



## Öffentlicher Teil der

### Niederschrift

über die 20. Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Freimersheim  
der Wahlperiode 2019 – 2024  
am 1. September 2022  
im Bürgerhaus der Ortsgemeinde Freimersheim

**Beginn: 19:10 Uhr**

**Ende: 22:23 Uhr**

#### SITZUNGSTEILNEHMER

##### ANWESEND:

Name	Funktion	Bemerkung	Stimmrecht
Garrido, Jacques	Ortsbürgermeister und Vorsitzender		ja
Balz, Markus	Ratsmitglied		ja
Boos, Oliver	Ratsmitglied		ja
Dix, Thomas	Erster Beigeordneter u. Ratsmitglied		ja
Gerber, Sven	Ratsmitglied		ja
Glöckner, Michaela	Ratsmitglied		ja
Julius, Rudi	Ratsmitglied		ja
Kessler, Sebastian	Ratsmitglied		ja
Klenner, Martin	Ratsmitglied		ja
Knobloch, Ralf	Ratsmitglied		ja
Reibel, Norbert	Ratsmitglied		ja

##### NICHT ANWESEND:

Name	Funktion	Bemerkung
Schmidt, Christian	Ratsmitglied	entschuldigt
Seidel, Peter	Beigeordneter u. Ratsmitglied	entschuldigt

### **SCHRIFTFÜHRER - VERWALTUNGSMITARBEITER**

<b>Name</b>	<b>Funktion</b>	<b>Bemerkung</b>
Burkhard, Sabrina	Schritfführerin	

### **GÄSTE / ZUHÖRER**

<b>Name</b>	<b>Funktion</b>	<b>Bemerkung</b>
-------------	-----------------	------------------

Herr Baro (Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land) bis 21:41 Uhr anwesend,  
Herr Dörhöfer und ein weiterer Mitarbeiter (Dörhöfer und Partner, Engelstadt) bis 21:41 Uhr anwesend,  
7 Zuhörer

Ortsbürgermeister und Vorsitzender Jacques Garrido begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass mit Schreiben vom 25.08.2022 form- und fristgerecht gemäß § 34 Absatz 2 der Gemeindeordnung zur Sitzung eingeladen wurde.

Der Vorsitzende stellt aufgrund der Anwesenheit von mehr als der Hälfte der gesetzlichen Zahl der Ratsmitglieder die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates der Ortsgemeinde Freimersheim fest.

Dem Vorschlag des Vorsitzenden, die Tagesordnung wie folgt zu ändern, stimmen die Ratsmitglieder einstimmig zu.

- Absetzung des Beratungsgegenstandes von der Tagesordnung gemäß § 34 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GemO: TOP 6 „Wasserhaus und Brunnen Kirchweg - Wasserentnahme“ (erforderliche Mehrheit: zwei Drittel der abgegebenen Stimmen); Hintergrund ist, dass auch an anderen Stellen innerhalb der Ortsgemeinde Wasser aus Brunnen entnommen wird. Diesbezüglich sollen sämtliche Informationen vor einer etwaigen Beratung beziehungsweise Beschlussfassung zusammengetragen werden.  
Alle nachfolgenden Tagesordnungspunkte rücken deshalb um einen Punkt vor.

Da seitens der Verwaltung und seitens der Ratsmitglieder keine Änderungswünsche zur Tagesordnung vorliegen, erfolgt der Eintritt in die Tagesordnung.

## **Tagesordnung**

(unter Beachtung der nach § 34 Abs. 7 GemO erfolgten Änderungen)

### **Öffentlicher Teil**

1. Bebauungsplan "Obermühlstraße - West" der Ortsgemeinde Freimersheim;  
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB - Wiederholung  
*Beschlussvorlage Nr. 19-24/14/085*  
*Beratung und Beschlussfassung*
2. Bebauungsplan "Obermühlstraße - West" der Ortsgemeinde Freimersheim;  
Vorstellung und Verabschiedung eines Konzeptes für das nachfolgende  
Bauleitverfahren;  
*Beschlussvorlage Nr. 19-24/14/086*  
*Beratung und Beschlussfassung*
3. Bebauungsplan "Obermühlstraße - West" der Ortsgemeinde Freimersheim;  
Beschluss über die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB  
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen)  
*Beschlussvorlage Nr. 19-24/14/088*  
*Beratung und Beschlussfassung*

4. Bebauungsplan "Obermühlstraße - West" der Ortsgemeinde Freimersheim;  
Entscheidung über die Durchführung als Privaterschließungsmaßnahme  
*Beschlussvorlage Nr. 19-24/14/087*  
*Beratung und Beschlussfassung*
5. Auftragsvergabe von Ausgleichspflanzung mit anschließender  
Fertigstellungspflege (ein Jahr) und Entwicklungspflege (zwei Jahre)  
*Beschlussvorlage Nr. 19-24/14/084*  
*Beratung und Beschlussfassung*
6. Mitteilungen und Anfragen
7. Einwohnerfragestunde
9. Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse  
*Information*

## Öffentlicher Teil

### **Tagesordnungspunkt 1: Bebauungsplan "Obermühlstraße - West" der Ortsgemeinde Freimersheim; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB - Wiederholung**

Bereits am 19.12.2019 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obermühlstraße – West“ im Hinblick auf die Realisierung als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB gefasst. Dies war erforderlich, weil das Bebauungsplanverfahren an eine Frist gebunden war und zwar den Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019 zu fassen und zu diesem Zeitpunkt nicht sicher war, ob die Vorschrift des § 13 b BauGB vom Gesetzgeber beibehalten wird.

Zwischenzeitlich wurde der § 13 b BauGB neugefasst und die Befristung bis zum 31.12.2022 (Aufstellungsbeschluss) und bis 31.12.2024 (Abschluss des Verfahrens mit Satzungsbeschluss) neuregelt.

Zur rechtssicheren Durchführung des Verfahrens regt die Verwaltung daher an, einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

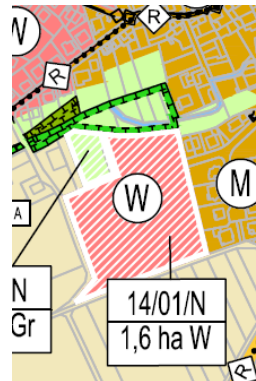
### **Planerische Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans und des Flächennutzungsplanes:**

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan wird der Ortsgemeinde Freimersheim eine Fläche zur Entwicklung des Siedlungsbereiches mit Wohnbauflächen in der Größe von ca. 1,5 – 1,7 ha zugeordnet. Die Darstellung der Wohnbaufläche in der Fortschreibung „Siedlungsentwicklung“ des FNP, wird nach den Entwürfen des Bebauungsplans „Obermühlstraße -West“ entsprechend erfolgen, die unten eingefügte Darstellung kann nach Westen erweitert werden.

Darstellung aus dem rechtsgültigen FNP:



Darstellung aus dem Entwurf Teilfortschreibung Siedlungsentwicklung 2022:



Zur Einleitung des Verfahrens ist zunächst der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat zu fassen. Damit die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB möglich ist, muss der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2022 gefasst werden.

Zwischenzeitlich wurde die Flächenakquise abgeschlossen und Gutachten zum Artenschutz, Immissionschutz und die Höhenvermessung für den Planbereich erstellt.

Aufgrund des § 22 GemO RLP hat Ratsmitglied Boos bei diesem Tagesordnungspunkt weder beratend noch beschlussfassend mitgewirkt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Freimersheim beschließt einstimmig gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Obermühlstraße - West“.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Freimersheim:

Flur 1 Nr. 380/1, 380/2, 380/3, 381/2, 417/1, 417/2, 417/3, 417/4, 418/1, 418/2, 418/3, 419/1, 419/2,

419/3, 420/1, 420/2, 421/1, 421/2, 422/1, 422/2, 423/1, 423/2, 424/1, 424/2, 425/1, 425/2

427/2, 428/2, 429/1, 429/2, 470/3 (Wirtschaftsweg), 471/1 (Graben), 487/2 (Aufspringbach teilweise).

Flur 2 Nr. 153.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB vom 19.12.2019, Beschlussvorlage Nr. 11 wird aufgehoben.

Ein Lageplan mit dem Umring des Geltungsbereichs ist beigelegt; er ist Bestandteil dieses Beschlusses.

10 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

**Tagesordnungspunkt 2: Bebauungsplan "Obermühlstraße - West" der Ortsgemeinde Freimersheim; Vorstellung und Verabschiedung eines Konzeptes für das nachfolgende Bauleitverfahren;**

Der Gemeinderat hat am 19.12.2019 bereits einen Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Erstellung des Bebauungsplans „Obermühlstraße – West“ gefasst. Hierdurch wurde die Möglichkeit eröffnet, ein Bauleitverfahren nach § 13 b BauGB durchzuführen. Da der § 13 b BauGB novelliert wurde, ist der Aufstellungsbeschluss zu wiederholen damit das Bauleitverfahren auf Basis der aktuellen Rechtslage durchgeführt werden kann. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen!

Mit dem ersten Aufstellungsbeschluss begründete die Ortsgemeinde Freimersheim den Willen den Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen. Mit diesem Verfahrensschritt erhielt die Verwaltung den Auftrag gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro die ersten Arbeitsschritte und Vorplanungen aufzunehmen. Deshalb wurde die artenschutzrechtliche Prüfung, ein Lärmschutzgutachten wegen der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung und eine Bestandsvermessung für den Planbereich im Rahmen der notwendigen Vorarbeiten durchgeführt, die vorläufigen Erkenntnisse dieser Untersuchungen wurden im Konzept berücksichtigt. Soweit sich der Gemeinderat für ein Baukonzept entscheidet, erfolgen die abschließenden Prüfungen und die Gutachten werden mit dem Entwurf des Bebauungsplans dem Gemeinderat vorlegt.

Von Seiten der Verwaltung kann weiterhin mitgeteilt werden, dass die Flächenakquise abgeschlossen ist und rund 80 % der Flächen im Besitz der Ortsgemeinde Freimersheim sind. Das Eigentum erhält die Ortsgemeinde mit Rechtskraft des Bebauungsplans und mit Zahlung des Kaufpreises. Drei private Eigentümer nehmen an der Erschließung teil.

Das beauftragte Planungsbüro Dörhöfer u. Partner aus Engelstadt wird dem Gemeinderat das Konzept für die Bebauung vorstellen und erläutern. Aus diesem Konzept soll, unter Einbeziehung evtl. Anregungen der Ratsmitglieder der Entwurf des Bebauungsplans für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erstellt werden. Zur Fertigstellung des Entwurfs ist noch ein Entwässerungskonzept für das künftige Baugebiet zu erstellen, dessen Vorgaben im Bebauungsplan berücksichtigt werden sollen.

Das Büro Dörhöfer wird ebenfalls zeitnah den Städtebaulichen Vertrag für die Erschließung des Baugebietes nach § 11 BauGB erstellen.

Aufgrund des § 22 GemO RLP hat Ratsmitglied Boos bei diesem Tagesordnungspunkt weder beratend noch beschlussfassend mitgewirkt.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Freimersheim beschließt einstimmig, dass vom Planungsbüro Dörhöfer u. Partner, Engelstadt in der heutigen Sitzung vorgestellte Baukonzept als Grundlage für einen Bebauungsplanentwurf „Obermühlstraße – West“ anzunehmen.

Das Büro wird im Rahmen seiner Beauftragung gebeten einen Entwurf zur Verabschiedung für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Gemeinderat zu erstellen, soweit von Seiten des Gemeinderates nachfolgend Änderungen beschlossen werden, sind diese in den Entwurf einzuarbeiten:

- An der westlichen Anbindung soll eine Notzufahrt statt eines Fußweges dargestellt werden.
- Je Wohneinheit sollen 2 Kfz-Stellplätze vorgeschrieben werden, bei Wohneinheiten unter 50 m<sup>2</sup> nur ein Stellplatz.
- Die westliche Randeingrünung soll weiterhin mit 6 Meter Breite dargestellt werden.  
Hierfür wurde gesondert wie folgt abgestimmt: 9 *Ja-Stimmen*  
1 *Nein-Stimme*  
0 *Enthaltungen*
- Punkt 1.1.1: Ausnahmsweise sollen im WA Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden
- Punkt 1.3.2: Die Darstellung der Hausgruppen im Baukonzept soll vorerst im Baukonzept verbleiben.
- Punkt 2.1.1: Pultdächer sollen nicht zugelassen werden.
- Punkt 2.1.2: Flachdächer sollen unter der Maßgabe der Beibehaltung der vorgeschlagenen Wandhöhe zugelassen werden. Staffelgeschosse sollen nicht erlaubt werden.
- Punkt 2.2: „Solare Energiegewinnung“ – eine Verpflichtung zur solaren Energiegewinnung soll nicht im Bebauungsplantext aufgenommen werden.

- Die Baufenster am östlichen Rand zur Altbebauung der Obermühlstraße sollen einen Abstand von 6 Meter aufweisen.
- Am südlichen Rand des Plangebietes soll ein neuer Zuschnitt der Bauflächen vorgenommen werden. Statt vier Bauflächen nur noch drei Bauplätze.

10 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

**Tagesordnungspunkt 3: Bebauungsplan "Obermühlstraße - West" der Ortsgemeinde Freimersheim; Beschluss über die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen)**

Die Gemeinde Freimersheim möchte zur schnellen Bereitstellung von Wohnbauflächen ein Wohngebiet realisieren, daher wurde in der heutigen Sitzung ein Aufstellungsbeschluss für den künftigen Bebauungsplan „Obermühlstraße -West“ gefasst.

Die Verwaltung möchte den Gemeinderat darauf hinweisen, dass mit § 13 b im Baugesetzbuch, die Möglichkeit eröffnet wurde, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz BauGB aufzustellen, die auch auf die Einbeziehung von Außenbereichsflächen angewendet werden kann.

§ 13 b BauGB (2020):

*„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“*

Überleitung auf das beschleunigte Verfahren

→ § 13 a Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung):

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann **im beschleunigten Verfahren aufgestellt** werden.

*Im beschleunigten Verfahren*

1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend*
2. *kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.*
3. *gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig;*



Überleitung auf das vereinfachte Verfahren

→§ 13 Abs. 2 BauGB:

*Im vereinfachten Verfahren kann*

- 1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,*
- 2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,*
- 3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.*

→§ 13 Abs. 3 BauGB:

*Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.*

Fachliche Stellungnahme:

Dem Gemeinderat wird empfohlen, den Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB und § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dies hat den Vorteil, dass der Bebauungsplan zum Zeitpunkt seiner Aufstellung noch nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen muss.

Weiterhin kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Außerdem ist es nicht erforderlich anzugeben, welche Stellungnahmen und Hinweise umweltrelevante Informationen enthalten bzw. verfügbar sind. Eine zusammenfassende Erklärung ist ebenso für den Bebauungsplan entbehrlich.

Das Plangebiet „Obermühlstraße - West“ verbleibt mit den Flächen, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen = Fläche der „Baufenster“ unter 10.000 Quadratmetern, so dass eine Voraussetzung des § 13 b BauGB vorliegt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Baugebietes Obermühlstraße und weist mit der Anbindung an das ältere Baugebiet mit der Spitzenbergstraße und der Straße Schlosswiese einen Zusammenhang mit den Ortsteilen auf. Durch diese Verbindungen, erfolgt auch ein Abschluss des Wohnquartiers am südwestlichen Ortsrand in Freimersheim. Hierdurch wird aufgezeigt, dass ein Baugebiet im Sinne des § 13 b BauGB geplant wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gerechtfertigt, da weder Innenpotenziale noch Leerstände von Gebäuden in Freimersheim zu verzeichnen sind.

Liegen die Voraussetzungen nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) vor, leitet dieser auf den § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) über. Mit dieser Vorschrift wird auf die mögliche Anwendung der Vorschriften zum Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB hingewiesen.

Demnach kann bei diesem Verfahren auf ein zweistufiges Beteiligungsverfahren verzichtet werden. Es ist nur ein förmliches Offenlageverfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und ein förmliches Behördenbeteiligungsverfahren durchzuführen.

Zur Durchführung des Planverfahrens nach § 13 b BauGB ist ein Ratsbeschluss erforderlich.

Aufgrund des § 22 GemO RLP wirkt Ratsmitglieder Boos weder beratend noch beschlussfassend bei diesem Tagesordnungspunkt mit.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Freimersheim beschließt einstimmig den Bebauungsplan „Obermühlstraße“ gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a und § 13 Abs. 2 BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen.

Das bedeutet, dass gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB im Aufstellungsverfahren abgesehen wird.

Weiterhin beschließt der Gemeinderat, dass von frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden soll.

10 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

**Tagesordnungspunkt 4: Bebauungsplan "Obermühlstraße - West" der Ortsgemeinde Freimersheim; Entscheidung über die Durchführung als Privaterschließungsmaßnahme**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Obermühlstraße - West“ hat die Verwaltung die Möglichkeiten einer Privaterschließungsmaßnahme für das zu realisierende Baugebiet geprüft. Mit den Vertretern der Ortsgemeinde wurde bisher auch diese Möglichkeit kommuniziert und als Ziel grundsätzlich weiterverfolgt.

Aufgrund der großen Bereitschaft der Grundstückseigentümer an die Ortsgemeinde Freimersheim zu verkaufen, hält die Verwaltung es für zweckmäßig, die Realisierung des Baugebietes in Form einer privatrechtlichen Erschließung durchzuführen. Die Realisierung des Baugebietes im Rahmen einer Privaterschließungsmaßnahme bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

Zum besseren Verständnis der Privaterschließungsmaßnahme wird zunächst das „gesetzliche Verfahren“ der „Privaterschließungsmaßnahme“ gegenübergestellt. Da drei Eigentümer ihre Grundstücke behalten möchten muss ein Städtebaulicher Vertrag unter Beteiligung der Eigentümer abgeschlossen werden.

<b>Gesetzliches Verfahren</b>	<b>Privaterschließungsmaßnahme</b>
<p>Die Ortsgemeinde stellt den Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB auf und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die gesetzliche Baulandumlegung eingeleitet. Die Kostenabwicklung erfolgt über das Beitragsrecht mit Beitragsbescheiden, die Abrechnung des Gebietes erfolgt über mehrere Jahre.</p>	<p>Die Ortsgemeinde nimmt ein Erschließungsangebot eines Erschließungsträgers (ET) an. Ein ET kann eine Gesellschaft des privaten Rechts sein, die u. a. an ein Planungsbüro bzw. an einer Bank oder Sparkasse angeschlossen ist oder eigenständig als private Firma Erschließungen durchführt. Dies erfolgt nach dem Beschluss der OG über die Durchführung als Privaterschließung. Die Ortsgemeinde hat mit dem Erschließungsträger (ET) einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zur Erschließung des Neubaugebietes abzuschließen. Darin wird die Art u. Umfang, Baudurchführung und Abwicklung der Maßnahme und die Kostentragung geregelt. Die Erschließungsmaßnahme kann durch Bankbürgschaften abgesichert werden. Einige ET finanzieren die Maßnahme bis zu Abnahme der Erschließungsanlagen vor. Die Ortsgemeinde sowie der ZAR bestimmen die Art der Ausführung der Erschließungsanlagen. Die Ausführungsplanungen können durch verschiedene Erschließungsträger selbst ausgeführt oder an entsprechende Büros vergeben werden; dies bedarf der Zustimmung der Ortsgemeinde. Die Grundstückseigentümergeinschaft trägt die Gesamtkosten der Erschließungsmaßnahme zu 100 %. Der Erschließungsvertrag ist Basis für die Erstellung von Kostenerstattungsvereinbarungen, die zwischen den verbliebenen Grundstückseigentümern und dem ET, sowie zwischen der OG und dem ET abzuschließen sind und in dem ein Erschließungskostenbetrag vereinbart wird. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB erstellt.</p>
<b>Kostenbetrachtung</b>	
<p>Die Ortsgemeinde hat entsprechend den gesetzlichen Bestimmung die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich erforderlicher Gutachten, die Kosten für das Bodenordnungsverfahren und den 10%igen Kostenanteil an den Straßenbaukosten zu tragen. In wieweit diese Kosten durch die Wertabschöpfung im Bodenordnungsverfahren refinanziert werden können, kann im Voraus nicht kalkuliert werden und hängt letztlich von den Entscheidungen des Umlegungsausschusses ab. Der Umlegungsausschuss ist dabei jedoch nicht frei. Er ist an entsprechende Werte, die sich aus dem dann aktuellen Verkehrswert ergeben, gebunden.</p>	<p>Die Ortsgemeinde trägt die Kosten für Ihre Flächen- anteile. Darüber hinaus kann die Ortsgemeinde einen Infrastrukturausgleich mit den Grundstückseigentümern vereinbaren, soweit bei der Bodenordnung kein Umlegungsvorteil errechnet wurde. Alle Kosten, die durch das Neubaugebiet entstehen, können in die Erschließung einbezogen werden auch Maßnahmen, die im Beitragsrecht nicht eindeutig zugeordnet werden können (z. B. Lärmschutz, Spielplätze). Eine Refinanzierung ist mit der privatrechtlichen Erschließung möglich, soweit natürlich vermarktungsgerechte Preise ermittelt werden können.</p>

Nach den Erfahrungen, die bei anderen Gemeinden in den letzten Jahren gemacht wurden, muss befürchtet werden, dass eine vollständige Refinanzierung der Maßnahme <u>nicht</u> zustande kommt.	Dies hängt letztendlich von den Erschließungskosten ab.
---	---

<b>Vorteile / Nachteile</b>	
<b>Gesetzliches Verfahren</b>	<b>Privaterschließung</b>
<p>Ortsgemeinde</p> <p><b><u>Vorteil:</u></b> Evtl. langwierige Vertragsverhandlungen mit Grundstückseigentümern sind nicht erforderlich. Für Freimersheim ist die Flächenakquise erfolgt. Auch mit Beteiligung der Privateigentümer ist die Umsetzung in einer privatrechtlichen Erschließung möglich und sinnvoll.</p> <p>Grundstückseigentümer</p> <p><b><u>Vorteil:</u></b> Den Grundstückseigentümern entstehen im gesetzlichen Verfahren Kosten erst nach dem Bodenordnungsverfahren, d. h., im Rahmen der Erschließung des Baugebietes.</p> <p><b><u>Nachteil:</u></b> Die Ortsgemeinde bestimmt den zeitlichen Ablauf des Verfahrens und der Erschließung und damit auch den Zeitpunkt der Erhebung der Erschließungsbeiträge</p>	<p>Ortsgemeinde</p> <p><b><u>Vorteil:</u></b> Durch den Kostenerstattungsvertrag werden die Kosten für das Baugebiet vor Baubeginn transparent. Alle Kosten die durch die Planung und Erschließung anfallen, können in die Erschließungskosten einbezogen werden. Der 10%-Gemeindeanteil an den Straßenausbaukosten entfällt. Einige ET finanzieren vor, andere rechnen per Abschlagszahlung nach Baufortschritt ab. Die Umsetzung von Gebieten, welche einen höheren Flächenabzug aufzeigen, kann vertraglich vereinbart werden. Evtl. Durchführung einer Bodenordnung auf vertraglicher Basis unter Einbeziehung eines Vermessungsbüros und eines Notars. Der ET kann die Erschließungspreise bei Baufirmen nachverhandeln und daher kann eine günstigere Erschließung erwartet werden.</p> <p><b><u>Nachteil:</u></b> Vertragskonflikte wie sie in Verträgen hin und wieder auftreten können. (z. B. Insolvenz von Vertragspartnern etc.)</p> <p>Grundstückseigentümer</p> <p><b><u>Vorteil:</u></b> Die Gesamtmaßnahme kann schneller abgewickelt werden. In der Regel sind die Erschließungskosten geringer, da die Grundstückseigentümergeinschaft durch Nachverhandlung der Ausschreibungsergebnisse günstigere Preise als die Gemeinde erzielen kann. Evtl. Vorfinanzierung durch ET. Transparente Kostenaufstellungen durch den ET</p> <p><b><u>Nachteil:</u></b> Der 10%-Straßenausbauanteil der OG entfällt und wird auf die Eigentümergeinschaft (auch OG) aufgeteilt.</p>

Das Büro Dörhöfer und Partner bietet an, für die Erschließung des Neubaugebietes eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts zu gründen, bei der die Ortsgemeinde und die Privateigentümer als Vertragspartner eingebunden werden.

Hierzu ist die Erstellung eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB erforderlich.

In diesem Vertrag wird die Kostenregelung, die Bodenordnung, Erschließung und Besicherung des Vorhabens geregelt. Der Vertragsentwurf wird dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

In der Verbandsgemeinde wurde bereits zwei Baugebiete in dieser Form realisiert. Dies erfolgte bisher ohne Beanstandungen.

Aufgrund des § 22 GemO RLP wirkt Ratsmitglied Boos weder beratend noch beschlussfassend bei diesem Tagesordnungspunkt mit.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Freimersheim stimmt einstimmig der Durchführung einer Privaterschließungsmaßnahme für das künftige Neubaugebiet „Obermühlstraße – West“ zu.

Weiterhin wird das Büro Dörhöfer und Partner in Engelstadt damit beauftragt die Privaterschließung und den Städtebaulichen Vertrag zur Erschließung des Neubaugebietes „Obermühlstraße – West“ vorzubereiten.

10 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

#### **Tagesordnungspunkt 5: Auftragsvergabe von Ausgleichspflanzung mit anschließender Fertigstellungspflege (ein Jahr) und Entwicklungspflege (zwei Jahre)**

Im Rahmen der Verkehrssicherung mussten in der Gemarkung der Ortsgemeinde Freimersheim die von einem Baumkontrolleur festgestellten Baumpflegemaßnahmen und Baumfällungen durchgeführt werden.

Infolgedessen sind nach Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde die aus den Fällungen resultierenden Ausgleichspflanzungen vorzunehmen.

Insgesamt handelt es sich in Freimersheim um nachfolgende Ausgleichspflanzungen:

- Ausgleich für Baum-Nr. 5986; Standort: Friedhof = 1x Winterlinde
- Ausgleich für Baum-Nr. 5995; Standort: Friedhof = 1x Winterlinde
- Ausgleich für Baum-Nr. 6022; Standort: Schlosswiese = 1x Säulen-Hainbuche
- Fräsen der alten Wurzelstubben im Pflanzbereich = 3x

Die Baumarten, welche für die die Ausgleichspflanzungen vorgesehen sind, wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Nach der Pflanzarbeit erfolgt die Fertigstellungspflege (ein Jahr) und die Entwicklungspflege (zwei Jahre) von dem ausführenden Fachunternehmen. Diese wurden im Leistungsverzeichnis bereits mit einbezogen.

Die Vergabe der Pflanzarbeiten erfolgt über eine gemeinsame Ausschreibung mit weiteren Ortsgemeinden in Form eines Freihändigen Vergabeverfahrens.

#### Beschluss:

Der Ortsgemeinderat ermächtigt sowohl Ortsbürgermeister Herr Jacques Garrido als auch die Verbandsgemeinde Alzey-Land im Namen der Ortsgemeinde Freimersheim, den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot für die erforderlichen Ausgleichpflanzungen mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu beauftragen. Das Ausschreibungsverfahren kann somit über die Verbandsgemeindeverwaltung erfolgen.

Der Ortsgemeinderat ist anschließend in Kenntnis zu setzen.

11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

#### Tagesordnungspunkt 6: **Mitteilungen und Anfragen**

Ortsbürgermeister Garrido gibt aktuelle Mitteilungen zur Kenntnis:

- Das am Sonntag, den 11.09.2022 geplante Kerwe-Essen findet aufgrund der geringen Anmeldungen nicht statt.
- Am Samstag, den 08.10.2022 um 18:00 Uhr wird die rheinhessische Weinmajestät empfangen. Die damit verbundene Organisation wird von dem Ratsmitglied Glöckner übernommen.
- Herr Onnasch von der Deutsch Funkturm GmbH wendete sich an den Ortsbürgermeister Garrido mit einer E-Mail. In dieser teilte Herr Onnasch mit, dass ein zweiter Funkturm mit einer Höhe von 34 m in der Freimersheimer Gemarkung errichtet werden könnte. Da die Deutsche Telekom AG allerdings die Errichtung eines zweiten Funkturms bisher ausgeschlossen hat, wird ein weiterer nicht errichtet werden.
- Die neue Gemeindestatistik wurde bekanntgegeben. Aus dieser ergibt sich, dass die Ortsgemeinde Freimersheim derzeit 734 Einwohner/innen zählt.
- Die Wirtschafts- und Betonwege in der Freimersheimer Gemarkung wurden in Richtung der Windenergieanlage, zusammen mit Mitarbeitern der Verbandsgemeinde Alzey-Land, gesichtet. Hierbei wurde festgestellt, dass ein Betonweg aufgrund der Errichtung der Windenergieanlagen beschädigt wurde. Als Gegenleistung werden einige Wirtschaftswege mit Schotter ausgebessert. Der Schotter stammt von der vorübergehenden Befestigung des Bodens im Aufstellbereich der Windenergieanlagen, daher entstehen der Ortsgemeinde Freimersheim nur geringe Kosten für die Instandsetzung der Wirtschaftswege.

Ratsmitglied Klenner teilt mit, dass zwischenzeitlich für die alte Schule die denkmalrechtliche Genehmigung erteilt wurde. Dieser zufolge müssen die in dem Gebäude vorhandenen Fenster erhalten werden. Hierzu bedarf es einiger Instandsetzungsmaßnahmen. Zudem weist Ratsmitglied Klenner darauf hin, dass sein Vertrag betreffend die Architektenleistungen noch erweitert werden muss. Außerdem vereinbart Ratsmitglied Klenner ein Treffen mit den

Mitgliedern des Bauausschusses, welches für den 21.09.2022, 18:30 Uhr in der alten Schule terminiert wurde.

### **Tagesordnungspunkt 7: Einwohnerfragestunde**

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde regt ein Einwohner an, dass in den Abendbeziehungsweise Nachtstunden nur noch jede zweite Straßenleuchte eingeschaltet sein sollte. Dies sei aufgrund der notwendigen Energieeinsparmaßnahmen ein wichtiger Schritt. Diesbezüglich möchte sich der Ortsbürgermeister Garrido mit der EWR AG in Verbindung setzen.

Außerdem wird durch einen Einwohner gefragt, wann wieder das Seniorenkaffee und das Caffee60+ stattfinden. Ortsbürgermeister Garrido informiert, dass die beiden Veranstaltungen, von der evangelischen Kirche organisiert und durchgeführt werden. Ratsmitglied Glöckner, welcher zudem im Kirchenvorstand engagiert ist, hat im Namen der evangelischen Kirche mitgeteilt, dass im Oktober ein Termin bekanntgeben werden soll. Die Durchführung solcher Veranstaltungen sei allerdings abhängig von der Auslastung des Bürgerhauses.

### **Tagesordnungspunkt 9: Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse**

Nachdem die Öffentlichkeit hergestellt wird, informiert Herr Ortsbürgermeister Garrido, dass im nichtöffentlichen Teil dieser Gemeinderatssitzung der Ortsgemeinde Freimersheim folgender Beschluss gefasst wurde:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Freimersheim hat beschlossen, gegen eine mutmaßliche illegale Wasserentnahme aus einem Hydranten nicht vorzugehen.

Ortsbürgermeister und Vorsitzender Jacques Garrido bedankt sich für die Beratung und schließt um 22:23 Uhr die Sitzung.

Schriftführerin: Sabrina Burkhard \_\_\_\_\_

Vorsitzender: Jacques Garrido \_\_\_\_\_