

Beschlussvorlage

14.04.2026

Drucksache VL-80/2026 1. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	610-20
Fachbereich:	Stadtplanung
Sachbearbeitung:	Jens Maurer

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	17.06.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	25.06.2026	beschließend

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Stt. Günterfürst Bebauungsplan „In der Müllert“ (Feuerwehr Erbach-West)

- hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Zielsetzung
- Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
- Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB
- Verfahrensdurchführung nach §§ 3 und 4 BauGB

Begründung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 13.04.2026 dieser Vorlage zugestimmt.

Die Einsatzabteilungen der freiwilligen Feuerwehren aus Günterfürst und Haisterbach haben sich Ende 2023 zur „Feuerwehr Erbach-West“ zusammengeschlossen.

In Günterfürst wie in Haisterbach besteht bis heute ein Gerätehaus, das in beiden Fällen den heutigen feuerwehrtechnischen Anforderungen jedoch nicht mehr entspricht. Der technischen Prüfdienst Hessen (TPH) macht auf bauliche Mängel sowie sonstige Mängel aufmerksam: Fahrzeugstellplätze, Torausfahrten, Umkleide- und Sanitärräume entsprechen z.B. nicht den diesbezüglichen DIN-Bestimmungen. Nach dem TPH besteht teilweise ein unverzüglicher baulicher und sicherheitstechnischer Handlungsbedarf.

Der Bedarfs- und Entwicklungsplan der Kreisstadt Erbach regt vor diesem Hintergrund den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses zur Prüfung an. Nach entsprechender Abstimmung mit der Feuerwehr wurde das Flurstück 51 am südöstlichen Ortsrand von Günterfürst als grundsätzlich möglicher Standort erkannt und festgelegt. Die Standortwahl ergibt sich durch die Lage zwischen den beiden Stadtteilen und der guten Erreichbarkeit zur Wahrung der gesetzlichen Rettungshilfsfrist sowie der grundsätzlichen Verfügbarkeit als kommunale Fläche.

Unter Miteinbeziehung der Fläche östlich der Haisterbacher Straße (Flst. 38) können zugleich einige wenige Grundstücke für den Wohnungs- / Wohnhausbau für den örtlichen Eigenbedarf zur Verfügung gestellt werden.

Da die Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen ist zur Baurechtschaffung die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Beschlussvorschlag:

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Müllert“ im Stadtteil Günterfürst.**
- (2) Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von ca. 23.126 m² die Flurstücke 38 und 51 sowie 44/1, 28 und 50 (jeweils teilweise) in der Flur 4 der Gemarkung Günterfürst.**
- (3) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die notwendige Neuerrichtung eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die freiwilligen Feuerwehren Günterfürst und Haisterbach (Feuerwehr Erbach-West) (Flst. 51) sowie der Errichtung einiger weniger Wohngebäude (Flst. 38) geschaffen werden.**
- (4) Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist gemäß der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplanes im Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.**

Nach § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, im Rahmen derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Bestandteil der Begründung.

Nach § 2 (4) Satz 5 BauGB wird die Umweltprüfung / der Umweltbericht auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen.
- (5) Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Gemäß der Bestimmung des § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.**

Der wirksame Flächennutzungsplan ist daher im entsprechenden Teilbereich im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gemäß § 2 (1) BauGB gleichsam zur Aufstellung beschlossen.
- (5) Die Verfahrensdurchführung erfolgt gemäß den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB.**
- (6) Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.**

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1)Übersichtskarten**
- (2)Bebauungsplan**

Finanzielle Auswirkungen: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Teilhaushalt:	Sachkontengruppe/Investitionsnummer: I-126-0024	
Haushaltsansatz: 200.000,- € (Haushalt 2024)	Davon verausgabt: 12.296,36 €	
Erläuterungen (z.B. Gesamtkosten der Maßnahme, Folgekosten (Pflege, Abschreibungen, Zeitraum etc.), Finanzierungskosten, Einnahmen o.ä.): Für die Bauleitplanung entstehen Kosten in Höhe von ca. 18.000,- €		
Deckungsvorschlag bei über-/außerplan- mäßigen Ausgaben (Produktsachkonto):		
Vergabeverfahren ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Vergabestelle des Odenwaldkreises ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	
Art der Vergabe		
Freihändige Vergabe <input type="checkbox"/>	mit Teilnahmewettbewerb <input type="checkbox"/>	
Beschränkte Ausschreibung <input type="checkbox"/>	Öffentliche Ausschreibung <input type="checkbox"/>	