

# Stadt Waldmohr

## Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplans "In den Erlenwiesen"



März 2026



Dipl. Ing. [FH]  
Frank Habermann

Saarpfalzstraße 33  
66914 Waldmohr  
T 0 63 73 . 89 29 20

## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL I: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Allgemeines .....	3
1.1. Beschlussfassung.....	3
1.2. Lage und Geltungsbereich.....	3
1.3. Städtebauliche Situation .....	4
2. Einfügung in die Gesamtplanung.....	5
2.1. Regional- und Landschaftsplanung.....	5
2.2. Flächennutzungsplan .....	5
2.3. Schutzgebiete und Schutzstatus.....	5
3. Ziele, Zweck und Grundzüge des Bebauungsplanes.....	6
3.1. Planungsanlass .....	6
3.2. Planungsziele .....	6
3.3. Grundzüge der Planung.....	7
4. Abwägung .....	8
4.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	8
4.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.....	8
4.3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung .....	8
4.4. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	9
4.5. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	9
4.6. Erfordernisse von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Gottesdienst und Seelsorge.....	9
4.7. Belange des Umweltschutzes.....	9
4.8. Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	9
4.9. Belange der Versorgung (insbesondere Energie und Wasser), des Verkehrs.....	10
5. Planverwirklichung .....	10
6. Flächenbilanz .....	11
7. Kosten .....	11

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Beschlussfassung**

#### **II. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“**

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Waldmohr vom 04.02.2026 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss zur II. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Anlass der Planänderung ergibt sich aus einer Anfrage des Erschließungsträgers zur geringfügigen Anpassung des Straßenzuschnitts der geplanten Planstraße D, um die angrenzenden Baugrundstücke besser nutzbar zu machen.

Im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksparzellierung und Aktualisierung der Katastergrundlage haben sich geringfügige Abweichungen zwischen der bisherigen Planzeichnung und der aktuellen Grundstückssituation ergeben. Diese betreffen insbesondere den Bereich des Wendehammers im Bauabschnitt 3.

Mit der II. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“ erfolgt daher eine Anpassung der Planzeichnung an die aktuelle Katastergrundlage sowie an die tatsächlich umgesetzte Grundstücksstruktur.

Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt, sodass die Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden kann.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

#### **I. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“**

In der Gemeinderatsitzung des Gemeinderates Waldmohr vom 18.12.2019 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des Änderungsplanes I zum Bebauungsplan „In den Erlenwiesen“ gem. § 13 BauGB der Ortsgemeinde Waldmohr gefasst.

Die Grundzüge der betroffenen Neufassung I des Bebauungsplanes wird durch den Änderungsplan I nicht wesentlich geändert, so dass die Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB erfolgt.

Auf eine Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

### **1.2. Lage und Geltungsbereich**

#### **II. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“**

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Aktualisierung der Katastergrundlage haben sich geringfügige Änderungen bei einzelnen Flurstücksbezeichnungen, insbesondere im Bereich der Straßenverkehrsflächen, ergeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“ bleibt durch die II. Änderung unverändert. Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung zur II. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“.

## I. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“

Bleibt von der Änderungsplanung unberührt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortsgemeinde Waldmohr.

Das Plangebiet umfasst folgende Parzellen: 1934/6, 1935/6, 1935/7, 1935/8, 2100/6, 2100/7, 2100/9, 2100/10, 2100/11, 2100/12, 2100/13, 2100/14, 2100/15, 2100/16, 2100/17, 2100/18, 2100/19, 2100/20, 2100/21, 2100/22, 2100/23, 2100/24, 2100/25, 2100/26, 2100/27, 2100/28, 2100/29, 2100/30, 2100/32, 2100/33, 2100/34, 2100/35, 2100/36, 2100/37, 2113/2, 2115/2, 2115/6, 2114/1,

vollständig und Teile der Parzellen: 1932, 2859/1

Die Änderung umfasst folgende Parzellen, 2100/13, 2100/17, 2100/18, 2100/19, 1935/8.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rund 2,05 ha.

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

### 1.3. Städtebauliche Situation

**Erschließung:** Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits bestehende Erschließungsstraße „Glanstraße“. Die Glanstraße geht zurzeit in einen asphaltierten Wirtschaftsweg über, der das Plangebiet von Ost nach West durchkreuzt (Planstraße A). Von der Planstraße A soll nach Norden eine Strichstraße abzweigen (Planstraße B), von der noch einmal 2 Stichstraßen nach Osten (Planstraße C) bzw. Westen (Planstraße D) abgehen. Die zwei bestehenden Wirtschaftswege nach Norden bzw. Süden bleiben in ihrer bisherigen Funktion erhalten.

**Nutzung und Bebauung:** Der Bereich des Plangebietes ist zur Zeit Großteils von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Wohnhaus, Stallungen und Nebengebäuden bebaut. Die drei Parzellen nördlich der Planstraße A, zwischen Glanstraße und dem landwirtschaftlichen Wohnhaus, sind bereits bebaut. Südlich der Planstraße A und im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zur Zeit Wiesen- und Weideflächen.

**Nachbarschaft:** Südlich und nördlich des Plangebietes grenzen Wiesen- und Weideflächen an. Die Wiesen im nördlichen Bereich liegen in der Talau des „Glans“, der nördlich des Plangebietes verläuft. Im Osten, getrennt durch die bestehenden Wirtschaftswege, gliedert sich ein Mischgebiet an. Westlich des Plangebietes sind noch Flächen und Nebenanlagen (Stallungen, Reitplatz) der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Nordwesten grenzt ein privates Freizeitgrundstück mit Weiher an.

## **2. Einfügung in die Gesamtplanung**

Nach § 1 Abs.1 BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung, „die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde Waldmohr vorzubereiten und zu leiten“. Dabei sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB) und die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln (§ 8 Abs. 2).

### **2.1. Regional- und Landschaftsplanung**

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV 2012) weist die Ortsgemeinde Waldmohr als Grundzentrum mit den besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe aus. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche Wohnen und sonstige Freifläche dargestellt. Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet stehen der zentralörtlichen Funktion nicht entgegen. Vorbehalts- und Vorranggebiete Rohstoffsicherung, Wasserwirtschaft, Artenschutz, Windenergienutzung, Landwirtschaft sowie Erholung / Fremdenverkehr bleiben von der Planung unberührt.

### **2.2. Flächennutzungsplan**

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal (2016) als Mischnutzung ausgewiesen. Durch die angestrebte Aufgabe der Landwirtschaft auf dem landwirtschaftlichen Anwesen „Erlenhof“ wird die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet angestrebt. Somit könnte künftig der Bedarf der Ortsgemeinde an Wohnbebauung gedeckt werden.

### **2.3. Schutzgebiete und Schutzstatus**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Höcherberg - Westrich (Kennung: 07-LSG-7336010). Der Planbereich südlich der Planstraße A liegt in der Biotopfläche des Biotopkataster RLP, die als Streuobstwiesen am Erlenhof gekennzeichnet sind (Gebietsnummer: BT-6609-0028-2009).

### **3. Ziele, Zweck und Grundzüge des Bebauungsplanes**

#### **I. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde beschlossen, um bei den 5 Grundstücken im westlichen Teil des Gebietes, welche an den Geltungsbereich angrenzen, die Festsetzung der 3-Meter Grenzabstände aufzuheben, um hier die Grundstücke einer großzügigeren Bebaubarkeit zuzuführen.

Aus diesem Grund kann wunschgemäß, mit Eintrag einer Baulast auf die betroffenen Flächen im Außenbereich, bis an die westlichen Grundstücksgrenzen / Geltungsbereich gebaut werden. Eine freiere Nutzung der Bauflächen macht die „Randlage“ somit attraktiver.

#### **3.1 Planungsanlass**

#### **II. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“**

Der Anlass für die II. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“ ergibt sich aus einer Anfrage des Erschließungsträgers, den Straßenzuschnitt der geplanten Planstraße D geringfügig anzupassen, um die angrenzenden Baugrundstücke besser nutzbar und bebaubar zu gestalten.

Im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksparzellierung und Aktualisierung der Katastergrundlage haben sich geringfügige Abweichungen zwischen der bisherigen Planzeichnung und der aktuellen Grundstückssituation ergeben.

Die Anpassungen betreffen insbesondere den Bereich des Wendehammers der geplanten Straße D im Bauabschnitt 3. Zur Anpassung an die tatsächliche Grundstücksstruktur wird die Planzeichnung entsprechend fortgeschrieben.

Die **Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.**

#### **I. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“**

Nach Aufgabe der Viehzucht / Schweinemast des landwirtschaftlichen Betriebes am Rande der Ortsgemeinde Waldmohr soll mit Erstellung des Bebauungsplanes die Fläche als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Somit kann der Bedarf an Wohnbebauung in Waldmohr gedeckt werden. Um die Bebauung als Ortsrandbebauung anzupassen, soll das Plangebiet in drei Bauabschnitten realisiert werden (s. Planzeichnung). Zur Umsetzung werden Großteils Flächen umgenutzt, die durch landwirtschaftliche Gebäude bereits bebaut sind und für die Realisierung der Wohnbebauung rückgebaut werden müssen. Durch den Bebauungsplan entstehen rund 26 Baugrundstücke, wo von vier bereits mit Wohngebäuden bebaut sind, 5 davon sind von der Änderungsplanung betroffen und können in der Randlage attraktiver genutzt und bebaut werden.

#### **3.2. Planungsziele**

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

1. Die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
2. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3. Nachhaltige Städtebauliche Entwicklung durch Anpassung an den tatsächlichen Bedarf.
4. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden u.a. durch Innenentwicklung im Ortsrandbereich.

### 3.3. Grundzüge der Planung

#### II. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“

Im Zuge der II. Änderung wird der Straßenzuschnitt der geplanten Planstraße D im Bereich des Wendehammers geringfügig angepasst. Die Anpassung erfolgt im Zusammenhang mit der zwischenzeitlich vorgenommenen Grundstücksparzellierung sowie der Aktualisierung der Katastergrundlage.

Durch die Anpassung der Straßenverkehrsfläche können die angrenzenden Baugrundstücke zweckmäßiger zugeschnitten und besser genutzt werden. Die Erschließungsfunktion der Verkehrsfläche bleibt unverändert.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert. Die Änderungen betreffen ausschließlich die Planzeichnung.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

#### I. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“

Bleiben im Grundsatz von der Änderung unberührt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im gesamten Plangebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um eine übermäßige Verdichtung zum Ortsrand zu verhindern. Die Zulässigkeit von „Einzel- und Doppelhäuser“ soll den Charakter des angrenzenden Gebietes weiterführen. Zur Regulation der Gebäudehöhe wird die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Im Nordosten des Plangebietes soll das Niederschlagswasser in einem **Versickerungsbecken** zentral zur Versickerung gebracht werden.

Als **Straßenverkehrsfläche** zur Erschließung der Baugrundstücke ist der Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges vorgesehen sowie die Herstellung zweier Stichstraßen. Die Straßenbreite der Stichstraßen von 5,50 m ermöglicht den Begegnungsverkehr LKW/PKW. Zur Erschließung der angrenzenden Wiesenflächen bleiben die beiden bestehenden Wirtschaftswegen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung in ihrer jetzigen Form erhalten.

Im gesamten Plangebiet sind für die Gebäude **Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, versetzte Pult- und Flachdächer** zulässig. Die **Dachneigung** wird auf eine zulässige Dachneigung von 0 – 40 Grad festgesetzt. Grelle und spiegelnde **Dacheindeckung** ist unzulässig. Darüber hinaus ist Dachbegrünung als Beitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zulässig.

Die **Einfriedungen** der Grundstücke sind je nach Ausführung in geschlossener oder offener Form auf eine maximale Höhe beschränkt.

## 4. Abwägung

### II. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“

Die im Rahmen der II. Änderung vorgenommenen Anpassungen der Planzeichnung betreffen ausschließlich den Straßenzuschnitt der Planstraße D sowie die Lage angrenzender Baugrenzen. Neue oder zusätzliche Abwägungsbelange ergeben sich hierdurch nicht.

#### I. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes soll durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Die Festsetzungen sollen in ihrer Gesamtheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die nachfolgend aufgeführten und kommentierten Abwägungsinhalte sollen dazu beitragen, dass die ordnungsgemäße Abwägung nachvollziehbar wird.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden folgende Belange besonders beachtet und in die Abwägung eingestellt:

#### 4.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung nach den Regelungen der BauNVO. Somit wird eine unangemessene Belastung des angrenzenden Bestandes ausgeschlossen und eine harmonische Eingliederung in die Umgebung gewährleistet. Dabei wird für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der Ortsrandlage werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe als Nutzung ausgeschlossen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen – insbesondere zur Wahrung der Wohnqualität auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

#### 4.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Unterschiedliche Wohnbedürfnisse in Form unterschiedlicher Haus- und Wohnungsformen kann in dem kleinen Gebiet nur geringfügig nachgekommen werden. Allerdings decken die unterschiedlichen Grundstücksgrößen den Bedarf an kleineren und größeren Grundstücken.

#### 4.3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Die Lage des Plangebietes am Ortsrand von Waldmohr sowie die Erschließung mit Stichstraßen ermöglichen den Anliegern eine gute Erholung und eine ruhige Wohnlage. Direkt an das Plangebiet grenzen Wiesen- und Weideflächen und bieten beste Möglichkeiten für Sport, Freizeit und

Erholung. Trotz der Ortsrandlage sind die Versorgungseinrichtungen im Ortszentrum und auch die Grundschule fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen. Bezüglich der Belange und Bedürfnisse alter und behinderter Menschen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung der Ortsgemeinde Waldmohr für das Plangebiet keine speziell dieses Belang aufgreifende oder in besonderem Maße fördernde Festsetzung getroffen. Die Zulässigkeit von entsprechenden Vorhaben wurde jedoch im Rahmen der Bestimmungen der BauNVO beibehalten.

#### **4.4. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Planung befasst sich mit der Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Betriebes und den direkt angrenzenden Flächen, um den Bedarf der Gemeinde an Wohnbauflächen zu decken. Durch die Wohnbebauung auf den künftigen Brachflächen und anstelle der ungenutzten landwirtschaftlichen Gebäude in Ortsrandlage wird das Ortsbild aufgewertet und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Bauplanungsrechtliche und -ordnungsrechtliche Festsetzungen (z.B. Firsthöhe, Dachformen, Einfriedungen, etc.) tragen zu einem harmonischen und attraktiven Ortsbild bei, mit besonderem Augenmerk auf die Lage am Ortsrand.

#### **4.5. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler, sondern nur neuere Baukörper und landwirtschaftliche Gebäude. Denkmalschutz wird nicht unterstellt.

#### **4.6. Erfordernisse von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Gottesdienst und Seelsorge**

In Waldmohr befinden sich Niederlassungen der katholischen, wie auch der protestantischen Kirche. Beide Kirchen haben eigene Räumlichkeiten. Ein zusätzlicher Bedarf im Rahmen der Bebauungsplanung wurde nicht geäußert. Die Zulässigkeit von u.U. gewünschten kirchlichen o.ä. Einrichtungen bemisst sich nach den vorliegenden Regelungen der Art der baulichen Nutzung. Es erfolgt keine Zulässigkeitsbeschränkung.

#### **4.7. Belange des Umweltschutzes**

Der Bebauungsplan befasst sich zum Großteil mit der Überplanung des Geländes des landwirtschaftlichen Betriebes. Für die Neuversiegelung der Wiesenflächen werden Ausgleichsmaßnahmen und Flächen notwendig. Die Bilanzierung und Festsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes und der Entwurfserstellung.

#### **4.8. Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die Festsetzung des Gebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ ergibt die Möglichkeit im Rahmen des Charakters des Baugebietes zulässige Nutzungen auszuführen. Aufgrund der Ortsrandlage, der geringen Größe des Planbereiches sowie der Erschließung über lediglich eine Zufahrtsstraße (Glanstraße) werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe als Nutzung ausgeschlossen.

Die Ausweisung von Bauflächen führt im Plangebiet nur in einem geringen Umfang zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, da ein Großteil den Bereich der Stallgebäude und Nebenanlagen des landwirtschaftlichen Betriebes überplant. Da der landwirtschaftliche Bereich der Viehzucht/Schweinemast bereits eingestellt ist, wird kein Landwirt in seiner Existenz bedroht oder betriebsnahe Wirtschaftsflächen beansprucht. Die Zugänglichkeit der angrenzenden Wiesen- und Weideflächen bleibt durch die bestehenden Wirtschaftswege gesichert.

#### **4.9. Belange der Versorgung (insbesondere Energie und Wasser), des Verkehrs**

Zur Erschließung des Gebietes müssen alle Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Verkehrsflächen hergestellt werden. Die Gebietserschließung beruht auf der Fortführung der Glanstraße (Planstraße A), die in einer Breite von rd. 6,60 m festgesetzt ist. Der Straßenquerschnitt der abgehenden Stichstraßen von 5,50 m entspricht dem Begegnungsfall LKW / PKW mit eingeschränktem Bewegungsspielraum.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt gemäß den Grundsätzen des Landeswasser- und Wasserhaushaltgesetzes im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird entsprechend dem Entwässerungskonzept (Entwässerungskonzept Erschließung des Neubaugebietes „In den Erlenwiesen“, Obermeyer, Kaiserslautern, Oktober 2018) in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und am Tiefpunkt über eine notwendige Pumpstation zum Anschlusspunkt in der Glanstraße geleitet.

Das Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in ein zentrales Versickerungsbecken im Nordosten des Plangebietes geleitet.

### **5. Planverwirklichung**

Die Verwirklichung des Bebauungsplanvorhabens ist aufgrund der entwickelten Konzeption in drei verschiedenen Einzelabschnitten möglich. Die einzelnen Erschließungselemente, die jeweils in sich abgeschlossene Erschließungsbereiche bilden, können unabhängig voneinander ausgebaut werden.

Dieser Änderungsplan zum Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

## 6. Flächenbilanz

### II. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“

Durch die II. Änderung ergeben sich lediglich geringfügige Anpassungen der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Planstraße D. Die Flächenbilanz des Bebauungsplans bleibt im Wesentlichen unverändert.

### I. Änderung des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 2,05 ha.

	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in Prozent
Gesamtfläche des Plangebietes	20.469	100 %
Straßenverkehrsfläche	2.089	10 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	218	1 %
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	15.872 (überbaubare Fläche 6.349)	77 %
Öffentliche Grünfläche (inkl. Versickerungsbecken)	1.484	7 %
Private Grünfläche	1.024	5 %

## 7. Kosten

Der Ortsgemeinde entstehen keine Kosten.

Die Kosten werden durch den Investor übernommen und in einem Erschließungsvertrag zwischen Investor und der Ortsgemeinde geregelt.

**Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans „In den Erlenwiesen“ sowie der I. Änderung durch die II. Änderung unberührt.**