

Öffentliche Sitzung	Nummer: 2026/0604	Datum: 16.07.2026
Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn	Aktenzeichen: IV/610-13-ME-ho	
	Sachbearbeiter*in: Florian Hofmann	
	Abgestimmt mit Vorsitzender/Vorsitzendem ☐	
Betreff:	Bebauungsplan "Erweiterung Im Dellchen" Einteilung des Plangebiets in zwei Bauabschnitte	

Gremium:	TOP:	Termin:
Ortsgemeinderat Mehlingen		11.08.2026

Beschlussvorschlag

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in zwei Bauabschnitte unterteilt. Die detaillierte Abgrenzung erfolgt im Laufe des Verfahrens in enger Abstimmung mit dem Erschließungsträger.

Die Bereitstellung von Flächen im ersten Bauabschnitt für eine Mehrfamilienhausbebauung sowie Systemhausbebauung soll weiterverfolgt werden.

Die Kostenregelung der Planungskosten inklusive der Kosten für die Erstellung der erforderlichen Wasserhaushaltsbilanz erfolgt im Erschließungsvertrag zwischen Ortsgemeinde und Erschließungsträger. Ein entsprechender Vertragsentwurf ist dem Gemeinderat in einer seiner nächsten Sitzungen vorzulegen.

Begründung

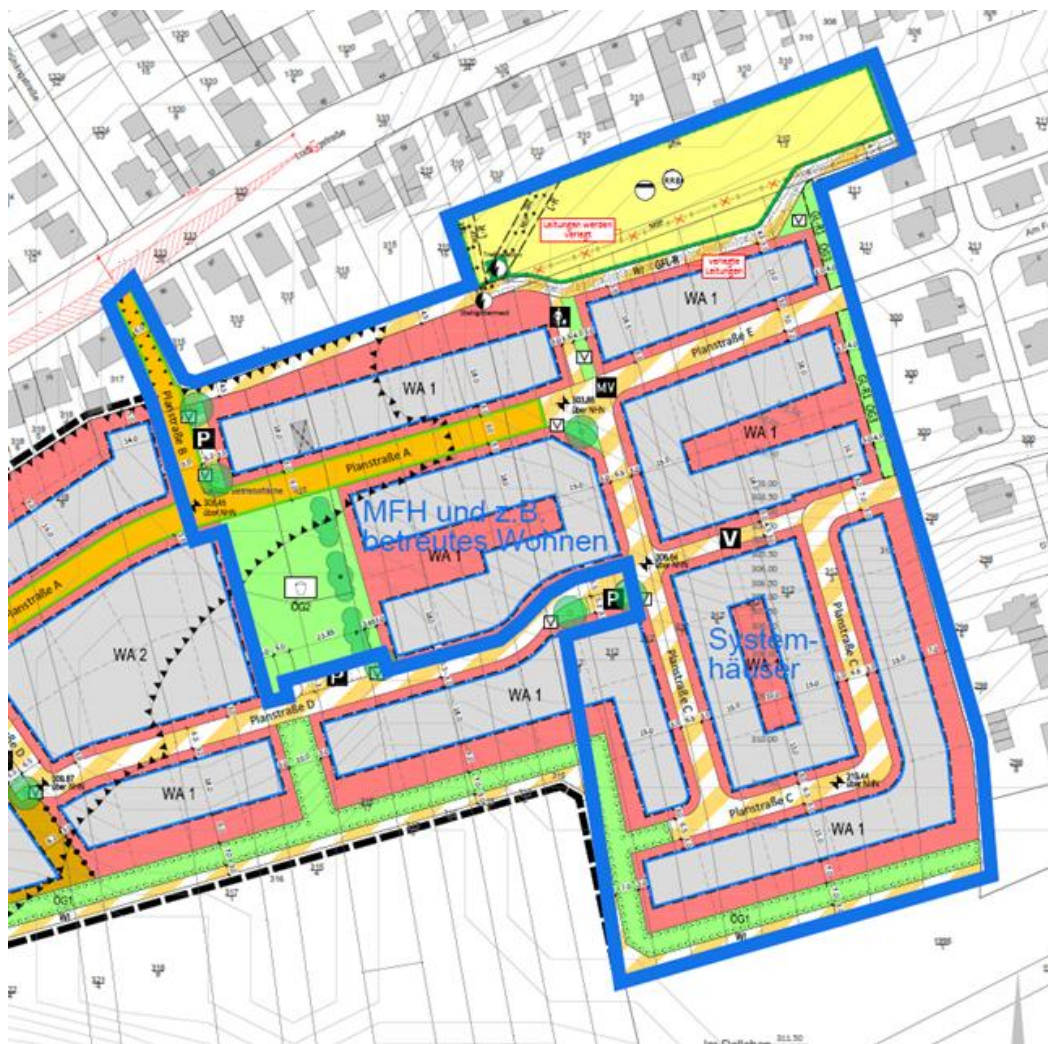
In seiner letzten Beratung zur vorliegenden Thematik hat sich der Gemeinderat für die Einbeziehung eines Erschließungsträgers ausgesprochen.

Im Zuge von ersten Gesprächen wurde sodann die Auftragslage sowie das weitere Verfahren erörtert. Demnach ist zur Regelung der weiteren Planungsschritte für die Bauleitplanung sowie die folgende Erschließungsplanung ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Damit die weitere Planung aus einer Hand erfolgen kann wurde sich mit dem bisher tätigen Planungsbüro auf einen frühzeitigen Ausstieg aus dem Vertragsverhältnis geeinigt. Die Endabrechnung der bisherigen Verfahrensleistungen ist bereits erfolgt.

Hinsichtlich einer effektiven und rentablen Erschließung des Plangebiets empfiehlt der Erschließungsträger die Einteilung des Geltungsbereichs in zwei Bauabschnitte. Bezüglich der Abschnittsbildung wurden zwei Planvarianten (Anlage 1) erstellt. Im weiteren Planungsprozess wird sich jedoch konkretisieren, ob beispielsweise im Zuge der Außengebietsentwässerung bereits Leitungen innerhalb der Planstraße D verlegt werden müssen. Daher wäre es sinnvoll, zunächst lediglich einen Grundsatzbeschluss zur Gebietsteilung zu fassen. Der genaue Verlauf der Bauabschnittsgrenze kann dann im weiteren Verfahren festgelegt werden. Durch die Trennung des Geltungsbereichs

ergibt sich für den geplanten ersten Bauabschnitt lediglich eine verkehrliche Erschließung (Zufahrt) über die Planstraßen E und C aus dem Bestandsgebiet. Die neue Planstraße B kann aufgrund ihrer geringen Fahrbahnbreite lediglich als Ausfahrt in die Ludwigstraße genutzt werden. Für die Durchführung der Erschließungsarbeiten bzw. der privaten Bautätigkeiten, ist zur Entlastung des Bestandsgebiets Dellchen, eine weitere provisorische Zufahrt (Anlage 2) über bestehende Wirtschaftswege im Süden angedacht. Detailgespräche hierzu sind in den nächsten Wochen geplant. Zur angedachten Teilung des Geltungsbereichs bleibt abschließend zu erwähnen, dass die -Untere Landesplanungsbehörde- sowie die Planungsgemeinschaft Westpfalz im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung zur Entwurfsplanung (Bebauungsplan) eine Überschreitung (ca. 0,55 ha) der im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn 2030 dargestellten Schwellenwerte moniert haben. Durch eine Teilung des Geltungsbereichs kann diesem zunächst Missstand abgeholfen werden. Durch einen gestaffelten Ausbau in 2. Bauabschnitte kann die Schwellenwertethematik bei der kommenden förmlichen Fortschreibung des Plans aufgegriffen und abgearbeitet werden kann.

Weiterhin wurde im Gremium bereits die Ausweisung von Flächen für den Geschosswohnungsbau erörtert. Diese Wohnformen könnten wie im nachfolgenden Plan dargestellt, im Plangebiet vorgesehen werden.



Bezüglich der Dimensionierung der Rückhaltebecken wird vom Erschließungsträger eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Entsprechend der Ergebnisse der Bilanz sind ggf. Anpassungen am Entwässerungskonzept erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Im Auftrag:
(René Schaal)