#129/26 KW 43

Bekanntmachung
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus am Rathaus“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;
Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben fasste in der Sitzung am 19.11.2024 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus am Rathaus“. Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus am Rathaus“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Mit seinem Inkrafttreten ersetzt er innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Seniorenzentrum am Rathaus“.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben beschloss am 20.08.2026 über die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB nach Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse in den Entwurfsunterlagen durchzuführen.

Geltungsbereich:
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.

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

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:
- Im Norden durch die 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 in der Gemarkung Waldfischbach: 221/10, 221/11, 247, 246/2, 246, 245, 244, 243, 226, 237 sowie einen Teilbereich der Verkehrsfläche mit der Flurstücks-Nr. 2444/21.

Die Geltungsbereichsabgrenzung ist auf dem nachfolgenden Planauszug (ohne Maßstab) ersichtlich und durch eine breite regelmäßig unterbrochene schwarze Linie räumlich abgegrenzt.

Bitte hier den Lageplan KW 43 amtl. Wfb einfügen.

Der vorstehende Planauszug erhebt keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit, er dient lediglich dem besseren Verständnis der Bekanntmachung.

Planungsanlass und Planungsziel:
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.

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.

Verfahren:
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

Ungeachtet der gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bestehenden Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung abzusehen, wurde diese gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freiwillig durchgeführt.

Öffentlichkeitsbeteiligung:
Zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus am Rathaus", bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Begründung, sowie die dazugehörigen Gutachten (schalltechnisches Gutachten, Artenschutzgutachten, verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Entwässerungskonzept mit hydraulischer Simulation zur Wasserspiegelberechnung bei Starkregen), in der Zeit

vom 02.11.2026 bis einschließlich 02.12.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben unter folgendem Link:
www.vgwaldfischbach-burgalben.de/bauleitplanung
veröffentlicht und zusätzlich zur Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, Zimmer E 21, während der allgemeinen Öffnungszeiten (montags, dienstags von 08:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr, donnerstags von 08:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr und freitags von 08:30 – 13:00 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Auch außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten kann während der vorgenannten Veröffentlichungsfrist eine Einsichtnahme nach vorheriger Terminvereinbarung mit einem Mitarbeiter der Bauverwaltung unter der Tel.-Nr.: 06333/925-143 oder per E-Mail an:
planung@waldfischbach-burgalben.de
vereinbart werden.

Es wird darauf hingewiesen,

- dass sich die Öffentlichkeit während der allgemeinen Dienstzeiten und während der Veröffentlichungsfrist bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, Zimmer E 21, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern kann,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,

- dass Stellungnahmen elektronisch an die E-Mail-Adresse:

planung@waldfischbach-burgalben.de
übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, abgegeben werden können (zum Beispiel schriftlich, per Fax Nr. 06333/925-190 oder zur Niederschrift),

- dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 i. V. m. § 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Waldfischbach-Burgalben, den 14.10.2026
Verbandsgemeindeverwaltung

(Felix Leidecker)
Bürgermeister

Verteiler:

☐	Amtsblatt	digital als Datei
☐	FB 1/O	Verkündbuch zum Verbleib
☑	FB 2	Verkündbuch mit Bekanntmachungsnachweis zurück

Verkündbuch Nr. 129/26

Bekanntmachungsnachweis
Bekanntgegeben im Amtsblatt der
Verbandsgemeinde Nr. 43 am 22.10.26
Waldfischbach-Burgalben den 22.10.26
Verbandsgemeindeverwaltung:
Unterschrift

BEBAUUNGSPLAN

"FEUERWEHRGERÄTEHAUS AM RATHAUS", ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH-BURGALBEN

