



CDU-Fraktion Eichenzell – Fuldaer Straße 3a – 36124 Eichenzell

An den
Vorsitzenden der Gemeindevertretung
Herrn Joachim Bohl
Schlossgasse 4
36124 Eichenzell

Eichenzell, 30.01.2024

Sitzung der Gemeindevertretung am 15.02.2024

Anfrage zum Thema: Bauvorhaben im Bereich des B-Plan „Im Sölgenrath Süd“

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

im Namen der CDU-Fraktion bitte ich die folgenden Fragen an den Gemeindevorstand zur Beantwortung in der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung weiterzureichen:

Sachverhalt:

In der Sitzung der Gemeindevertretung im Dezember 2023 wurde der B-Plan „Im Sölgenrath Süd“ verabschiedet. Bereits im November wurde eine Ausnahme von der Veränderungssperre für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans beschlossen. Inzwischen wurde bekannt, dass Baumaßnahmen durchgeführt wurden, welche vorab nicht von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde genehmigt waren. Im Zuge der öffentlichen Berichterstattung, über die nicht genehmigten Bautätigkeiten, äußert sich einer der Investoren, gleichzeitig Mitglied der Gemeindevertretung, öffentlich und erhebt Vorwürfe gegen die Gemeinde.

Fragen:

Wir fragen den Gemeindevorstand:

1. Stand die Gemeindeverwaltung mit den Investoren im Kontakt? Wenn ja, seit wann bestand Kontakt wegen der konkreten Hallenbauvorhaben?
2. Inwieweit bestanden Kontakte bei der Erstellung des Bebauungsplans?
3. Warum musste der Bebauungsplan im Jahr 2023 zweimal öffentlich ausgelegt werden?
4. Welche Konsequenzen hätten sich ergeben, wenn es keine korrigierte Auslegung gegeben hätte?
5. Wurde von Seiten der Gemeinde geprüft, im Bereich des B-Plans „Im Sölgenrath Süd“ eine öffentliche Erschließung zu errichten?
6. Wurde die Bearbeitung des B-Plans aus politischen Gründen verzögert?

Mit freundlichen Grüßen



CDU-Fraktion Eichenzell
Fuldaer Straße 3a
36124 Eichenzell

Fraktionsvorsitzender Julian Rudolf
Telefon: +49 151 41456499
E-Mail: julianrudolf@t-online.de

Bauvorhaben im Bereich des B-Plan „Im Sölgenrath Süd“

Anfrage der CDU für die Sitzung der Gemeindevertretung am 15.02.2024

1. Stand die Gemeindeverwaltung mit den Investoren im Kontakt? Wenn ja, seit wann bestand Kontakt wegen der konkreten Hallenbauvorhaben?

Die Gemeindeverwaltung stand seit der Übernahme des Grundstücks durch den Investor am 30.07.2021 regelmäßig in Kontakt mit den Investoren. Am 20.09.2022 fand ein erster Abstimmungstermin mit einem der Investoren statt, in dem es um die Entwicklung der Südfläche ging. Es wird erstmals auf besondere Hürden und Fragestellungen hingewiesen, die zwingend zu beantworten sind, da ansonsten keine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens in Aussicht gestellt werden kann. Ein erster Bauantrag ging im Oktober 2022 ein. Seitens der Gemeinde Eichenzell und des Landkreises Fulda wurde auf Problemstellungen hingewiesen am:

11.10.2022, 19.10.2022, 21.10.2022, 26.10.2022, 06.06.2023 (Landkreis Fulda), 18.09.2023, 04.10.2023, 23.10.2023 sowie in mindestens zwei Abstimmungsterminen mit dem Architekten im Bauamt der Gemeinde Eichenzell sowie mehrmals telefonisch.

Am 04.10.2023 fand zudem ein durch die Gemeinde initiiertes Treffen im Kultursaal des Eichenzeller Schlösschens statt. Daran haben die Investoren mit Architekt, der Abwasserverband und der Landkreis Fulda teilgenommen, um die grundlegenden bestehenden Probleme erneut zu erläutern. Ein umfangreiches Protokoll mit offenen Fragen ist allen Beteiligten zugegangen.

2. Inwieweit bestanden Kontakte bei der Erstellung des Bebauungsplans?

Der zuständige Architekt wurde über den Verlauf des Bauleitplanverfahrens und die Inhalte in Kenntnis gesetzt.

3. Warum musste der Bebauungsplan im Jahr 2023 zweimal öffentlich ausgelegt werden?

1. Die Eigentümer eines benachbarten Grundstücks wiesen darauf hin, dass ihr Gewerbegrundstück weder für eine Beplanung noch für eine Bebauung/ Nutzung als Weg zur Verfügung steht. Daher wurde der Entwurf des Bebauungsplans angepasst. Hier wurde eine breitere Zufahrt unter Einbeziehung des genannten Grundstücks dargestellt.

2. Im erstmals ausgelegten Entwurf war die Festsetzung zum Ausschluss von Lagergebäuden nicht entsprechend des Gemeindevertreterbeschlusses vom 15.12.2022 umgesetzt.

3. In der Auslegung war fälschlicherweise der Vorentwurf und nicht der Entwurf des Umweltberichts veröffentlicht. Da dies einen beachtlichen Verfahrensfehler darstellt, wurde zur Sicherstellung der Rechtssicherheit – nach Absprache mit der Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Kassel eine Wiederholung der Auslegung durchgeführt.

4. Welche Konsequenzen hätten sich ergeben, wenn es keine korrigierte Auslegung gegeben hätte?

Im Falle eines Abwägungsdefizits hat die Gemeinde zwar mit der Ermittlung der abwägungserheblichen Belange begonnen, wobei dies in unvollständiger Weise erfolgte. § 2 Abs. 3 BauGB fordert jedoch eine vollständige Ermittlung des Abwägungsmaterials.

Daher ist dieser Fehler gemäß § 2 Abs. 3 BauGB erheblich und mithin der formellen Seite zuzuordnen.

Es handelt sich um materielles, ggf. einklagbares Recht.

Aufgrund des Abwägungsdefizits kann die Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplans die Folge sein. Die formell sachgerechte Abwägung ist somit im Interesse der Gemeinde und des Investors.

Gleiches gilt, wenn falsche oder nicht aktuelle Pläne oder Textunterlagen ausliegen. Diese gelten als formale Fehler und führen ggf. zur Nichtigkeit des Bebauungsplans.

5. Wurde von Seiten der Gemeinde geprüft, im Bereich des B-Plans „Im Sölgenrath Süd“ eine öffentliche Erschließung zu errichten?

Die Gemeindeverwaltung Eichenzell hat zu Beginn des Bauleitplanverfahrens die Errichtung einer Erschließungsstraße geprüft und auch einen entsprechenden Planentwurf vorbereitet.

Seitens der mit dem aktuellen Bauvorhaben befassten Investoren wurde nachdrücklich betont, dass eine öffentliche Erschließungsstraße entfallen könne. Der Plan wird ohne Planstraße ausgelegt. Weitere Gespräche zum Erwerb von Straßenparzellen werden seitens der Gemeinde nicht mehr geführt. Die Investoren werden darauf hingewiesen, dass das Grundstück Flur 5, Flurstück 24 und 23 nicht mehr als erschlossen zu werten ist.

6. Wurde die Bearbeitung des B-Plans aus politischen Gründen verzögert?

Nein. Seitens der Gemeinde Eichenzell und der weiteren beteiligten Behörden wurden im Gegenteil erhebliche Anstrengungen unternommen, dass Vorhaben umzusetzen. Die Verzögerungen im Genehmigungsablauf lassen sich zu allergrößten Teilen bauherrenseits verorten. Die aufgewendete Zeit geht weit über das übliche Amtshandeln hinaus.