



Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe
Ostdeutsche Straße 28 | 55232 Alzey

**Geschäftsstelle der
Umlegungsausschüsse
Rheinhessen-Nahe**

Verbandsgemeinde Alzey-Land
Fachbereich Bauen und Umwelt
Weinrufstraße 38
55232 Alzey

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom **Ansprechpartner(in) / E-Mail**
RHN 26511-1
Bitte immer angeben!

Telefon / Fax
06731 494-

19.02.2024

Gemeinde Freimersheim, Obermühlstraße-West - Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Begründung des o. g. Bebauungsplanentwurf ist unter Punkt 11 „Umsetzung der Planung“ ist zu entnehmen, dass die Realisierung durch ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren durchgeführt werden soll. Des Weiteren wird unter 11.1 ausgeführt, dass die Gemeinde bestrebt ist, durch das gesetzliche Bodenordnungsverfahren in den Besitz vieler Grundstücke kommen, um die Vergabe der Bauflächen gezielt steuern zu können.

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass bei einem Umlegungsverfahren gemäß Baugesetzbuch die Eigentümer, die landwirtschaftliche Fläche in das Verfahren einbringen, Anspruch auf die Zuteilung von Bauland haben. Das bedeutet, dass der Gemeinde erstmal nur Bauland zugeteilt werden kann, wenn sie selbst fiskalische Grundstücke in das Verfahren einbringt.

Derzeit ist die Gemeinde lediglich Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Grundstücks (Flurstück 153, ca. 270 m²) aus dem ein sehr geringer Anspruch auf Bauland abgeleitet werden kann und der vermutlich maximal für die Zuteilung eines Bauplatzes ausreichen wird.

¹ E-Mail-Adresse für formfreie elektronische Kommunikation. Nähere Informationen zur formgebundenen elektronischen Kommunikation mit dem Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe finden Sie unter <https://vermka-rheinhessen-nahe.rlp.de/de/wichtige-informationen/elektronische-kommunikation/>.





Die Gemeinde kann jedoch innerhalb des Umlegungsverfahrens zusätzliches Bauland erhalten, wenn andere Eigentümer entweder auf eine Zuteilung von Bauland verzichten oder ihren Anspruch nicht in voller Höhe ausschöpfen. Die Gemeinde übernimmt anschließend die frei gewordenen Ansprüche und muss hierfür einen finanziellen Ausgleich zahlen.

Falls die Gemeinde die Ungewissheit nicht tragen möchte, sollte sie versuchen vor dem Umlegungsverfahren ihren Grundstücksanteil am Verfahrensgebiet zu erhöhen.

Hierzu kann die Gemeinde notarielle Kaufverträge mit verkaufsbereiten Eigentümern abschließen. Zu empfehlen ist hierbei die Vereinbarung einer Nachzahlungsklausel zu Gunsten der Eigentümer, falls der Umlegungsausschuss einen höheren (Einwurfs-)Wert für die einzubringenden landwirtschaftlichen Grundstücke (Entwicklungszustand: ungeordnetes Rohbauland) ermittelt, als im Kaufvertrag verhandelt. Das hätte den Vorteil, dass alle Eigentümer unabhängig davon, ob zuvor an die Gemeinde verkauft wurde oder nicht, den gleichen Wert für ihr Grundstück erhielten. Zu beachten ist, dass Notar- und Grundbuchkosten anfallen.

Alternativ kann die Gemeinde auf den notariellen Erwerb von Grundstücken oder Grundstücksteilen vor der Umlegung verzichten, wenn sie sich vorab die Zuteilungsansprüche von den verkaufsbereiten Eigentümern z. B. durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag übertragen lässt. Die Eigentumsübertragung erfolgt anschließend innerhalb des Umlegungsverfahrens und der Einwurfswert (=Kaufpreis) wird den Alteigentümern beim Vollzug des Umlegungsplans ausgezahlt.

Hier müssten keine Notar- und Grundbuchkosten gezahlt werden.

Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch bezüglich der Durchführung eines Umlegungsverfahrens zur Verfügung. Bei Bedarf können Sie sich unter den oben genannten Kontaktdaten melden.



Bei der Durchsicht der Begründung ist mir noch eine Sache aufgefallen. Unter dem Punkt 3 „Beschreibung des Geltungsbereichs“ auf Seite 5 steht: *„Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Oberheimbach:“*

Ich vermute jedoch, dass es sich um die Gemarkung Freimersheim (3816) handelt.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

>>Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.<<