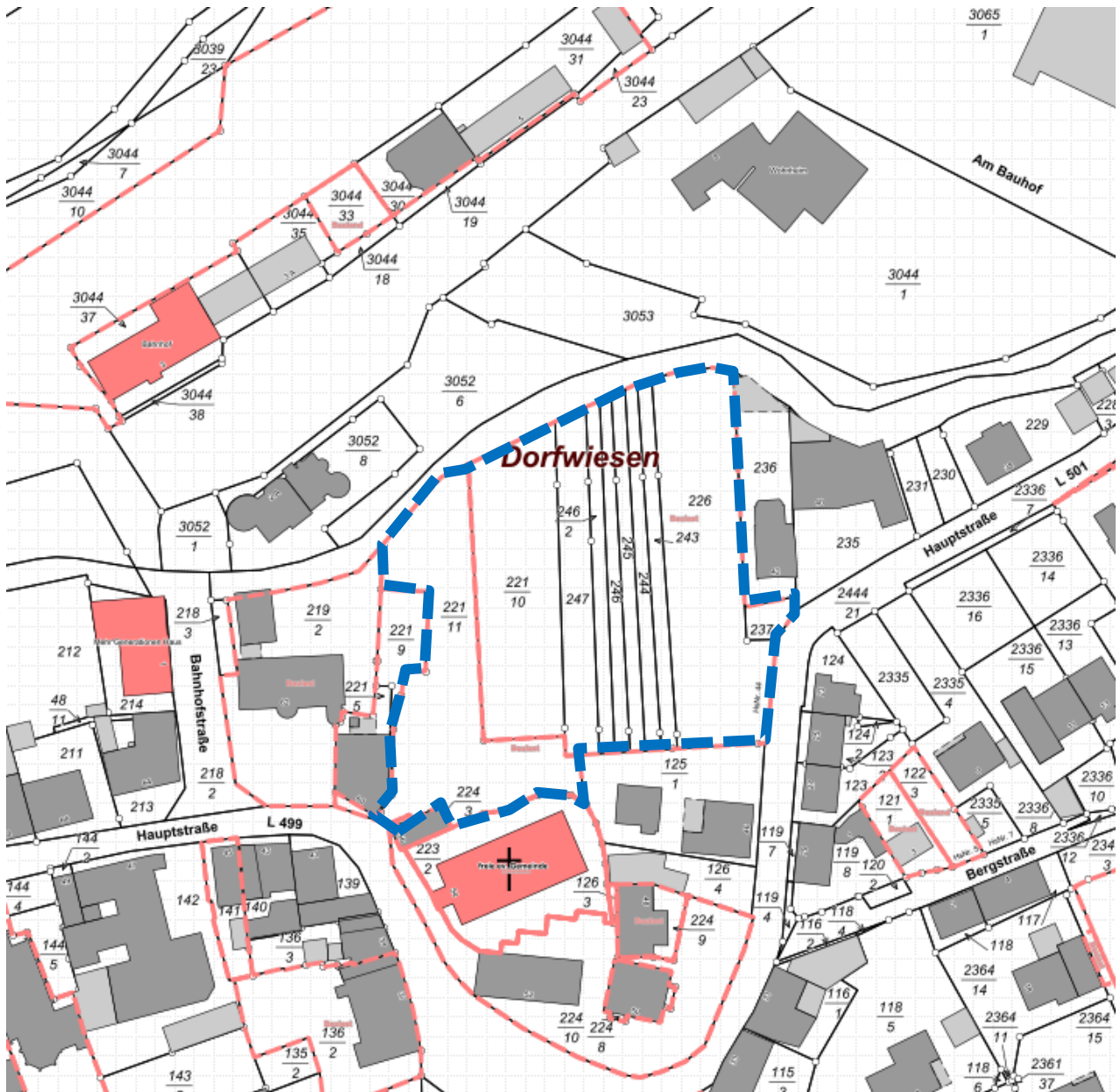


Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)²

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.

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

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.

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 Feuerwehreneutzung 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 Umfeld³

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Moosalbe. Westlich 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 Haupteerschließung 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

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



Abbildung 4: Nutzungen weiteres Umfeld⁴

⁴ 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-Immissionschutzgesetzes) 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 Umweltverträglichkeitsprüfung 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).

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.

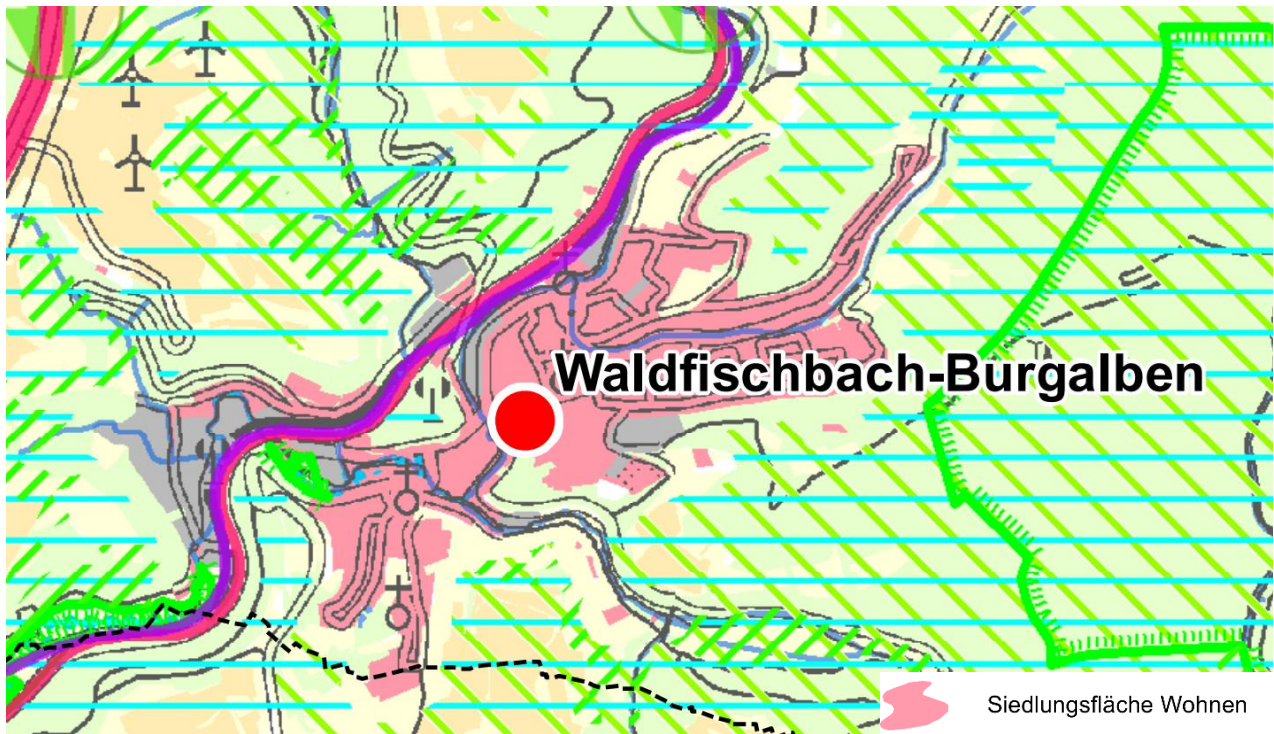


Abbildung 5: Ausschnitt der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben aus dem Einheitlichen Regionalplan Westpfalz⁵

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben weist für den Geltungsbereich eine „Gemischte Baufläche“ ohne weitere Bestimmungen aus.

Gemäß (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB) kann der Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Waldfischbach-Burgalben⁶

⁵ Regionalplan Westpfalz IV : https://www.pg-westpfalz.de/wp-content/uploads/2021/08/ROP_IV_Gesamtkarte_TF3_2018_final.pdf, Stand 03.11.2025

⁶ 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-Burgalben⁷

⁷ 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

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

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.

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 mit erfasst, in ihrer inhaltlichen Festsetzung jedoch unverändert beibehalten. Eine materielle 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.

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 m (TH = 263,01 m über NHN). Für turmartige Nebengebäude wie den Übungsturm ist ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 13 m (TH = 266,01 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 Waschküche 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.

Erschließung und Verkehrsorganisation

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

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

Ver- und Entsorgung

Derzeit wird ein Entwässerungstechnische Voruntersuchung sowie eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Immissionen und Emissionen

Derzeit wird ein Schallgutachten erstellt. Die ersten Berechnungsergebnisse zeigen auf, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die abschließenden Ergebnisse des Schalltechnisches Gutachten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4. STARKREGEN

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland 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 Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung, die sich in verschiedenen Anwendungsbereichen bewährt haben. Die nun vorliegenden neuen Sturzflutgefahrenkarten lösen diese Hinweiskarten ab. Die Sturzflutgefahrenkarten 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, das 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.

Die Betrachtung der potenziellen Abflussakkumulation zeigt, dass innerhalb des Plangebietes mehrere Abflusskonzentrationszonen zusammentreffen. Diese Akkumulationen resultieren aus der speziellen Lage des Gebietes am Tiefpunkt eines topografischen Trichters, in dem die Oberflächenabflüsse der Umgebung zusammenlaufen.

Im Falle eines Starkregenereignisses ist daher mit signifikanten Gefährdungen zu rechnen: Die Betrachtung der Sturzflutenkarten RLP lassen Wassertiefen von bis zu 1,0 m sowie Fließgeschwindigkeiten zwischen 1,0 und 2,0 m/s erwarten. Die nachfolgenden Grafiken stellen diese Abflussströme sowie die potenziellen Wassertiefen detailliert dar.

Zusätzlich können Gefährdungen durch Oberflächenabfluss, gegebenenfalls verstärkt durch das Kanalsystem (welches in der Regel der natürlichen Geländeneigung folgt), bei Extremereignissen nicht ausgeschlossen werden.

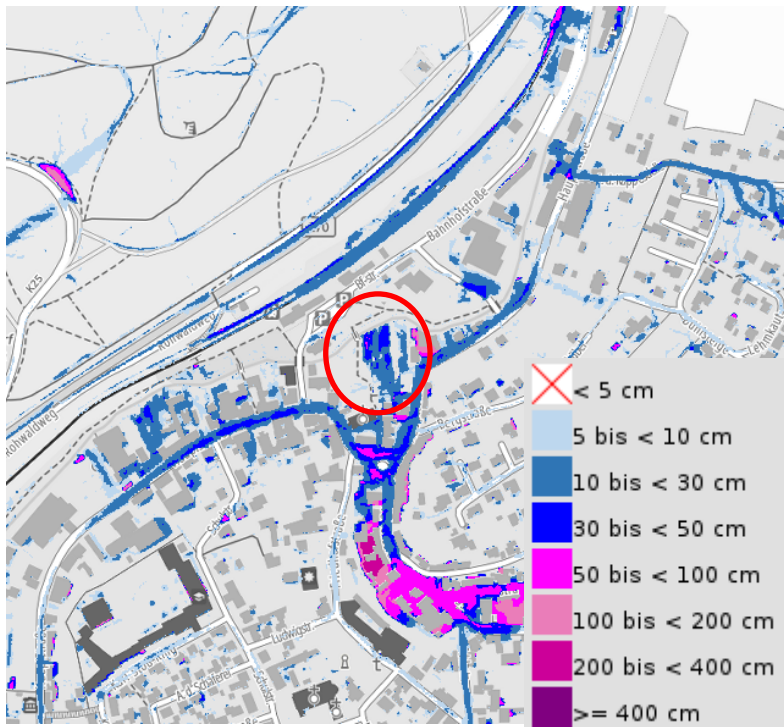


Abbildung 8: Wassertiefen innerhalb des Plangebietes⁸

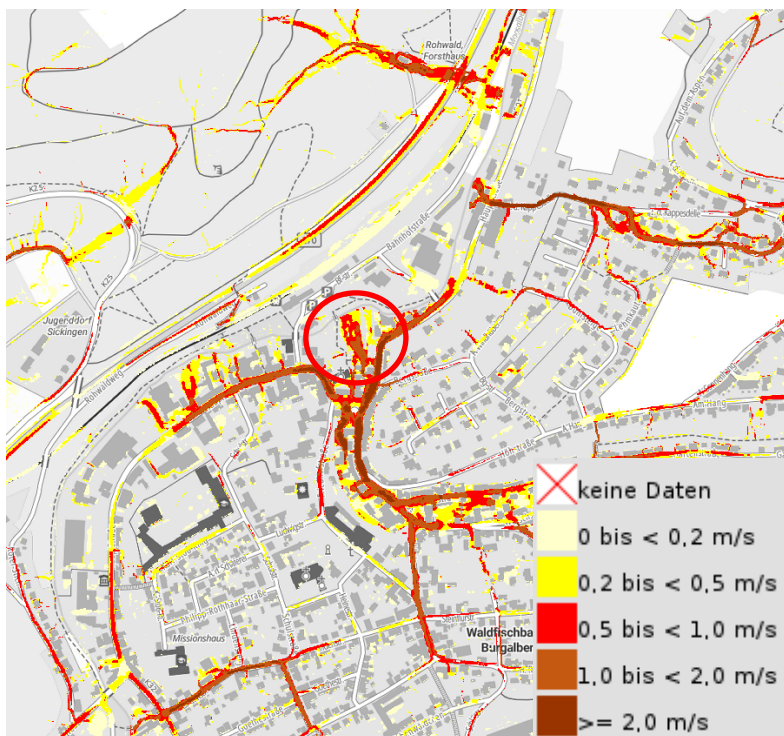


Abbildung 9: Fließgeschwindigkeiten innerhalb des Plangebietes⁹

⁸ Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand: 20.10.2025

⁹ Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand: 20.10.2025

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gegenstand der Änderung „Feuerwehrgerätehaus am Rathaus“ des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Dachformen und Neigungen. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung.

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 Umkleieräume 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. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen gilt die Oberkante der westlich angrenzenden Buchstraße in der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

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 WA-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 Umfeldkürnung 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 ($\leq 30 \text{ m}^2$) 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 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.

5.5 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.

5.6 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 gehalten und soll über diese Festsetzung dauerhaft gesichert werden.

5.7 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.

5.8 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, Platzbereiche sowie landschaftsgerechte Einzäunungen und Einfriedungen 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.

5.9 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 liegt 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-Immissionschutzgesetzes 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 vorhanden. Die 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.

Vor diesem Hintergrund wird derzeit eine Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Bewertung durchgeführt, um die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen der Biotop- und Habitatstruktur fachgerecht zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im weiteren Verfahren ergänzt und bilden die Grundlage für die abschließende Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten.

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 freizuhaltenen 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. *Die endgültige fachliche Einordnung bleibt der aktualisierten artenschutzrechtlichen Betrachtung vorbehalten.*

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.¹⁰ Im Plangebiet kann mit einem Radonpotential von (29,7 kBq/m²)

¹⁰ Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand 10.11.2025

Gerechten werden.¹¹ Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt.

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 Feuerwehrrnutzung 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.

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 Luftthygiene

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.¹²

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

¹¹ Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Stand 10.11.2025

¹² 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

klimatisch siedlungsgeprägt bewertet; besondere lokalklimatische Ausgleichsfunktionen wurden nicht herausgestellt.

Durch die Feuerwehrrnutzung 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 an, ein Gewässer III. Ordnung. Die planungsrechtliche Sicherung von Abstandsflächen zum Gewässer ist daher zwingend erforderlich. Das Verfahrensgebiet liegt im 10-Meter-Schutzbereich dieses Gewässers III. Ordnung. Infolgedessen sind für geplante bauliche Maßnahmen in diesem Bereich die Vorgaben des Landeswassergesetzes (§ 31 LWG) in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 36 WHG) zu beachten, was die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung (Anlagengenehmigung) nach sich ziehen kann. Die Zuständigkeit für die Erteilung dieser Genehmigung liegt bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz.

Der Planungsraum tangiert kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet oder ein Überflutungsgebiet bei HQ 10, HQ 100 und HQ_{extrem}.¹³ Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.¹⁴

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 Feuerwehrrwache führt zur Versiegelung eines Großteils dieser Fläche, was lokal das Wasserrückhaltevermögen mindert.

Der nördliche Rand des Plangebiets wird durch die Moosalbe geprägt. Gleichzeitig weisen die aktuellen Unterlagen darauf hin, dass innerhalb des Plangebiets bei Starkregenereignissen mit erhöhten Abflusskonzentrationen, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten zu rechnen ist. Die Lage am Gewässerrand und die topographische Situation erfordern daher eine besondere Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange.

Dem wird im Bebauungsplan durch mehrere Regelungen Rechnung getragen. Entlang der Moosalbe wird ein Bereich von Bebauung und Befestigungen freigehalten; zugleich wird dort ein Pflanzstreifen mit Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Dadurch bleibt der Gewässerrandbereich als Pufferzone funktionsfähig und wird gegenüber zusätzlicher baulicher Inanspruchnahme geschützt. *Die entwässerungstechnische Voruntersuchung und die Wasserhaushaltsbilanz werden im Weiteren ergänzt.*

Insgesamt ist von keiner wesentlichen Verschlechterung des Wasserhaushalts auszugehen.¹⁵

¹³ 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

¹⁴ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8186/>, Stand 10.11.2025

¹⁵ Ebd., Stand 10.11.2025

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.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind wegen der Gewässernähe und der Starkregenanfälligkeit fachlich sensibel, durch die Freihaltung des Gewässerrandstreifens und die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen jedoch grundsätzlich beherrschbar. *Eine abschließende Bewertung erfolgt nach Vorliegen der entwässerungstechnischen Ergänzungen.*

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 262,03 m über NHN festgesetzt; lediglich für betriebsnotwendige turmartige Nebenanlagen, insbesondere einen Übungsturm, ist ausnahmsweise eine Höhe von 265,03 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 freizuhalten-der 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

Nach den bisherigen Unterlagen sind im Plangebiet selbst keine besonders schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Gleichwohl gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit möglichen Bodenfunden. Das unmittelbare Umfeld ist durch bestehende Siedlungsstrukturen und gemeinbedarfsbezogene Nutzungen geprägt.

Die Planung führt nicht zu einer erkennbaren Inanspruchnahme bekannter Kulturdenkmale oder sonstiger hochwertiger Sachgüter. Etwaige Funde im Zuge von Erdarbeiten sind im Rahmen der gesetzlichen Meldepflichten zu behandeln.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

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 Feuerwehrrnutzung 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.

Im Hinblick auf mögliche Immissionswirkungen wird ein Schallgutachten erarbeitet. Erste Ergebnisse lassen die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm erkennen. Die innere Organisation der Fläche, die verkehrliche Anbindung und die planungsrechtliche Steuerung tragen dazu bei, die Nutzung funktionsgerecht und mit Rücksicht auf das Umfeld einzuordnen.

Für das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist die Planung insgesamt positiv bis neutral zu bewerten: Positiv im Hinblick auf Daseinsvorsorge und öffentliche Sicherheit, fachlich voraussichtlich verträglich im Hinblick auf die Umgebungsnutzungen; *eine endgültige Einordnung erfolgt nach Abschluss des Schallgutachtens.*

6.8 Gesamtbewertung der Umweltbelange im Rahmen des § 13a BauGB

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass der Bebauungsplan eine bereits planungsrechtlich vorbereitete und tatsächlich deutlich vorbelastete Innenbereichsfläche einer neuen Gemeinbedarfsnutzung zuführt. Gegenüber dem bislang zulässigen Planungszustand werden keine grundsätzlich neuen oder qualitativ andersartigen Umweltauswirkungen ausgelöst. Die wesentlichen Umweltbelange werden durch die Freihaltung des Gewässerrandstreifens, Gehölzerhalt und -anpflanzung, Dachbegrünung sowie die noch zu ergänzenden fachgutachterlichen Untersuchungen berücksichtigt.

Soweit bestehende Festsetzungen – insbesondere zur öffentlichen Grünfläche, zur Erhaltung von Gehölzen und zum Mischgebiet MI2 – unverändert in die Überplanung übernommen werden, begründet dies keine zusätzlichen oder intensiveren Eingriffe in die Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB; insoweit verbleibt es bei der bereits planungsrechtlich zulässigen Situation, sodass sich aus der bloßen Übernahme dieser Bestandsregelungen keine eigenständige nachteilige Änderung der umweltbezogenen Ausgangslage ergibt.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung, des bisherigen Planungsrechts und der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich bzw. auf ein vertretbares Maß begrenzt.