

**Bebauungsplan „Wohnhaus und Fuhrpark Adam-Müller-Str. 30a“  
in der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn,  
Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

**1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Gegenstand der Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Mensch, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern. Mit dem integrierten grünordnerischen Fachbeitrag erfolgt die in § 1a Abs. 3 BauGB geforderte Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange, die in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierbei werden die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i. S. d. Eingriffsregelung ermittelt und festgelegt. Im Umweltbericht werden darüber hinaus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG abgeprüft.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig zu Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Wesentliche Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes waren insbesondere Informationen des Umweltberichtes zu den Schutzgütern (Mensch, Vegetation etc.) sowie zu Nutzungs- (umweltbezogene Änderungen des bestehenden Nutzungsmusters) und Schutzkriterien (Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und -plänen).

Die Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnhaus und Fuhrpark Adam-Müller-Str. 30a“ kam bei den umweltschützenden Belangen zu folgenden Ergebnissen:

Die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau mit der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Wohnhaus und Fuhrpark Adam-Müller-Str. 30a“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets in Ortsrandlage zu schaffen. Der rund 2.624 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand von Gerhardsbrunn; im Norden, Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, östlich grenzt ein bestehendes Mischgebiet an. Die Planung wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sondern parallel durch eine Teiländerung begleitet: Die bisherige Landwirtschaftsfläche wird als „Dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt; spiegelbildlich wird eine gleich große Teilfläche der nördlich gelegenen, bisher geplanten

Wohnbaufläche GB-W 1 wieder der Landwirtschaft zugeführt. Damit entsteht unter dem Strich kein zusätzliches Wohnbauflächenkontingent.

Der Umweltbericht dokumentiert die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführte Umweltprüfung, bewertet die planbedingten Wirkungen auf die Schutzgüter und legt Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen fest. Im Plangebiet werden ein Dörfliches Wohngebiet und eine zweckgebundene Verkehrsfläche festgesetzt. Maß und Art der baulichen Nutzung sind über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, Baugrenzen und die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude definiert. Insgesamt sind 966 m<sup>2</sup> als überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen; davon werden voraussichtlich rund 580 m<sup>2</sup> dauerhaft versiegelt.

Die Bestandsflächen werden derzeit als Grünlandbrache mit einer nördlich anschließenden naturraumtypischen Hecke genutzt; hinzu kommen kleinere Strukturen wie ein asphaltierter Feldweg, Gärten, Hochstaudenfluren und eine Baumgruppe. Für die Eingriffsbilanz wird eine Bestandsfläche der Grünlandbrache von etwa 1.054 m<sup>2</sup> und der Hecken von 478 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Planbedingt gehen voraussichtlich ca. 1.054 m<sup>2</sup> Grünlandbrache und rund 388 m<sup>2</sup> Heckenabschnitte verloren; ein Teil der Hecke (ca. 90 m<sup>2</sup>) bleibt als zu erhaltende Struktur bestehen. Das Landschaftsbild ändert sich kleinräumig vom offenen, gehölzgeprägten Ortsrand zu einer Wohnnutzung; die Höhenentwicklung der Neubauten wird deshalb auf maximal 10,5 m über Geländeoberkante begrenzt, um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern.

Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wassergesetz sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden; erhebliche Beeinträchtigungen solcher Gebiete können damit ausgeschlossen werden. „Umweltschäden“ im Sinne von § 19 BNatSchG – insbesondere Verluste geschützter Biotope oder FFH-Lebensraumtypen – sind nicht zu erwarten. Kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden differenzierte, überwiegend lokal begrenzte Wirkungen prognostiziert. Der Verlust an Bodenfunktionen durch die Versiegelung von bis zu 580 m<sup>2</sup> sowie notwendige Erdarbeiten wird als erheblicher Eingriff – besonders für das Schutzgut Boden – bewertet. Demgegenüber sind relevante Beeinträchtigungen lokalklimatischer Funktionen nicht zu erwarten; die Kaltluftentstehung im Offenland kann weiter in Richtung bebaute Ortslage abfließen. Zur Entwässerung wird eine etwa 95 m<sup>2</sup> große Versickerungsmulde mit drei Versickerungskaminen angelegt; nicht baulich beanspruchte Flächen werden mit vegetationsfähigem Boden hergestellt bzw. erhalten und begrünt. Das anfallende Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation und eine Kläranlage eingeleitet.

Aus faunistischer Sicht besitzt die Fläche – bedingt durch Lage, Größe und Struktur – nur eine geringe Bedeutung als Brut- oder Rastgebiet. Möglich sind vor allem einzelne Hecken- und Baumbrüter; Brutstätten von Greif- oder Großvögeln werden aufgrund der siedlungsnahe Lage und der geringen Baumdimensionen nicht erwartet, Horste wurden bei Begehungen in 2023/2024 nicht festgestellt. Für Reptilien (z. B. Blindschleiche, Zaun- oder Mauereidechse) ist die Fläche kein essentieller Lebensraum; kleinere Vorkommen sind gleichwohl denkbar. Vor diesem Hintergrund werden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen festgesetzt: Baufeldräumungen erfolgen außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (01.10.–28/29.02.); potenzielle Quartier- und Höhlenbäume

werden vor Eingriffen durch Fachökologen auf Fledermaus- und Vogelbesatz kontrolliert. Geeignete Höhlen werden – sofern erforderlich – verschlossen, und es werden Fledermauskästen sowie Nisthilfen installiert; vor Rodungen ist eine Übersichtsbegehung zum Reptilienschutz vorgesehen. Stellplätze einschließlich Zu-/Abfahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Insgesamt werden damit Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden; erhebliche Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind nicht zu erwarten.

Die grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen dienen Biodiversität, Klimaanpassung und Niederschlagsrückhalt: je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obst- oder einheimischer Laubbaum regionaltypischer Herkunft zu pflanzen und mindestens 20 Jahre zu erhalten; Flachdächer ( $\leq 15^\circ$ ) sind extensiv zu begrünen; mindestens 30 % der Dachflächen neuer Gebäude sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlung zu versehen; die prägenden Hecken am nördlichen Rand bleiben erhalten; private Gärten werden strukturreich angelegt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem rheinland-pfälzischen Praxisleitfaden (integriertes Biotopwertverfahren) weist für den Bestand 24.372 ÖW und nach Umsetzung 11.743 ÖW aus; das Defizit von 12.629 Ökopunkten wird auf demselben Grundstück (Parzelle 68/2) durch die Entwicklung einer Streuobstwiese auf ca. 2.105 m<sup>2</sup> einer vorhandenen Grünlandbrache geschlossen. Vorgesehen sind etwa 25 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten, mit extensiver Mahd-Unternutzung (zweischürig ab Mitte Juni/ab Mitte August). Damit wird der rechnerische Ausgleich vollständig erbracht.

Im Schutzbau „Mensch“ beschränken sich Belastungen im Wesentlichen auf temporäre Baulärmimmissionen; bei Einhaltung der Vorschriften sind erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Misch- und Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Das spätere Wohnen erzeugt keine umweltrelevanten Lärmpegel; visuelle Wirkungen bleiben aufgrund der Lage, vorhandener Gehölzstrukturen und der Höhenbegrenzung gering. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist wegen der geringen Eingriffsintensität nicht erforderlich.

Als Nullvariante würde sich die Brache bei anhaltender Nutzungsaufgabe weiter verbuschen; planbedingt bleibt durch die gewählte Ausgestaltung jedoch ein strukturreicher Ortsrand erhalten. Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass tatsächliche, fachliche oder rechtliche Gründe einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 17.06.2024 bis 19.07.2024 statt. Die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden auch zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Umweltbericht fertiggestellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan

eingearbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 23.06.2025 bis 25.07.2025 statt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammengefasst dargestellt. Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert.

<b>Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 2 Abs. 2 BauGB</b>	<b>Förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB</b>
<b>Kreisverwaltung Kaiserslautern, untere Landesplanungsbehörde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis auf Siedlungsflächenkontingent, Anregung Rücknahme Wohnbaufläche GB-W1</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung:</b> Teiländerung FNP wird für zwei Teilbereiche durchgeführt, Flächentausch wird vorgenommen, für den BP nicht von Bedeutung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung Raum+ Monitor ist zu überarbeiten</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung:</b> Anpassung der Darstellung wurde veranlasst</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Bedenken</li> </ul>
<b>Kreisverwaltung Kaiserslautern, untere Wasser- Abfall und Bodenschutzbehörde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verweis auf Hochwasser- und Starkregenrisiko, angepasste Bauweise</li> <li>Hinweis auf § 5 Abs. 2 WHG.</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung:</b> Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anmerkungen zur Abwasserbeseitigung</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung:</b> Festsetzung zur Abwasserbeseitigung wird angepasst, Aufnahme einer Fläche für Abwasserbeseitigung in die Planzeichnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Bedenken</li> </ul>
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis auf vorhandene Telekommunikationslinien</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung:</b> Hinweise werden in den Bebauungsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiederholung der Anmerkungen</li> </ul>

	<b>aufgenommen</b>	
<b>Forstamt Otterberg,</b>  <b>Forstamt Kaiserslautern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zuständig ist Forstamt Kaiserslautern</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: nachträgliche Beteiligung Forstamt Kaiserslautern</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Bedenken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Stellungnahme abgegeben</li> </ul>
<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bislang keine Fundstellen bekannt</li> <li>Hinweis auf §§ 17 und 18 DschG</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In der näheren Umgebung befinden sich Reste des Westwalls</li> <li>Baubegleitende Überwachung der Erdarbeiten und Auflagen für Bauausführung</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Abstimmungstermin, Hinweise und nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan aufgenommen</b></p>
<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis auf vorhandene Westwallanlagen</li> <li>Hinweis auf Erhaltungsgebot</li> <li>Bodeneingriffe sind von einem Sachverständigen für militärische Bauten zu begleiten und zu dokumentieren</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In der näheren Umgebung befinden sich Reste des Westwalls</li> <li>Verdacht massiver Beeinträchtigungen durch Versickerungsmulde</li> <li>Abstimmung mit Direktionen Landesarchäologie und Landesdenkmalpflege</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Abstimmung hat stattgefunden (siehe oben), Hinweise und nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan aufgenommen</b></p>
<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Bedenken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis auf fossilführende Gesteine</li> <li><b>Berücksichtigung: Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen</b></li> </ul>
<b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>allgemeine Hinweise zu Boden und Baugrund, Geologiedatengesetz</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verweis auf Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung</li> </ul>
<b>Pfalzwerke Netz AG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis auf vorhandene</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Bedenken</li> </ul>

	<p>Leitungen</p> <p><b>Berücksichtigung: Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen</b></p>	
<b>Planungsgemeinschaft Westpfalz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verweis auf landesplanerische Stellungnahme</li> <li>• Hinweis auf 4. Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz, Vorschlagskulisse Vorranggebiete Windenergie, Mindestabstand von 900m soll eingehalten werden</li> <li>• Vorschlagskulisse ist möglicherweise zu reduzieren</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung:</b> <b>Vorschlagskulisse ist nach Abstimmung zwischen Verwaltung und Planungsgemeinschaft nicht betroffen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verweis auf Landesplanerische Stellungnahme</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: keine Bedenken in landesplanerischer Stellungnahme, Stellungnahme zur Erforderlichkeit Reduzierung Vorschlagskulisse Wind zur Fortschreibung RROP</b></p>
<b>SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auflagen und Hinweise zur Oberflächenentwässerung</li> <li>• Hinweis auf Einhaltung der wasserrechtlichen Bewirtschaftungsgrundsätze</li> <li>• ausreichende Flächen für Versickerung und Rückhaltung sind im Bebauungsplan freizuhalten</li> <li>• Erstellung Entwässerungskonzept inkl. Wasserhaushaltsbilanz erforderlich</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Erstellung Entwässerungskonzept inkl. Wasserhaushaltsbilanz, Übernahme der Ergebnisse in den Bebauungsplan, Aufnahme einer Fläche für die Abwasserbeseitigung in die Planzeichnung, Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf benötigte wasserrechtliche Erlaubnis</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, Festsetzung zur Abwasserbeseitigung wird angepasst</b></p>

	<p>Starkregen gefahrenkarten</p> <p><b>Berücksichtigung:</b></p> <p><b>Starkregenkarten werden in die Begründung aufgenommen, Aufnahme von Hinweisen</b></p>	
--	--	--

### **3. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Fläche**

Der Bebauungsplan und der begleitende Umweltbericht untersuchen, ob es alternative Standorte oder alternative Nutzungsformen gibt, die dem Planungsziel gleichermaßen gerecht würden. Grundlage ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie das Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Für den vorgesehenen Fuhrpark mit Wohnnutzung wird ein Grundstück von etwa 2.000 Quadratmetern benötigt. Die Ortsgemeinde prüfte zunächst innerörtliche Entwicklungsoptionen. Es zeigte sich, dass im Ortskern zwar vereinzelt unbebaute Grundstücke vorhanden sind, diese jedoch überwiegend in privatem Eigentum stehen und deren Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Die meisten dieser Flächen sind kleinteilig und eignen sich nicht für die kombinierten Anforderungen von Fuhrpark und Wohnhaus. Größere Innenentwicklungspotenziale mit vergleichbarer Flächengröße existieren in Gerhardsbrunn nicht. Die Freifläche südlich der Adam-Müller-Straße wird als potenzieller Standort für einen Dorfplatz im Rahmen der Dorferneuerung benötigt und soll als Treffpunkt erhalten bleiben. Eine weitere Freifläche im Umfeld der beiden Wassertürme wird in Abstimmung mit dem Dorferneuerungskonzept als Treffpunkt für Freizeitaktivitäten genutzt und soll in dieser Funktion verbleiben. Die größere Fläche unmittelbar westlich des ausgewählten Grundstücks steht aufgrund von Eigentumsverhältnissen und ihrer Nutzung als Weidefläche nicht zur Verfügung. Aufgrund dieser Fakten bestand im Innenbereich keine geeignete Fläche für das geplante Vorhaben.

Die ausgewählte Parzelle am südwestlichen Siedlungsrand liegt in einer Offenlandlandschaft, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist und somit eine Änderung erfordert. Sie befindet sich in unmittelbarer Verlängerung des vorhandenen Feldwirtschaftswegs, der zur Adam-Müller-Straße führt, und schließt an die bestehende Bebauung an. Dadurch entsteht ein klarer Siedlungsabschluss und es werden keine neuen Zersiedlungsstrukturen geschaffen. Die Lage gewährleistet eine gute Erreichbarkeit über die Adam-Müller-Straße und ermöglicht die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsnetze. Durch die Kombination einer gemischten Baufläche mit Wohn- und Fuhrparknutzung wird der dörfliche Charakter gewahrt; eine reine Wohn- oder reine Gewerbenutzung würde das bestehende Umfeld nicht angemessen widerspiegeln. Der Flächentausch im Osten des Ortes stellt sicher, dass die Gesamtfläche an Siedlungspotenzial im Flächennutzungsplan unverändert bleibt, sodass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben entspricht. Ein Alternativstandort mit gleicher Eignung und Verfügbarkeit wurde im Gemeindegebiet nicht gefunden. Daher wurde der südwestliche Randbereich als die bestgeeignete Lösung ausgewählt.