

Bürgerversammlung am 02.09.2024

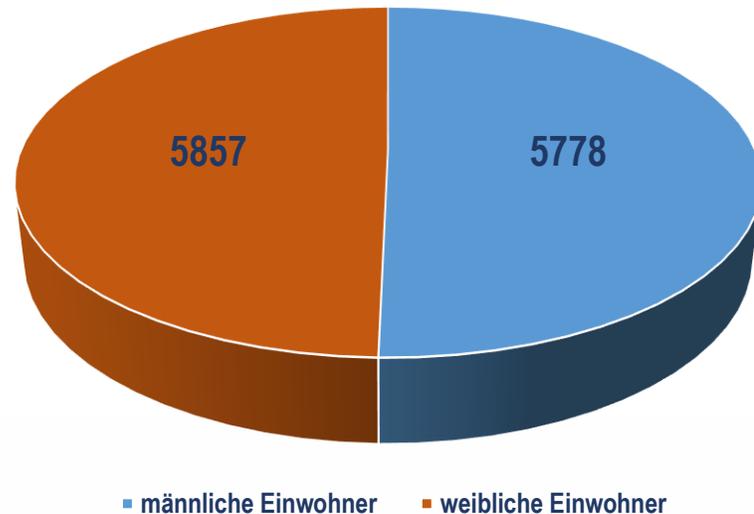
im Bürgerhaus Kerzell

für die Orte Eichenzell, Kerzell und Löschenrod
sowie alle Interessierten

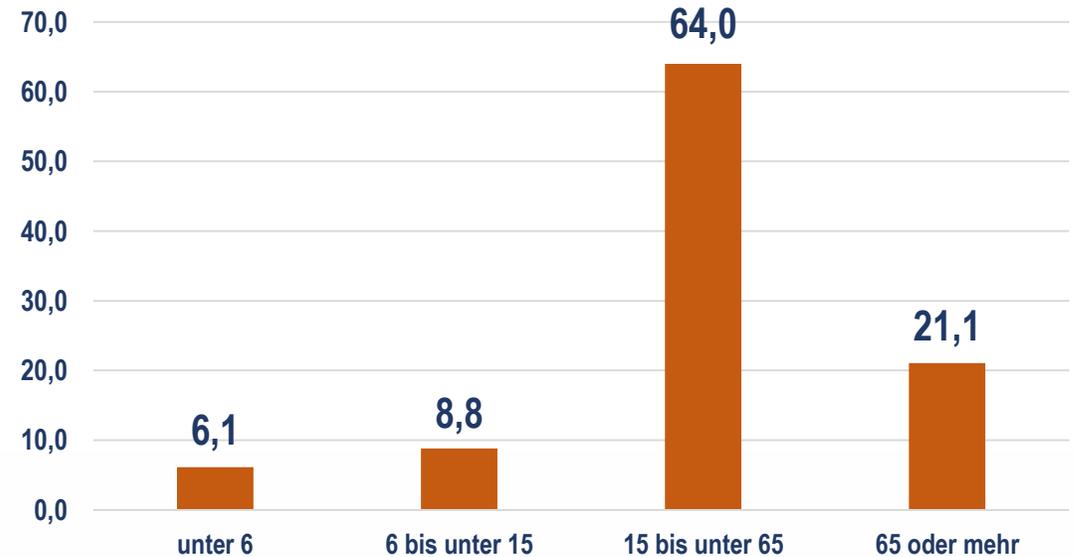


Die Gemeinde Eichenzell in Zahlen (Stand Juni 2024)

Anteil männlich/weiblich

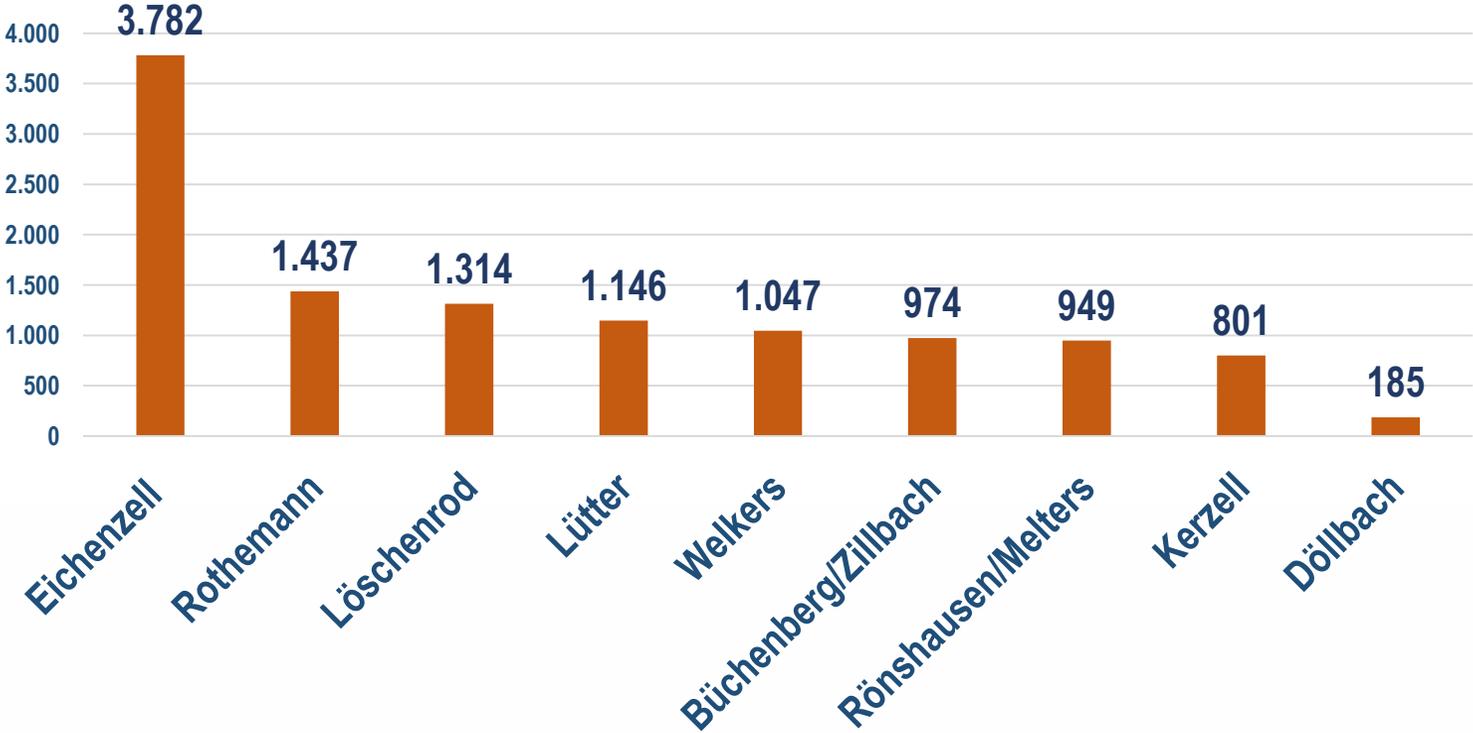


Verteilung nach Alter



Die Gemeinde Eichenzell in Zahlen (Stand Juni 2024)

Einwohnerzahlen



Insgesamt 11.635 Einwohner



Smart City Eichenzell - Aktuell



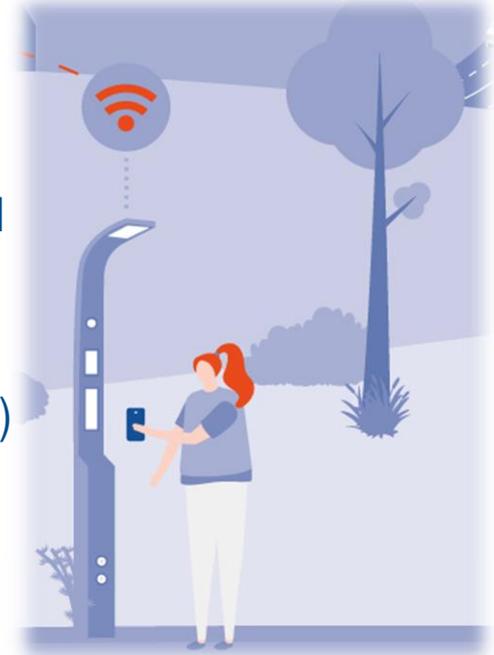
Eichenzell App

- **Aktuell keine Projektfreigabe zur Weiterentwicklung seitens Politik**
- Kritik und Anmerkungen wurden in einer Veranstaltung gemeinsam mit den Eichenzeller Vereinen besprochen
- Restrukturierung & Überarbeitung im Bereich der Funktionen und des Designs sind angeregt
- Gründung einer Anwendergemeinschaft für die Weiterentwicklung mit anderen Kommunen vorbereitet: **Eichenzell führend** mit Bad Belzig und Mayen-Koblenz in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut
- Lokaler Dienstleister (Landesgartenschau-App) zur Unterstützung bei der Weiterentwicklung und Überarbeitung als Partner gewonnen



Intelligente Straßenbeleuchtung

- Umbau und Neubau der Straßenbeleuchtung auf eine insektenfreundliche, intelligente LED-Straßenbeleuchtung, welche über eine adaptive Lichtsteuerung verfügt
- Welkers Am Märzrasen – Pilotprojekt mit Smart-Pole und „virtueller Glasfaser“
Welkers Bürgermeister-Ebert-Straße – Pilotprojekt mit Smart-Pole und „virtueller Glasfaser“
Eichenzell
Fuldaer Straße – Pilotprojekt mit Smart-Pole und „virtueller Glasfaser“
- Errichtung von ca. 150 Lichtpunkten mit „bewegtem Licht“
in drei Rad- u. Fußwegen (Kerzell-Löschenrod, Rönshausen-Lütter und Löschenrod-Rothemann)
- Zusammenlegung verschiedener Förderanträge (Bund und Land)
zur bestmöglichen Umrüstung von ca. 900 Lichtpunkten im Gemeindegebiet
- Intelligente Straßenbeleuchtung als Infrastruktur-Grundlage für Sensorik und zukünftige Anwendungsfälle



Sensorik

- Auf Grundlage der IT-Infrastruktur und der intelligenten Straßenbeleuchtung entstehen innerhalb der Gemeinde Eichenzell verschiedene Anwendungsfälle im Bereich Sensorik
- Abfallmanagement: Altglas-Container & öffentliche Mülleimer
- Bauhofmanagement: Füllstände, Straßenzustände, Bewässerungssteuerung
- Energie(Zähler)management: Auslesen von Zähleranschlusssäulen
- Sicherheit: Einbruchssicherung mithilfe von Sensorik sowie Rauchwarnmelder
- Starkregenfrühalarmsystem: Überwachung von Einlaufbauwerken und Sinkkästen
- Verkehrsdauerzählung und Steuerung:
Verkehrsaufkommen wird ermittelt und kann für Straßenausbauplanung herangezogen werden, Parkleitsystem für öffentliche Parkplätze innerhalb der Gemeinde, Sicherung von Feuerwehrausfahrten

Digitalisierungskurse & Digitalcafé

- Digitalisierungskurse 10 & 11 in Eichenzell und Lütter starten im September
- Sehr hohe Nachfrage & meistens ausgebucht
- **Digitalcafé** als Anschlussveranstaltung zur Gemeinschaftsbildung und Austausch, aber auch zur Vertiefung von Inhalten
- monatliches Format
- Weitere Veranstaltungen geplant im Bereich Medienbildung auch für Kinder, Jugendliche und Eltern
- Immer auf der Suche nach Digitallotsen!



Smarter Begegnungsraum (ehemalige Sparkassen-Filiale)

- Der Fördermittelgeber fordert einen zentralen Ort für Digitalisierungskurse & das Digitalcafé, außerdem Ankerort um Digitalisierung erlebbar zu machen
- Die ehemalige Sparkassen-Filiale soll ein multifunktionaler, flexibler, barrierefreier Raum werden mit einer modernen und umfangreichen technischen Ausstattung
- Der Ort steht der ganzen Gemeinde zur Verfügung und kann für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden
- Es sind Veranstaltungen mit verschiedenen Partnern (Bildungsträger, Unternehmen und Vereinen) geplant, die das Gelände am Bahnhof beleben sollen
- Das Außengelände soll aufgewertet und umgestaltet werden, um auch hier Digitalisierung erlebbar zu machen, anhand Smart Poles und Sensorik

Ausblick & Ansprechpartner

- **Entwicklung einer Datenplattform als nächster Meilenstein**

Damit die Daten aus Sensorik, App und Verwaltungsdaten miteinander verschnitten werden können.
Um Erkenntnisse aus den Daten zu gewinnen und dadurch effiziente Prozesse zu gestalten.



Michael Kottusch

*Projektverantwortlicher
Sensorik & Intelligente
Straßenbeleuchtung*

michael.kottusch@eichenzell.de



Christopher Müller

*Smart City Eichenzell
Projektmanagement,
Marketing & Koordination*

christopher.mueller@eichenzell.de

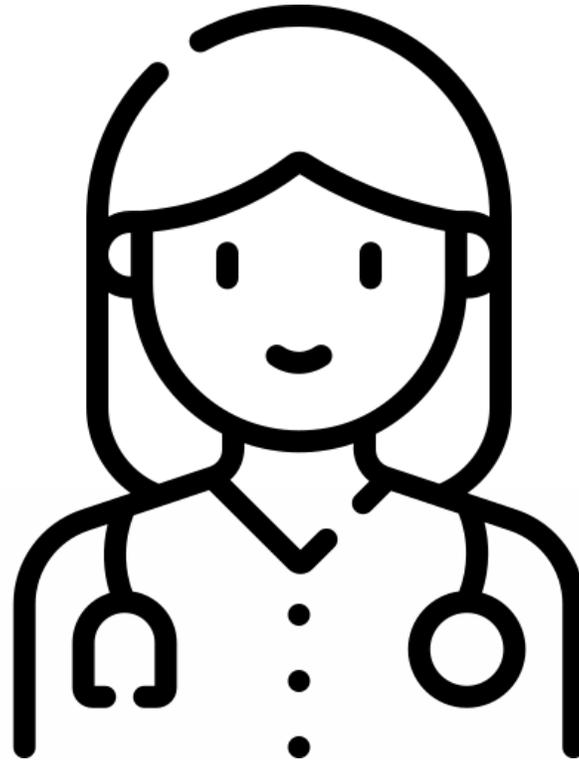


Anne Jana

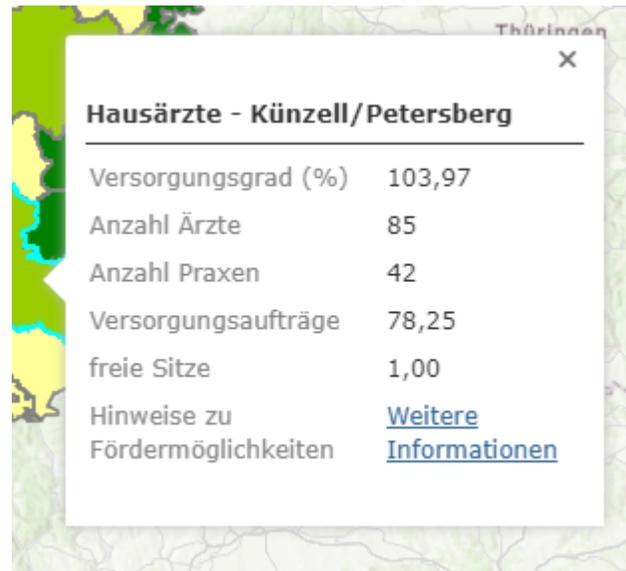
*Projektverantwortliche
Medienbildung, Digitale Inklusion &
Öffentlichkeitsarbeit*

anne.jana@eichenzell.de

Ärztliche Grundversorgung



Versorgungsgrad der Hausärzte im Landkreis Fulda



Hausärzte - Künzell/Petersberg	
Versorgungsgrad (%)	103,97
Anzahl Ärzte	85
Anzahl Praxen	42
Versorgungsaufträge	78,25
freie Sitze	1,00
Hinweise zu Fördermöglichkeiten	Weitere Informationen

Versorgungsgrad: 103,97 %

Anzahl Ärzte: 85

Anzahl Praxen: 42

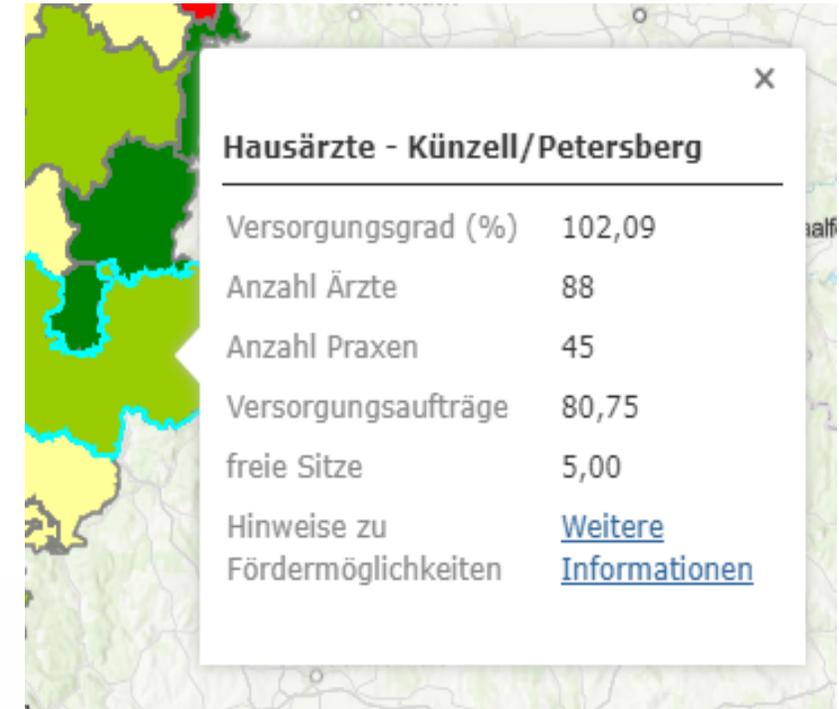
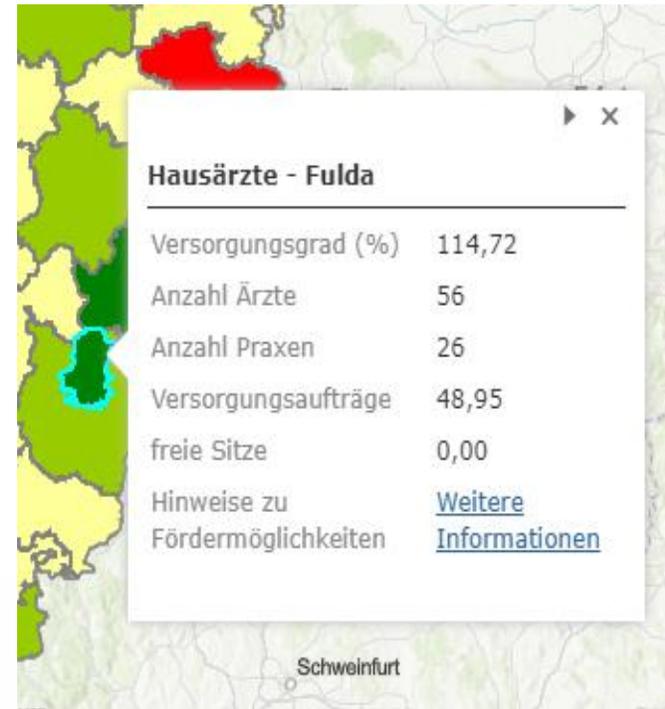
Versorgungsaufträge: 78,25

Freie Sitze: 1,00

Stand: 1.07.2024

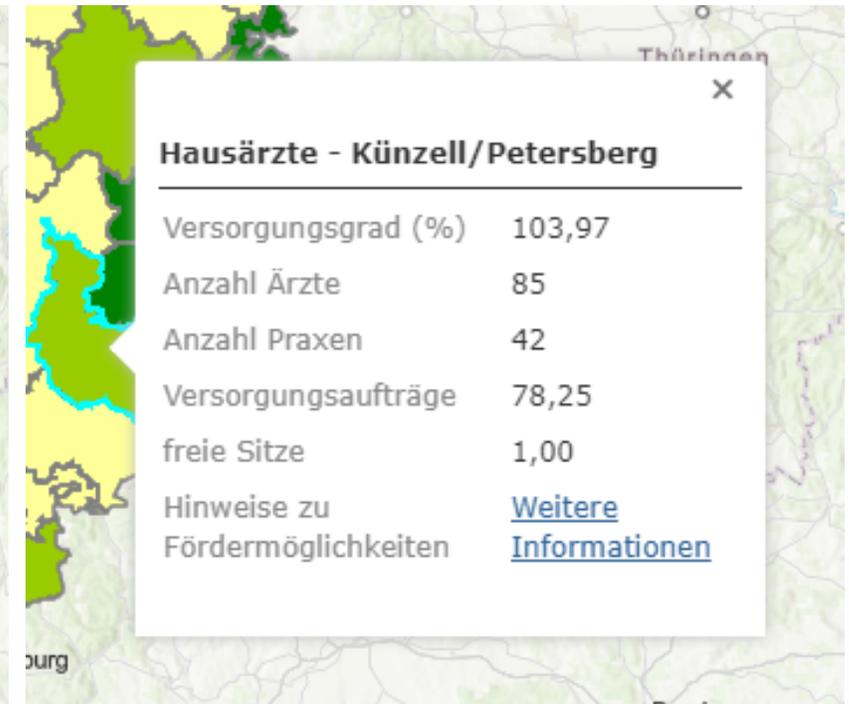
Quelle: kvhessen.de

Versorgungsgrad der Hausärzte im Landkreis Fulda (Stichtag 01.01.24)



Quelle: kvhessen.de Stand 01.01.2024

Versorgungsgrad der Hausärzte im Landkreis Fulda (Stichtag 01.07.24)



Quelle: kvhessen.de Stand 01.07.2024

Hausärztliche Versorgung in Eichenzell

Zahlen der Bedarfsplanung



- Einwohner: 11.635
- Aktive Arztsitze: 7 Hausärzte
- Versorgungsgrad: ca. 1.660 Patienten pro Arztsitz
- Kinder-und Jugendarztpraxis (2 Ärzte) in Eichenzell

Soziale Infrastruktur – Schulen

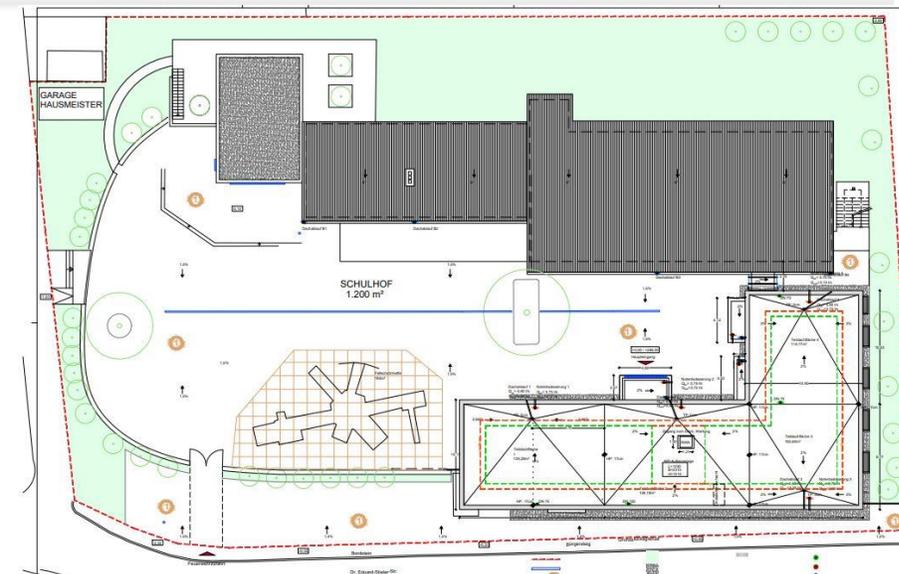


Sanierung Grundschule Eichenzell



Träger ist der Landkreis Fulda

- Rückbau des bestehenden Schulgebäudes in zwei Bauabschnitten
- Neubau eines Gebäudes mit Verwaltung und Klassenräumen
- Baubeginn wahrscheinlich bereits 2025



Längsschnitt 0-0 durch die Brücke (Anbindung AB-Neubau)



Soziale Infrastruktur – Kindergärten/Spielplätze



Kindertagesstätten



Haushaltsplan 2024:

- Allgemeine Werte:
- Kosten pro genehmigten Kindergartenplatz: 9.795 €
- Ungedeckte Kosten pro genehmigten Kindergartenplatz: 6.018 €
- Kostendeckungsgrad insgesamt: 38,6 %
- Kostendeckung durch Betreuungsgebühren: 5,5 %

- Konkrete Zahlen:
- Summe aller Erträge: 1.876.900 € (hier enthalten 1.460.000 € Zuschüsse vom Land und 269.000 € Elternbeiträge)
- Summe aller Aufwendungen: 4.639.200 € (hier enthalten Personalaufwendungen 3.922.450 €, 577.350 € Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, 137.700 € Abschreibungen, 1.700 € Zuschüsse)
- Defizit: - 2.762.300 €

Kindertagesstätten



Eichenzell „Sternschnuppe“

Plätze insgesamt: 132 (21 Ü3 Plätze frei)

Krippen-Gruppe: 12 Kinder

Gruppe 1: 5 Kinder (U3), 11 Kinder (Ü3)

Gruppe 2: 21 Kinder (Ü3)

Gruppe 3: 20 Kinder (Ü3)

Gruppe 4: 21 Kinder (Ü3)

Gruppe 5: 21 Kinder (Ü3)

(Stand bis Dezember 2024)



Sanierung Kindertagesstätte „Sternschnuppe Eichenzell“

- Die Sanierung der Kindertagesstätte ist nahezu abgeschlossen
 - Alle Gruppenräume wurden saniert
 - Erneuerung der Fußbodenheizung, Bodenbeläge, Elektroinstallation, Außenputz, u.v.m. ist erfolgt
 - Sozialräume, Sanitäranlagen, Büro- u. Besprechungsräume, Schlafräume wurden angebaut bzw. in den bestehenden Grundriss integriert
- Der Außenbereich wird derzeit abschließend hergestellt
 - Bis zum Herbst wird hier noch eine Gerätehütte für Außenspielgeräte als Ersatz für die Erweiterungsflächen der Gruppenräume entstehen
- Die Investitionskosten liegen bei ca. 1.600.000 €

Kindertagesstätten



Eichenzell „Generationenhaus“

Plätze insgesamt: 40 (2 U3 Plätze u. 8 Ü3 Plätze frei)

Gruppe 1: 4 Kinder (U3) 11 Kinder (Ü3)

Gruppe 2: 4 Kinder (U3) 11 Kinder (Ü3)

(Stand bis Dezember 2024)

- ➔ 50 Plätze insgesamt bei reinen Ü3 Gruppen
- ➔ 40 Plätze insgesamt bei gemischten Gruppen



Kindertagesstätten



Kerzell „Regenbogen“

Plätze insgesamt: 32 (voll belegt)

Krippen-Gruppe: 10 Kinder

Ü3-Gruppe: 22 Kinder

(aktueller Stand nach den Sommerferien 2024)



Kindertagesstätten



Löschenrod „Spatzennest“

Plätze insgesamt: 58 (1 U3, 3 Ü3- Plätze frei)

Gruppe 1: 4 Kinder (U3), 17 Kinder (Ü3)

Gruppe 2: 25 Kinder (Ü3)

Krippen-Gruppe: 8 Kinder

(Stand bis Anfang 2025)

Investitionen:

- Einbau einer neuen Küche; 20.000 €
- Neue Innentüren; 32.000 €



Eichenzell – Spielplätze



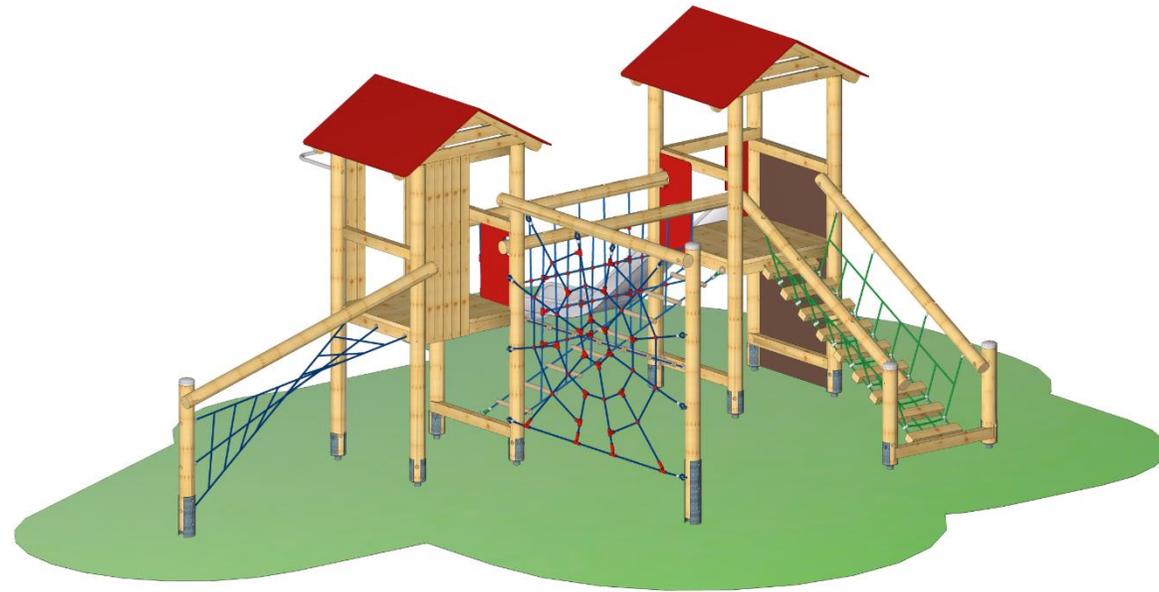
- Auf den Spielplätzen „Sudetenstraße“, „Buttlarstraße“ und „Am Hartstück“ wurden die Sandkasteneinfassungen erneuert
- Auf dem Spielplatz „Buttlarstraße“ wurde eine neue Schaukel aufgestellt
 - Investitionskosten liegen bei ca. 16.000 €
- Die Erweiterung und Aufwertung des Spielplatzes Sachsenhausen ist für 2025 geplant
- Die Erneuerung der Sandkasteneinfassung am Spielplatz „Am Mauerleger“ ist ebenfalls für das Jahr 2025 vorgesehen



Kerzell - Spielplätze



- Auf dem Spielplatz „Schlagwiesen“ wird der Rutschenturm durch eine größere Spielkombination ersetzt
 - Investitionskosten liegen bei ca. 25.000 €
- Für das Jahr 2025 ist die Errichtung einer Spielanlage für Kinder unter 3 Jahren vorgesehen



Soziale Infrastruktur – Bürgerhäuser



Kulturscheune Eichenzell



- Aufgrund von Brandschutzbestimmungen müssen die Innentüren des Untergeschosses erneuert werden
 - Investitionskosten liegen bei ca. 25.500 €
- In den kommenden Jahren soll die Kulturscheune sukzessive renoviert werden, u.a.
 - Stahltüren
 - Fußböden
 - Sonstige stark beanspruchte Elemente

Bürgerhaus Kerzell



- Einrichtung einer Bühne im Bürgerhaus Kerzell
- Ausschreibung der Planungsleistungen wurde durchgeführt
- Zuschlag für die Planungsarbeiten hat das Planungsbüro Raum + Szene aus Neuried erhalten
- Derzeit werden die Bestandsunterlagen gesichtet und digitalisiert
- Anschließend wird im Rahmen eines Anforderungsprofils eine erste Diskussionsgrundlage erstellt und im Anschluss mit dem Ortsbeirat diskutiert und besprochen
- Planungsarbeiten sollen Anfang des 2. Quartals 2025 abgeschlossen werden
- Kosten ca. 500.000 €

Schlösschen Eichenzell



Umgestaltung des Eingangsportals

- Abstimmung mit Denkmalschutz erfolgt
- Vorplanungen haben begonnen
- Umsetzung ggf. in 2025

Umgestaltung Schlosspark Eichenzell

- Umsetzung des Kriegerdenkmals noch in 2024
- Weitere Planung ggf. in 2025



Soziale Infrastruktur – Sportplätze



Sportplatz Löschenrod

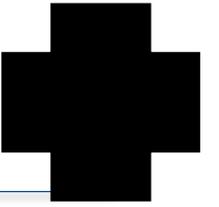


- Am Sportgelände Löschenrod ist ein Soccerfeld in Zusammenarbeit mit dem Ortsbeirat, Sportverein und der Gemeinde Eichenzell entstanden
- Größe 20 m x 13 m
- Kosten ca. 100.000 €
- Gemeindeanteil 42.000 €
- Restmittel Zuschüsse, Spenden und Eigenkapital Sportverein



Friedhöfe





- **Friedhof Eichenzell**

- Anschaffung einer Urnenstelenanlage
- Kosten ca. 18.000 €



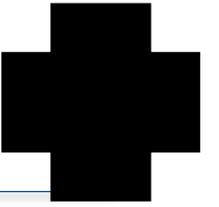
- **Friedhof Löschenrod**

- Anschaffung einer Urnenstelenanlage
- Kosten ca. 18.000 €



Bis zu 20 Urnenbestattungen können vorgenommen werden. Jede Kammer kann mit 2 Urnen belegt werden.

Umgestaltung Alter Friedhof Eichenzell und Umstellung des Ehrenmals



- Vorplanungen sind abgeschlossen
- Entwurf sowie Zeitplan liegen vor
- Ausschreibungen zum Abriss der Leichenhalle und zur Umsetzung des Ehrenmals sind erfolgt
- Erste Baumaßnahmen wahrscheinlich im September (Abriss der Leichenhalle/
Fundamentsetzung für das Ehrenmal)
- Umsetzung des Ehrenmals bis zum Volkstrauertag beabsichtigt

Sanierung Kirche Löschenrod

- Wird seit 2022 sukzessive saniert
- Neben dem äußerlichen Erscheinungsbild und allgemeinen Sanierungsarbeiten werden Toilettenanlage, Türen, Elektrik inkl. Beleuchtung, ggf. Bestuhlung und Wandanstrich erneuert
- Kosten ca. 260.000 € (aktueller Stand)
- Die Gemeinde Eichenzell beteiligt sich mit einer Baulast in Höhe von 62,5 %



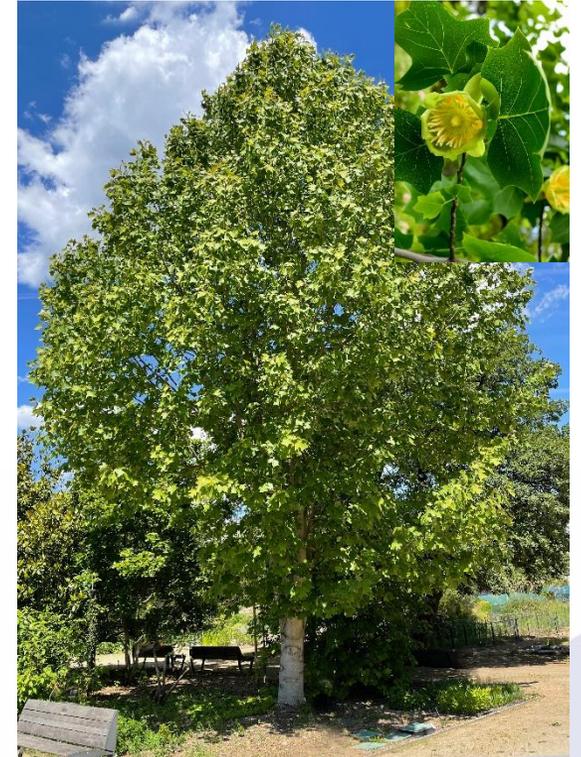
Biber in Eichenzell

- Große Probleme haben sich in den letzten Monaten bei starken Regenfällen gezeigt:
 - Raiffeisenbank am sog. Gänsewässerchen
 - Wirtschaftsweg im Bereich der Wicklow-Eiche - *Gutachter hinzugezogen*
 - Brücke beschädigt ein Teil des Radwegs R1 (Unterspülung) – *Gutachter hinzugezogen*
 - landwirtschaftliche Flächen (Wassereinstau und Wasserumleitungen)
- Lebensraum des Bibers sowie der besiedelte Raum des Menschen soll geschützt werden
 - Mögliche Maßnahme: Installation eines Rückhaltebeckens vor Eichenzell
- Aktuell wird versucht, eine Genehmigung der notwendigen Fachbehörden zu erwirken
- Planungskosten sind bereits im Haushalt 2023 enthalten gewesen
- Sofern ein Planungsbüro gefunden wird, kann mit den Planungen begonnen werden



Majestätischer Tulpenbaum Eichenzell

- Die ortsprägende Weide wurde aufgrund von erheblichen Schäden durch einen majestätischer Tulpenbaum vor dem Schlösschen ersetzt



Neubau des Bauhofes der Gemeinde Eichenzell

- Grundsteinlegung am 2. Juli 2024
- Arbeiten sind im vollen Gange
- Rohbau des Betriebsgebäudes weitestgehend fertiggestellt
- Auf insgesamt 8.500 m² sind neben dem Betriebsgebäude auch die Errichtung einer Fahrzeughalle und eines Außenlagers geplant
- Fertigstellung geplant Anfang 2026
- Investitionskosten liegen bei ca. 3.500.000 €



Feuerwehr



Feuerwehren

Feuerwehrfahrzeuge:

Geplante Anschaffungen:

- MTF Löschenrod
- ELW 1 Eichenzell

Auslieferung MLF Kerzell vorausstl. Ende 2024

- MLF Kerzell: 320.000 €



Feuerwehrgerätehaus Löschenrod

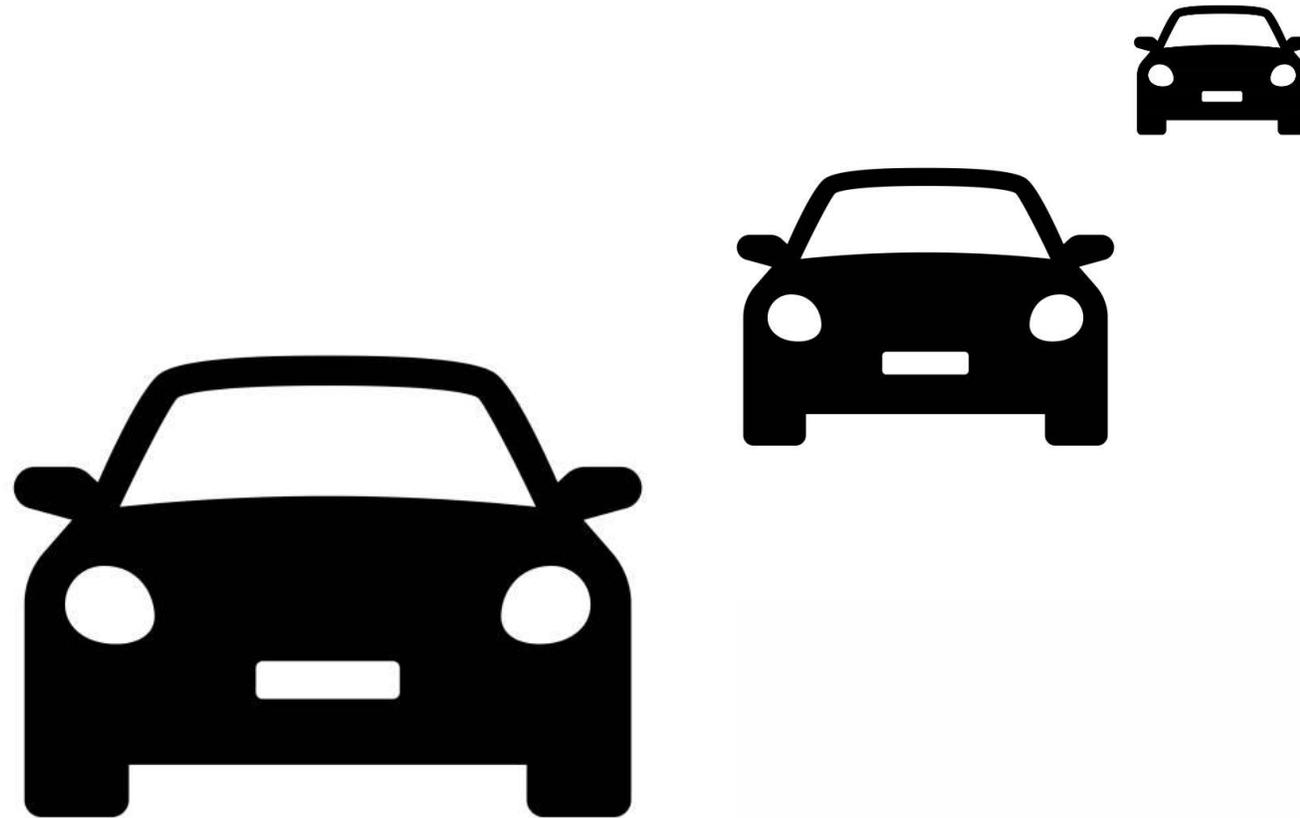
- Grundsteinlegung am 08.08.2024
- Nutzfläche von 582 m²
- Fertigstellung Ende 2025
- Kosten ca. 2.800.000 €
- Zuwendungen i. H. v. 244.000 €
 - Land Hessen 184.250 €
 - LK Fulda, Kreisausgleichsstock 59.000 €



Hochwasserschutz

- im Rahmen einer Studie wurden Gefahrstellen analysiert und schon einige dieser tw. kleinen Maßnahmen umgesetzt
- Durch das Planungsbüro „Schnittstelle Boden“ wird derzeit ein Vorschlag erarbeitet, wie zukünftig im Bereich von landwirtschaftlichen Flächen verhindert werden kann, dass an neuralgischen Flächen Wassermengen nicht mehr aufgenommen werden können bzw. unangebrachte Bewirtschaftungen erfolgen
- Es gibt Ansätze für die Rückhaltung und Steuerung von Oberflächenwasser aus dem Wald, dies soll im Dialog mit den Flächenbewirtschaftern erfolgen
- Weiter wurden positive Signale in Bezug auf die Erstellung des Rückhaltebeckens „Höllengrundgraben“ erwirkt – derzeit suchen wir ein Planungsbüro um eine Diskussionsgrundlage für weitere Schritte zu erhalten
- Im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens im OT Lütter konnte leider das letzte Grundstück trotz mehrfacher Nachfragen bzw. der Erstellung eines weiteren Angebots nicht erreicht werden
- Im Rahmen des SmartCity-Projekts werden Sensorikprojekte geplant und zeitnah umgesetzt, um an problematischen Einlaufbauwerken über den Zustand informiert zu werden

Verkehr



Infrastruktur Steinberg Kerzell



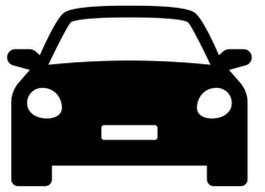
- Erneuerung der Kreisstraße K103 Kerzell – Ziegel durch den Landkreis Fulda
- Bauende: Dezember 2024
- Errichtung einer Querungshilfe durch die Gemeinde Eichenzell
 - Gesamtkosten ca. 175.000 €
- Kanalerneuerung AVOF
 - Gesamtkosten ca. 210.000 €



Grundhafte Sanierung „Am Steinberg“ Kerzell

- Vorbereitung zur grundhaften Sanierung sämtlicher Straßenzüge „Am Steinberg“ läuft bereits
- Umfasst neben der Straße auch Teilbereiche des Kanalnetzes durch den Abwasserverband „Oberes Fuldataal“ sowie die Kompletterneuerung des Trinkwasser- und Stromnetzes durch die OsthessenNetz
- Der Beginn der komplexen Maßnahme ist für das Ende der Winterperiode 2024 Anfang 2025 eingeplant



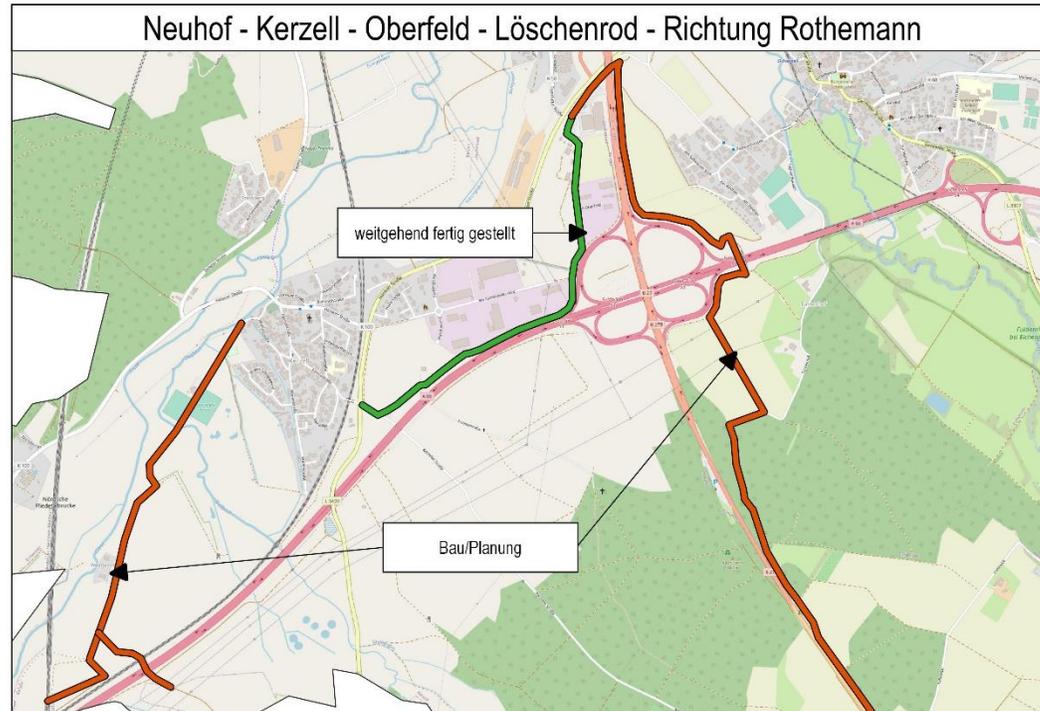


Verkehrskonzept Ortskern Eichenzell

- Ziel ist die Erstellung eines Masterplans zur Lenkung und Organisation des wachsenden Verkehrsaufkommens in Eichenzell
- Umfasst neben dem Auto auch das Rad, Fußgänger, ÖPNV und Bahn (ganzheitlicher Ansatz)
- Barrierefreiheit als zentraler Baustein

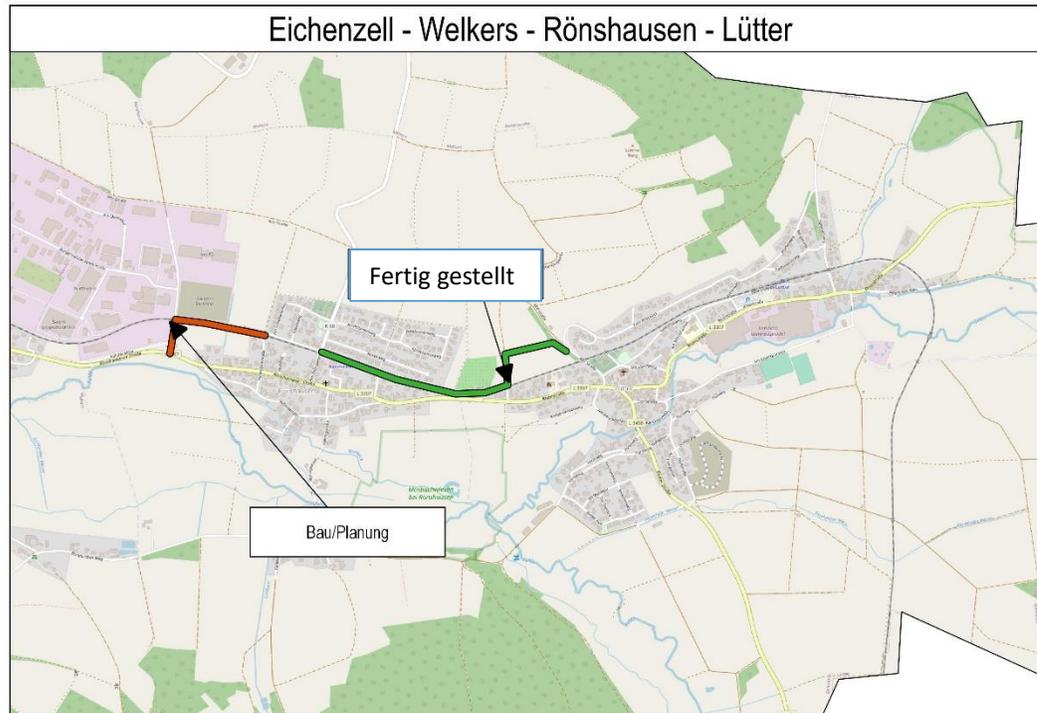


Radwegebau in der Gemeinde Eichenzell



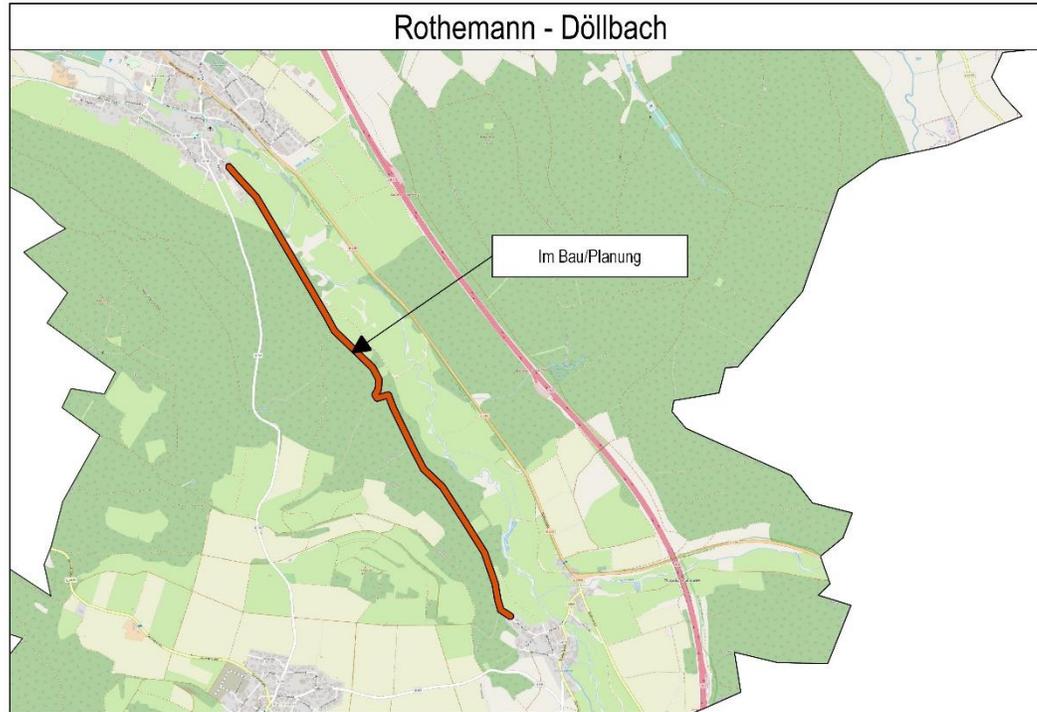
- Ca. 8 km Streckenlänge
- Verbindet Kerzell, Löschenrod und Eichenzell mit Neuhof und Rothemann
- Ausbau in Teilstücken abgeschlossen

Radwegebau in der Gemeinde Eichenzell



- Ca. 2 km Streckenlänge
- Verbindet Lütter, Rönshausen und Welkers mit Eichenzell
- Ausbau in Teilstücken abgeschlossen und eingeweiht

Radwegebau in der Gemeinde Eichenzell



- Ca. 3 km Streckenlänge
- Verbindet Rothemann – Döllbach
- Routenverlauf steht noch nicht auf der gesamten Länge fest
- Von Döllbach wird der Radweg bis Tharau weiter geführt
- Keine konkreten Planungen bisher
- Trägerschaft und Planung liegen bei HessenMobil

Bauleitplanung



Rechtskraft von Bebauungsplänen - OT Eichenzell



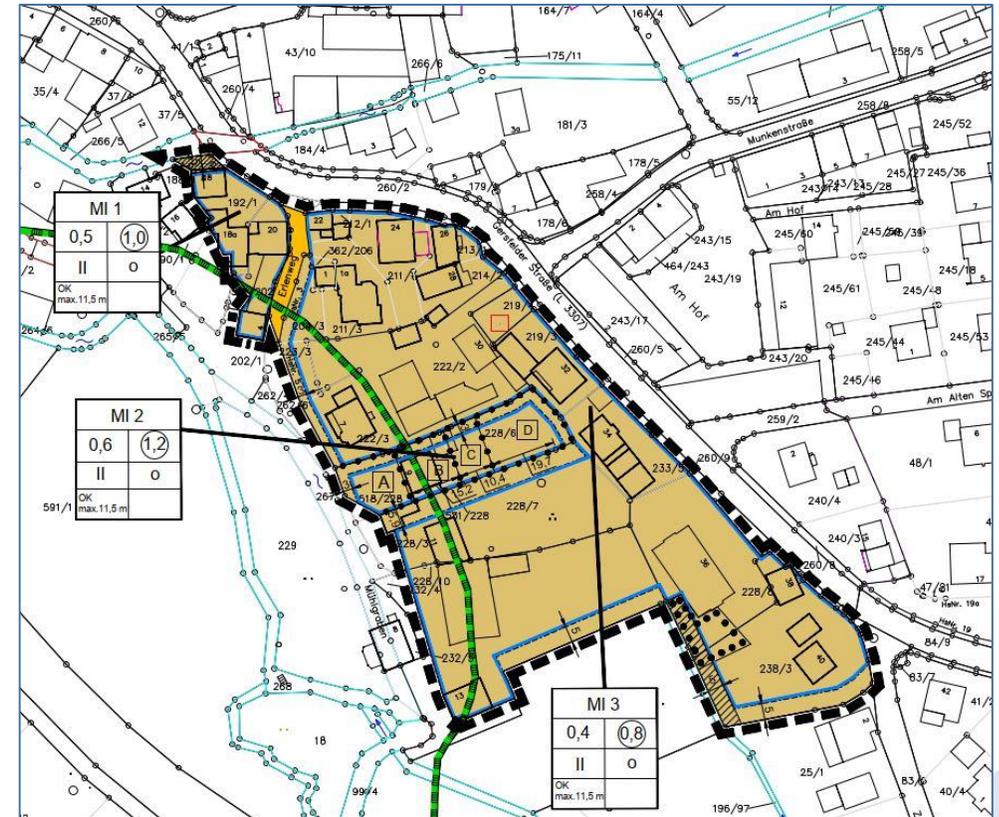
Bebauungsplan Nr. 34 „Am Türmchen“

- Der vorliegende Umweltbericht behandelt den Bebauungsplan Nr. 34, „Naherholungsgebiet Eichenzell – I. BA“. Der erste Bauabschnitt behandelt das Gelände um den Eichenzeller Wartturm, der sich in der Feldflur östlich des Ortes Eichenzell befindet
- Bisher existiert kein Bebauungsplan, das Gelände ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell die städtebauliche Situation bezüglich des Freizeitareals „Wartturm“ zu ordnen



Bebauungsplan Nr. 36 „Mühlenquartier“

- Ruht aktuell. Es wird beabsichtigt, den Satzungsbeschluss im ersten Quartal 2025 zu erwirken
- Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung werden aktuell noch ausgewertet und umgesetzt
- Der Bebauungsplan wird in Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst



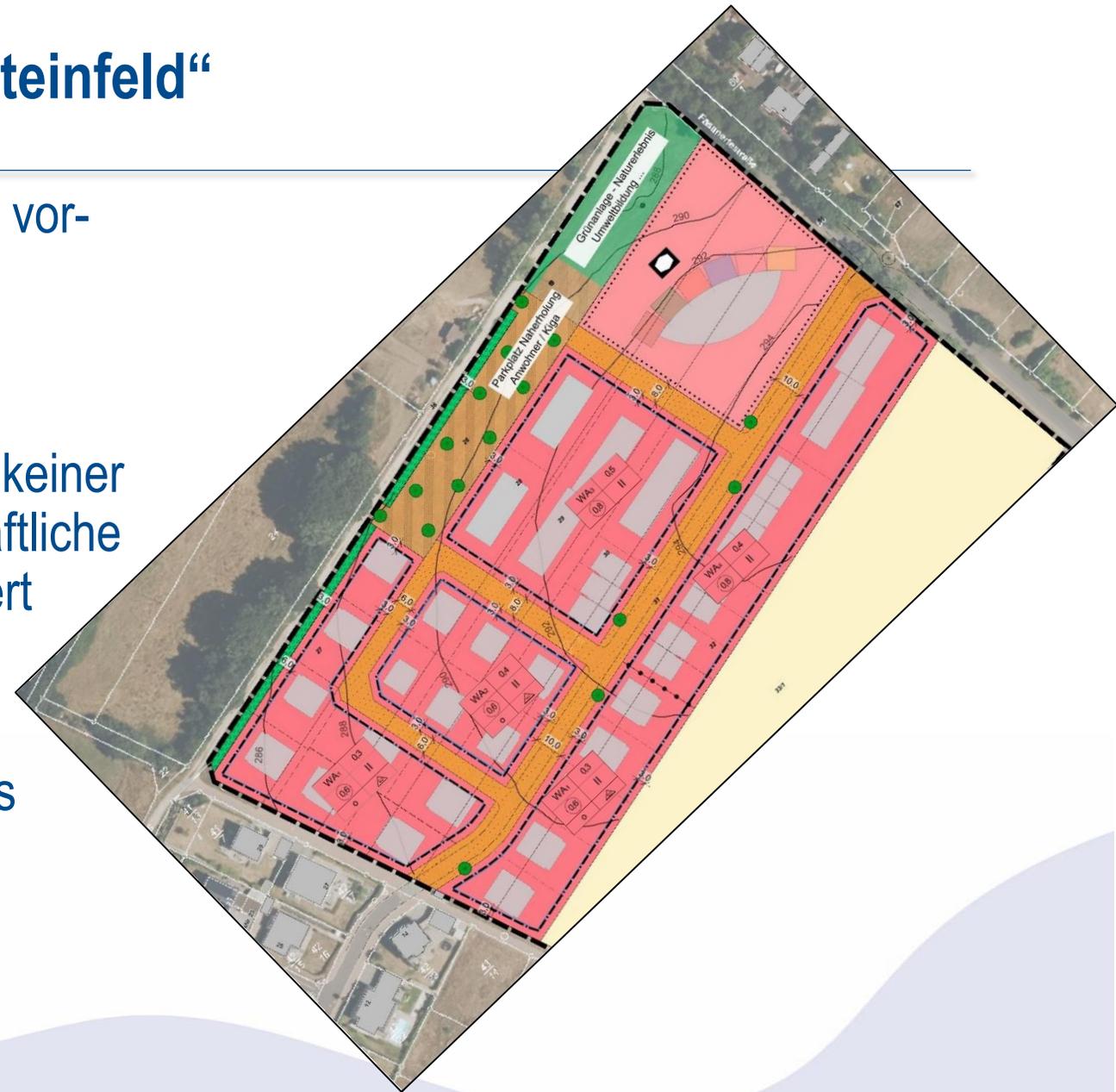
Bebauungsplan Nr. 16 „Rhönhof – 1. Änderung“

- Sehr komplexer Bebauungsplan mit vielen Akteuren
- Umfangreiche interne und externe Abstimmungen notwendig
- Satzungsbeschluss Ende 2025 vorgesehen



Bebauungsplan Nr. 37 „Nördliches Steinfeld“

- Es wird die Entwicklung eines Wohngebiets vorgesehen. Dabei sollen neben Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden
- Der südliche Teil des Bebauungsplans wird keiner Wohnbebauung zugeführt. Die landwirtschaftliche Nutzung soll dauerhaft baurechtlich gesichert werden
- Ebenfalls beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines Kindergartens



Wohnprojekt Turmstraße/ Wilhelmstraße - Baurechtliche Einordnung



Rechtsgrundlagen



- Vertragswerk berührt eine Vielzahl von Rechtsquellen (BauGB, HBO, BauNVO, BGB, GG)
- Sehr begrenzter juristischer und baurechtlicher Spielraum der Gemeinde
- Sehr komplexe Gemengelage, die besondere Anforderungen an eine mögliche Lösung stellt
- Grundlage ist ein Beschluss der Gemeindevertretung, mindestens 5. Wohnungen mit Sozialraumbindung durchzusetzen

Baurechtliche Einordnung des IST-Zustandes



- Es gilt derzeit der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan NR 30, OT Eichenzell „Wohnquartier Turmstraße/Wilhelmstraße“
- Dieser gilt auch weiterhin! Das Satzungsrecht gilt zunächst unabhängig von dahinterstehenden städtebaulichen Verträgen.
- Wann endet die Rechtskraft eines Bebauungsplans?
- durch formelle Aufhebung auf Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m § 10 ff. BauGB
- Durch die Aufhebung im Rahmen einer Normenkontrolle nach § 47 VwGO
- Durch die Erklärung der Nichtigkeit/Nichtanwendbarkeit im Rahmen einer richterlichen Entscheidung

Der sektorale Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d Satz 1 und 2 BauGB



- Der vorgeschlagene Weg des sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d Satz 1, Ziffer 2 BauGB ist de facto und de jure nicht anwendbar. Sollte ein solcher Bebauungsplan aufgestellt werden, führt dies immer zur Nichtigkeit des Bebauungsplans, da die Voraussetzungen für dessen Aufstellung nicht gegeben sind.
- Voraussetzungen eines sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Ziffer 2 BauGB sind:
 - Baurechtliche Einordnung nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich)
 - Es liegen die Voraussetzungen einer sozialen Wohnraumförderung vor
 - Es liegt ein Gebiet mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ nach § 201 a Satz 1 BauGB vor
- Fazit: Es liegen keine gesetzlichen Grundlagen vor, einen sektoralen Bebauungsplan aufzustellen

Welche Optionen gibt das Baurecht?



- Option A) ist die formelle Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 8 BauGB und eine Flankierung durch einen beiderseitigen Vertrag. Nach Abschluss des Verfahrens wird das Bauwerk nach den Vorgaben § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) bewertet. Die Umsetzung des Vertrages wird durch entsprechende Vertragsstrafen sichergestellt
- Option B) ist die Anpassung/Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Aufgrund des Umfangs der Änderungen sind die „Grundzüge der Planung“ berührt. Damit ist eine einfache Änderung des Bebauungsplans ausgeschlossen. Die Vorgaben gemäß § 3 ff. BauGB sind einzuhalten. Der städtebauliche Vertrag ist entsprechend anzupassen

Bewertungsmatrix nach § 34 BauGB



- Bewertung erfolgt unabhängig bestehender oder beabsichtigter Optionsmöglichkeit auf rein sachlichen Kriterien
- Das dort heute stehende Gebäude ist gem. § 34 BauGB zulässig, da es die Vorgaben des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) erfüllt und keine Belange entgegenstehen. Dies ergibt sich aus der flankierenden Bebauung, dem faktischen und baujuristischen Vorliegen einer Baulücke und dem Eindruck einer hinreichenden Geschlossenheit. Daher ist der Bau als zwanglose Festsetzung der bestehenden Bebauung zu werten
- Sollte kurz- mittel- oder langfristig eine Bewertung des Vorhabens nach § 34 BauGB erfolgen wird eine Baugenehmigung erteilt werden

Flankierende Bedingung



- Das Vorhaben ist nach Einschätzung des Rechtsbeistandes der Gemeinde Eichenzell, der Bauverwaltung der Gemeinde sowie der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Fulda nach den Vorgaben des § 34 BauGB de jure und de facto genehmigungsfähig

Abriss als Option?



- Diese faktische und juristische Genehmigungsfähigkeit hat insbesondere Auswirkungen auf die weitere Genehmigungsfähigkeit des Bauwerks sowie die weiteren Optionen der Gemeinde Eichenzell
- Sollte der Abriss angeordnet werden, stellt sich automatisch die Frage der Angemessenheit und Rechtmäßigkeit einer Abrissverfügung
- Nach dem Vorbehalt des Gesetzes (Art. 20 Abs. 3 GG) bedarf es für eine Abrissverfügung einer Gesetzesgrundlage, da eine entsprechende Verfügung immer einen Verwaltungsakt und somit hoheitliches Handeln darstellt. Eine solche findet sich in der Bauordnung des Landes Hessen (§ 82 HBO). An eine Abrissverfügung sind damit hohe Hürden gestellt:
- Das Vorhaben muss im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen
- Sie darf nur ausgesprochen werden, wenn nicht auf andere Art und Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können (z.B flankierende Verträge, Änderung des Bebauungsplans, Aufhebung des Bebauungsplans“

Abriss als Option?



- Die Entscheidung, eine Abrissverfügung zu erlassen, muss abgewogen sein. Ein Abwägungsdefizit führt regelmäßig dazu, dass eine Abrissverfügung als nicht rechtmäßig zurückgenommen wird (Status Quo, ggf. Nachgenehmigung des Bauwerks bei umfangreicher Prüfung aller Belange)
- Da hier „nur“ ein Verstoß gegen das Satzungsrecht vorliegt und keine sonstigen bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Verstöße vorliegen und das Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist, ist eine rechtssichere Abrissverfügung sehr unwahrscheinlich

Was könnte passieren?



- Bebauungspläne werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und damit in Rechtsnormqualität beschlossen. Damit eröffnet sich die generelle Möglichkeit der Normenkontrolle nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO. Dies gilt sowohl für Bebauungspläne nach § 30 Abs. 1 wie auch für solche nach § 30 Abs. 2 und 3 BauGB. Es muss dabei immer die Verletzung eigener Rechte dargelegt werden (Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO)
- Die Antragsfrist beträgt ein Jahr nach Bekanntmachung der Norm. Das Recht auf Normenkontrollprüfung ist in diesem Fall dem unmittelbar Betroffenen verwehrt, da die entsprechenden Fristen ausgelaufen sind
- Anders verhält es sich, wenn der Bebauungsplan als solcher in besonderer Weise an Form- oder Abwägungsfehlern leidet. Dann können Gerichte Bebauungspläne auch jenseits der Jahresfrist und ohne bestimmte Betroffenheit eines Klageberechtigten aufheben
- Der Satz der gerichtlich aufgehobenen Bebauungspläne ist dabei sehr hoch, da Gerichte hier regelmäßig enge Beurteilungsrahmen wählen. Gilt der Bebauungsplan dann als unwirksam, greift automatisch und ohne besonderen Beschluss der Gemeindevertretung § 34 BauGB
- Die Genehmigung für den Bau ist dann defacto und dejure zu erteilen

!!



- Es gilt daher, zu vermeiden, dass der bestehende Bebauungsplan seine Gültigkeit verliert. Im Falle einer juristischen Prüfung ist schwer abzuschätzen, ob der Bebauungsplan den engen Anforderungen im Rahmen einer Normenkontrollklage standhält. Hierbei können schon kleine Fehler die Nichtigkeit eines Bebauungsplans zur Folge haben
- Somit ist ein Rechtsstreit mit dem Bauherren unbedingt zu vermeiden, da hier sowohl ziviljuristisch, als auch baurechtlich die große Gefahr besteht, dass eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB „erstritten“ werden kann

Zwischenfazit



- Somit bleiben aus baurechtlicher und juristischer Sicht nur die zuvor genannten Optionen, den Bebauungsplan, (A) flankiert durch ein entsprechendes Vertragswerk, aufzuheben, da ohnehin eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB besteht, oder (B) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern. Der erste Weg bedeutet eine deutliche Zeitersparnis gegenüber dem zweiten Weg und verringert das Risiko, dass die betroffene Bauherrschaft den Klageweg gegen die Gemeinde bestreitet.

Gemeinsamkeit beider Optionen; der Vertrag



- Beiden Optionen gemeinsam ist der Abschluss eines städtebaulichen beziehungsweise zivilrechtlichen Vertrages
- Dieser Vertrag darf die Erteilung einer Baugenehmigung (1) nicht an besondere Bedingungen knüpfen und muss (2) die allgemeinen Grundsätze des Vertragsrechts einhalten
- Man muss also den schmalen Grat zwischen Bestrafung und Kompromiss finden, mit dem sich alle Beteiligten einverstanden erklären. Verträge müssen dabei dem (3) Angemessenheitsgebot und der (4) Verhältnismäßigkeit entsprechen.
- Die Verhältnismäßigkeit ist ein rechtsstaatliches Grundprinzip und bindet rechtsstaatliches Handeln. Ein Verstoß gegen diese Gebot führt regelmäßig zur Nichtigkeit von Verträgen.
- Die Verhältnismäßigkeit bemisst sich an den Grundprinzipien der (A) Legitimität, (B) Geeignetheit, (C) Erforderlichkeit und (D) Angemessenheit

(A) Legitimität



- Da hier tief in das Grundrecht des Eigentums eingegriffen wird und immer auch eine „versteckte Enteignung“, sowohl faktisch als auch juristisch, egal ob beabsichtigt oder „ausversehen“, ausgeschlossen werden muss, sind hier sehr hohe Hürden an etwaige Verträge gestellt. Der Gesetzgeber hat hier einen großen Ermessensspielraum und prüft diverse Belange
- Z.B ob Versuche unternommen wurden, andere Lösungen zu finden, woran sind diese gescheitert und waren diese Lösungen angemessen etc.? Haben beide Seite annehmbare Forderungen gestellt, oder wurden einseitig nicht haltbare Forderungen gestellt

(B) Geeignetheit



- Hier muss zuerst das eigentliche Ziel definiert werden. Da es sich um eine baujuristische Zielformulierung auf Grundlage eines Bebauungsplans handelt, muss geprüft werden, ob ein Vertragsentwurf der Zielerreichung dient und ob auch andere Optionen zur Verfügung stehen

(C) Erforderlichkeit



- Eine staatliche Maßnahme verletzt das Gebot der Erforderlichkeit, wenn ihr Ziel auch durch ein anderes, gleich wirksames Mittel erreicht werden kann, das Grundrechte nicht oder deutlich weniger fühlbar einschränkt. Man spricht hier auch vom Grundsatz der Wahl des mildesten Mittels. Es wird also geprüft, ob das Vertragswerk angemessen ist, oder ob es einen rein bestrafenden Charakter hat

(D) Angemessenheit



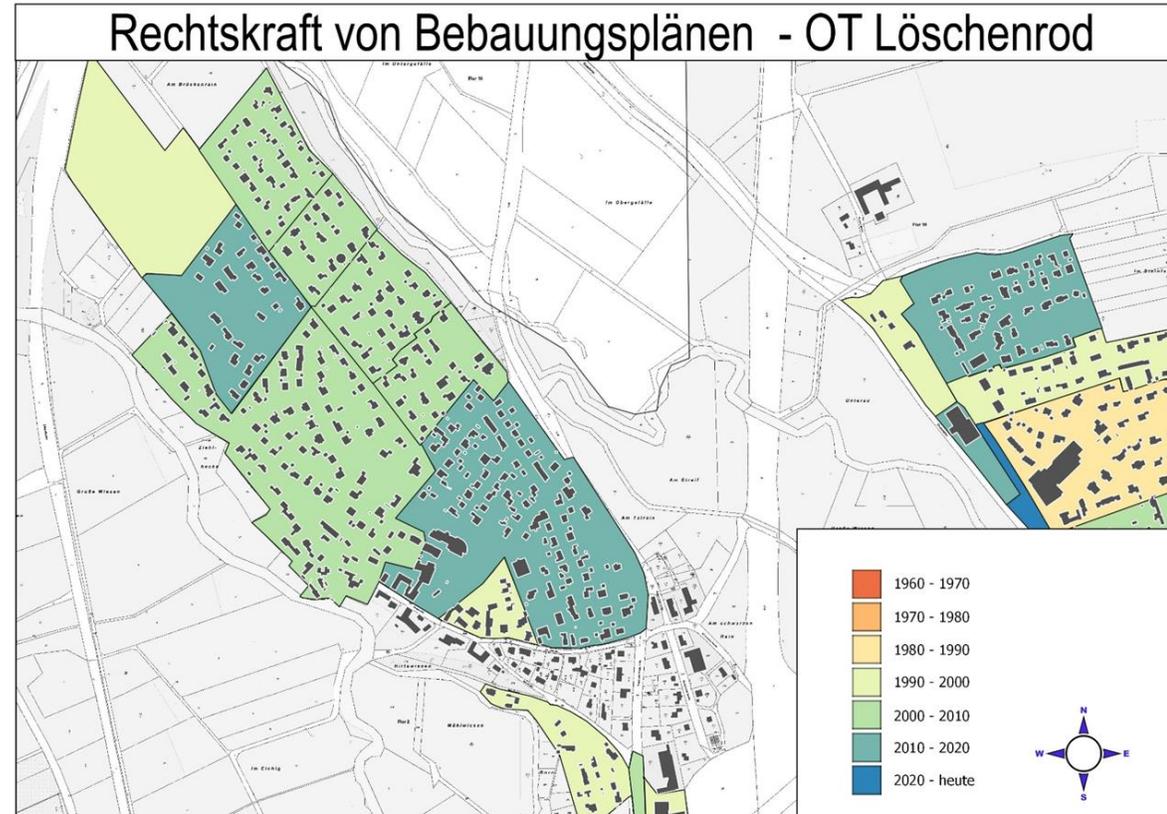
- Das Gebot der Angemessenheit (auch: Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne) verlangt, dass eine staatliche Maßnahme nicht außer Verhältnis zu dem verfolgten Zweck steht. Das bedeutet, dass die von einer staatlichen Maßnahme Betroffenen nicht übermäßig oder unzumutbar belastet werden dürfen
- Das Grundgesetz verlangt also eine Abwägung zwischen den verschiedenen Rechtsgütern, die von einer Maßnahme betroffen sind
- Solche Rechtsgüter sind in erster Linie die Grundrechte, also zum Beispiel das Recht auf Eigentum und persönliche Freiheit oder die persönliche Ehre
- Bei der Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Gewicht und der Dringlichkeit der Gründe, die den Eingriff rechtfertigen, muss die Grenze des Zumutbaren gewahrt bleiben

Fazit



- Der Vertrag muss nicht nur baurechtlichen Anforderungen genügen, sondern auch die Rechtsstaatsprinzipien erfüllen
- Verträge, die rein bestrafenden oder gar enteignenden Charakter haben, sind regelmäßig unzulässig und nichtig
- Das vorliegende Vertragswerk erfüllt all diese Vorgaben und ist für beide Parteien rechtssicher. Eine Verschärfung der Vertragsinhalte kann regelmäßig zu einer Nichtigkeit des Vertragswerks führen. Dies gilt insbesondere auch für Verträge, die der Gegenseite „aufgezwungen“ werden
- Diese Einschätzungen, die auch der Landkreis Fulda sowie der Rechtsbeistand der Gemeinde Eichenzell teilen, greift im Übrigen bei jeder Form von Vertragswerk
- Auch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages/ eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sind diese Grundsätze einzuhalten
- Somit ist es wahrscheinlich, dass verschärfende Vertragsinhalte, egal bei welcher Form des weiteren baurechtlichen Verfahrens, im Falle einer Klage keine Rechtswirksamkeit entfalten werden

Bebauungspläne OT Löschenrod



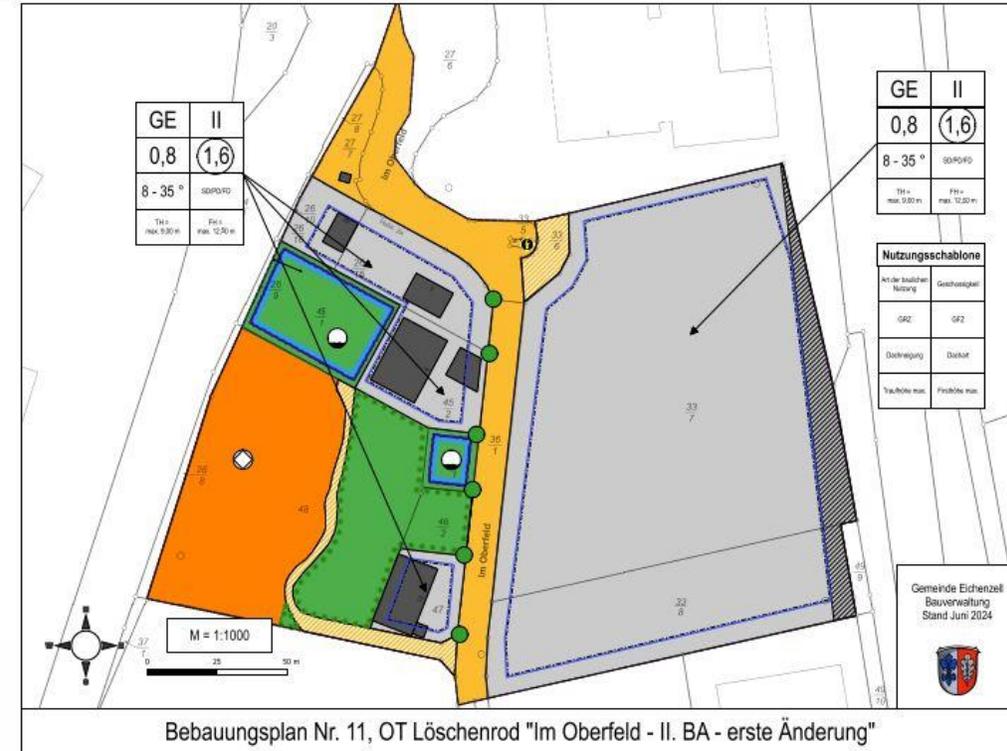
Bebauungsplan Nr. 19 „Östlicher Ortsrand“

- Das Plangebiet verfügt über einige, zum Teil erschlossene, zum Teil rückwärtig liegende Baulücken
- Derzeit bestehen für Teile des Plangebiets keine Bebauungspläne, sodass sich die Vorgaben nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) richten
- Bestehende Bebauungspläne werden komplett überplant



Bebauungsplan Nr. 11 „Im Oberfeld II. BA“

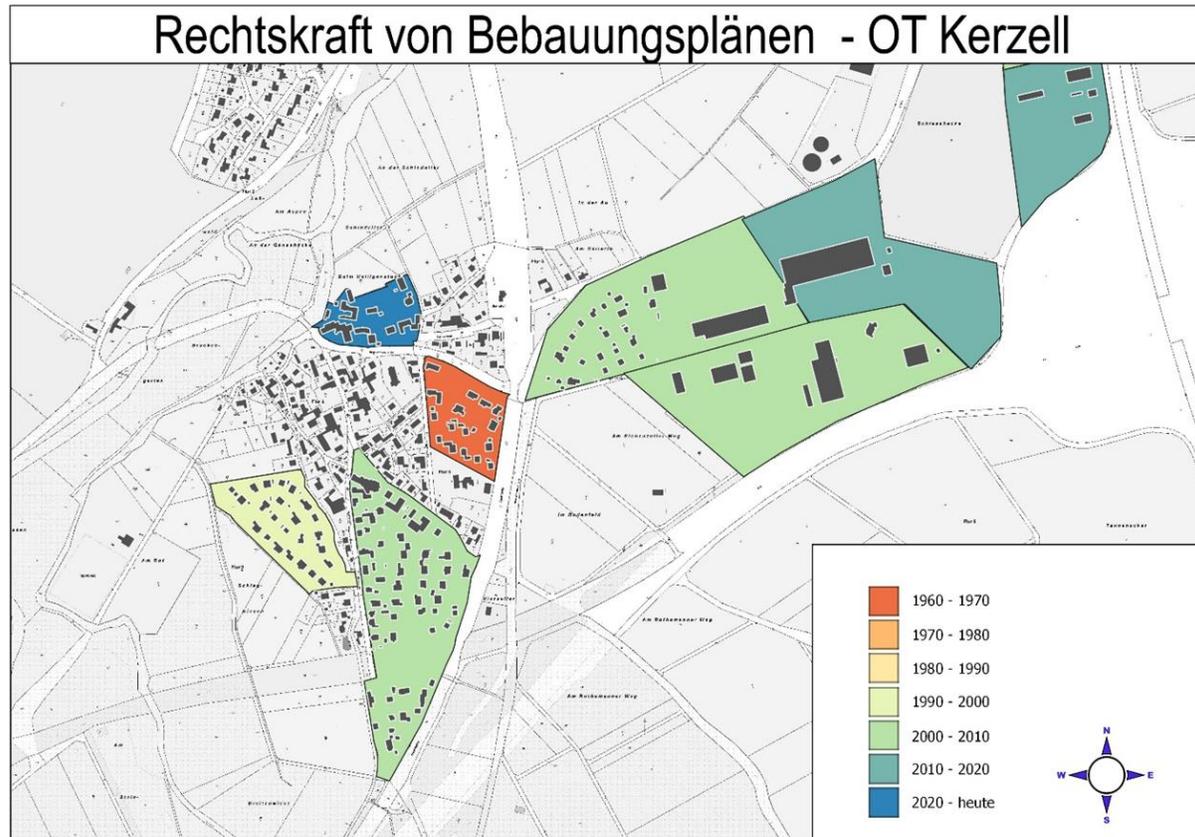
- Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke in der Gemarkung Löschenrod
- Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 37.000 m² und umfasst den Bereich beiderseits der Straße „Im Oberfeld“
- Die Fläche ist gegenwärtig teilweise bereits bebaut, weist jedoch große Freiflächen auf
- Es besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahre 2003. Dieser soll geringfügig geändert und an den realen Baubestand angepasst werden
- Insbesondere sollen Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen innerhalb des dortigen Gewerbegebietes rechtssicher ausgeschlossen werden
- Gleichzeitig soll auf einem gemeindlichen Reststück der ehemaligen Deponie die baurechtliche Voraussetzung zur Errichtung einer Freiflächen-Solaranlagen geschaffen werden. Die Realisierbarkeit einer solchen Planung soll im Bauleitplanverfahren geprüft werden
- Die sonstigen Festsetzungen, vornehmlich zur Bebaubarkeit und baulichen Dichte werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen



Bebauungspläne OT Kerzell

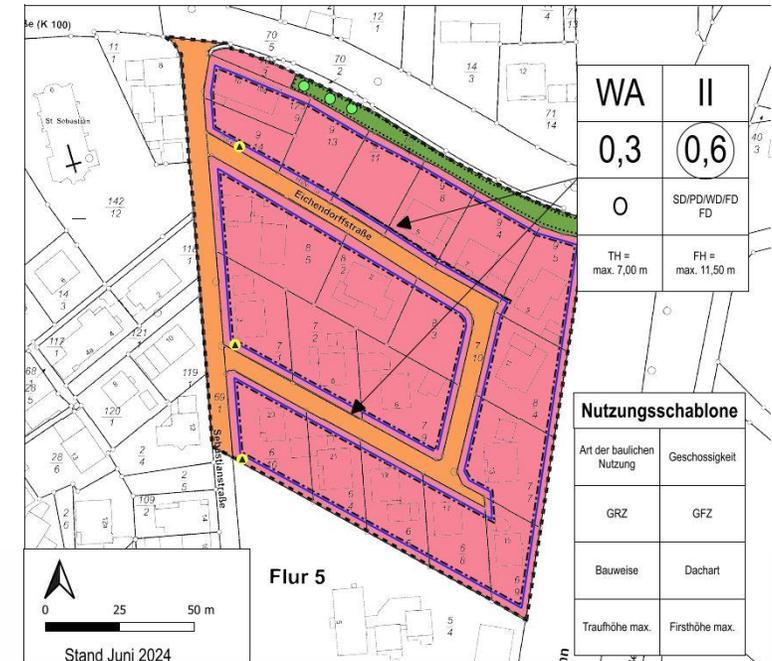


Bebauungspläne OT Kerzell



Bebauungsplan Nr. 13 „Eichendorffstraße“

- Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke in der Gemarkung Kerzell
- Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16.900 m² und umfasst den Bereich westlich der Bahntrasse und nördlich des Kindergartens
- Die Fläche ist gegenwärtig weitgehend bereits bebaut und weist nur noch wenige Baulücken auf
- Es besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1968. Dieser soll an den realen Baubestand angepasst werden
- Die sonstigen Festsetzungen, vornehmlich zur Bebaubarkeit und baulichen Dichte werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen



Großprojekt Bahnsanierung Fernbahnstrecke Gelnhausen-Fulda



- Im Raumordnungsverfahren zur ABS/NBS Hanau – Fulda wurde die Variante IV als Ausbaustrecke Hanau – Gelnhausen und Neubaustrecke Gelnhausen – Kalbach festgelegt
- Ziel ist es, möglichst viel Lärmschutz für Kerzell, Löschenrod und Steinberg zu erreichen
- Die Bahn öffnet zwei Optionen:



Großprojekt Bahnsanierung Fernbahnstrecke Gelnhausen-Fulda



Lärmschutz im Rahmen **Parlamentarische Befassung**

Hierbei stellen die Anrainerkommunen ihre Forderungen bezüglich Lärmschutz in einem koordinierten Verfahren zwischen Kommunen und DB InfraGO AG auf. Diese sollten realistisch bezüglich zu erreichendem Schutz und finanziellen Kosten gestaltet sein. Unter Moderation des Dialogforums und der DB InfraGO AG werden die Forderungen über das Eisenbahnbundesamt in den Verkehrsausschuss des Bundestages weitergeleitet und dem Bundestag zur Entscheidung vorgelegt. Somit ist übergesetzlicher Lärmschutz möglich. So wie wir es verstanden haben, ist dafür eine gesonderte Planfeststellung erforderlich.



Großprojekt Bahnsanierung Fernbahnstrecke Gelnhausen-Fulda



Lärmschutz im Rahmen **Generalsanierung**

Erweiterte finanzielle Spielräume sollen in den Jahren bis 2030 eine Generalsanierung von 40 Hauptstrecken im Eisenbahnnetz des Bundes ermöglichen. Diese betrifft nicht nur Eisenbahnoberbau und Signalanlagen, sondern auch Lärmschutzmaßnahmen. Lärmschutz würde dabei auf der Basis von Grenzwerten der Lärmsanierung realisiert, d.h. einem niedrigeren gesetzlichen Standard. Ein Planfeststellungsverfahren ist nicht erforderlich.



Großprojekt Bahnsanierung Fernbahnstrecke Gelnhausen-Fulda



Zeitlicher Ablauf

- Die Entscheidung zur Einbeziehung der Strecke 3600 im Abschnitt Gelnhausen – Fulda in das Programm der Generalsanierung sollte bis Ende Mai erfolgen. Der zeitliche Slot für die Sanierung wäre dann das zweite Halbjahr 2027 (Informelle Informationen beim 1. Spatenstich der ABS Hanau – Gelnhausen am 22.4.2024)
- Zur weiteren Entscheidung zwischen den beiden Optionen ist die Vorlage eines geplanten Lärmgutachtens nötig. Der Zeitpunkt ist noch ungewiss, sollte aber im Verlauf des dritten Quartals erfolgen. Wichtig dabei ist zu wissen, dass aufgrund des geplanten Deutschlandtakts die aktualisierte Zugzahlprognose ein erhöhtes Aufkommen von Güterzügen in der Nacht auf der Strecke 3600 vorsieht. Dies wird eine Auswirkung auf die errechnete Lärmkennziffer erwarten lassen
- Nach Vorliegen des Lärmgutachtens ist von Seiten der DB InfraGO AG geplant, die Kommunikation zum Thema Lärmschutz mit den Anrainerkommunen zu starten, perspektivisch spätestens im vierten Quartal, und eine Entscheidung bezüglich der beiden Optionen zu finden

Jetzt bleibt Platz für Ihre Fragen!



Vielen Dank für Ihr Interesse!

Johannes Rothmund
Bürgermeister



Telefon: 06659 / 9 79 21
Telefax: 06659 / 9 79 921
johannes.rothmund@eichenzell.de

Schlossgasse 4
36124 Eichenzell
www.eichenzell.de

