

Aktenzeichen:	T i s c h v o r l a g e
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Herr Gubinski
Datum:	29.09.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	26.10.2026	

Aufstellung Bebauungsplan "Am Hainpfad – alte Kita "**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Vertretung beschließt:

- a. Die Gemeindevertretung beschließt, das Angebot der e-netz Südhessen AG vom 01.09.2026 für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Am Hainpfad – alte Kita“ anzunehmen. Die Beauftragung umfasst die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse, die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die vollständige Verfahrensabwicklung.
- b. Die Gemeindevertretung Erzhausen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hainpfad – alte Kita“. Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung und Revitalisierung sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Siedlungsbereich der Gemeinde zu schaffen.
Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich; daher wird sowohl auf eine Umweltprüfung als auch auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.
Ungeachtet der Möglichkeit einer einstufigen Beteiligung nach § 13a BauGB wird das Bebauungsplanverfahren zweistufig durchgeführt. Das bedeutet, dass sowohl eine frühzeitige als auch eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 470/4, 470/3, 966 sowie 975 (teilweise) in der Flur 1 der Gemarkung Erzhausen und 281 (teilweise) in der Flur 11 der Gemarkung Erzhausen. Der genaue Umgriff ist in der beigefügten Abbildung dargestellt.
Mit dem späteren Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Hainpfad – 2. Änderung“ vom 15.12.2005, soweit sie den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans betreffen, ersetzt.
Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Sachdarstellung:

a. Begründung:

Die Gemeinde Erzhausen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hainpfad – alte Kita“ das Ziel, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu schaffen. Dabei stehen insbesondere die städtebauliche Qualität, die Einfügung in die Umgebung, die Wohn- und Freiraumqualität, ökologische Aspekte sowie die Realisierungsfähigkeit der Vorhaben im Fokus. Die Auswahl und Vergabe der Grundstücke erfolgt auf Grundlage transparenter und nachvollziehbarer Kriterien, wie sie von der Gemeindevertretung bereits beschlossen wurden.

Die e-netz Süd Hessen AG hat ein umfassendes Angebot für die Erarbeitung des Bebauungsplans vorgelegt, das neben der eigentlichen Planerstellung auch die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung inkl. Bewertung und Steuerung von Ausgleichsflächen auch die gesamte Verfahrensabwicklung beinhaltet. Damit werden alle fachlichen und verfahrensrechtlichen Anforderungen an das Verfahren abgedeckt.

Der Gesamtpreis beträgt: pauschal 13.136,06 € netto inkl. Nebenkosten

Ein weiterer wesentlicher Vorteil besteht darin, dass die e-netz Süd Hessen AG bereits mit der Vermarktung der betreffenden Grundstücke beauftragt ist. Dadurch ergeben sich erhebliche Synergieeffekte zwischen der Bauleitplanung und der nachfolgenden Vermarktung. Die enge Verzahnung der Planungs- und Vermarktungsprozesse ermöglicht kurze Abstimmungswege, eine effiziente Berücksichtigung der gemeindlichen Zielsetzungen und eine durchgängige Qualitätssicherung von der Planung bis zur Umsetzung. Dies trägt maßgeblich dazu bei, die Interessen der Gemeindevertretung und die festgelegten Auswahlkriterien optimal zu berücksichtigen und umzusetzen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich die Beauftragung der e-netz Süd Hessen AG mit der Erarbeitung des Bebauungsplans „Am Hainpfad – alte Kita“ sowie der zugehörigen Fachgutachten und Verfahrensschritte.



b. Beabsichtigte Planung und Begründung:

Die Gemeinde Erzhausen beabsichtigt, die Flurstücke 470/4 (ca. 3.195 qm, bebaut mit einer ehemaligen Kindertagesstätte), sowie 966 (ca. 1.095 qm, unbebaute Ausgleichsfläche) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hainpfad – 2. Änderung“ im Rahmen einer kommunalen Konzeptvergabe zu veräußern. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und liegen in einer attraktiven Ortsrandlage mit guter Anbindung und gewachsener Nachbarschaft. Das Bestandsgebäude steht seit Mitte

2025 leer, nachdem die Kindertagesstätte in einen Neubau umgezogen ist. Mietverhältnisse oder Rechte Dritter bestehen nicht.

Die Entwicklung der Flächen soll über einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die festgesetzte Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hainpfad – 2. Änderung“ vom 15.12.2005 wird mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans überplant und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Erzhausen zu schaffen. Im Fokus stehen dabei insbesondere eine hohe städtebauliche Qualität, die harmonische Einfügung in die Umgebung, attraktive Wohn- und Freiraumqualitäten, ökologische Aspekte sowie die Sicherstellung der Realisierungsfähigkeit der geplanten Vorhaben.

Die anschließende Vergabe der Grundstücke erfolgt nicht ausschließlich nach dem höchsten Kaufpreis, sondern auf Grundlage der Qualität der eingereichten Bauungs-, Nutzungs- und Umsetzungskonzepte. Die Auswahl der Käuferinnen und Käufer richtet sich nach den von der Gemeindevertretung festgelegten Kriterien und stellt sicher, dass die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans im weiteren Verfahren konsequent umgesetzt werden.

Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dennoch wird nicht auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet.

Finanzierung:

Finanzierung der B-Plan Aufstellung wird mit dem Verkaufserlös ausgeglichen.

Anlage(n):

1. Angebot E-Netz