

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0164/2024</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>16.09.2024</b>
<b>Umlegungsverfahren „Brandäcker Ost,, a) Anordnung der Umlegung „Brandäcker Ost“ b) Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung c) Vereinbarung mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Lubritz, Andrea, Kluth, Anne-Katrin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>25.09.2024</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>26.09.2024</b>	<b>Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss</b>
	<b>07.10.2024</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

- a) Die Umlegung für das Gebiet „Brandäcker Ost“ wird gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet.
- b) Die Stadt Amberg überträgt die Befugnis der Durchführung der Umlegung gemäß § 46 Abs. 4 BauGB an das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg.
- c) Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die Vereinbarung mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg über die Einzelheiten zur Durchführung der Umlegung, der Mitwirkungsrechte der Stadt sowie der Verfahrens- und Sachkosten der Umlegung (Anlage) abzuschließen.  
Die mit der Vereinbarung entstehenden Verfahrenskosten in Höhe von 60.000 € sind im Haushalt 2025 bereitzustellen (HHSt 1.6141.9391, ZB-Ring 1966).

### Sachstandsbericht:

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Mit Stadtratsbeschluss vom 06.05.2019 wurde der Bebauungsplan Amberg 67 „An den Brandäckern“ als Satzung beschlossen. Der westliche Teil des Plangebiets wurde durch die Stadtbau Amberg GmbH durch Erschließungsvertrag erschlossen. Der östliche Teil des Plangebietes konnte bislang nicht realisiert werden. Hier wurde bereits ein Umlegungsverfahren bei Scheitern des freiwilligen Grunderwerbs in Aussicht gestellt.

Trotz verschiedener Bemühungen, sowohl der Stadt Amberg als auch der Stadtbau Amberg GmbH, konnte der notwendige freiwillige Grunderwerb bzw. die freiwillige Grundstücksordnung mit allen beteiligten Grundstückseigentümern und sonstigen Berechtigten nicht erreicht werden.

Auch sind bisher sämtliche Anfragen der Bauwilligen für die Realisierung von Teilbereichen bislang mangels bebauungsplankonformer Erschließung gescheitert.

Die Stadtverwaltung schlägt daher vor, das im Satzungsbeschluss vorgeschlagene

Umlegungsverfahren zu beginnen.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Zur Umsetzung der Planung ist damit die Durchführung einer bodenrechtlichen Umlegung notwendig. Ohne die Umlegung und die damit verbundene Neustrukturierung der Grundstücke und Eigentumsverhältnisse können keine bebaubaren Parzellen geschaffen und die Stadt Amberg nur im Wege der Enteignung Eigentümerin der benötigten Erschließungsflächen werden.

Die Stadt Amberg hat bereits seit mehreren Jahren selbst kein förmliches Umlegungsverfahren mehr durchgeführt. Sie hat zwar einen Umlegungsausschuss und auch eine eigene Geschäftsstelle, diese ist jedoch personell nicht ausreichend ausgestattet mit lediglich einem Anteil von 20 % einer 75%igen Teilzeitstelle um dieses komplexe Verfahren adäquat durchzuführen. Hierfür müsste erst zeit- und kostenintensiv Personal aufgebaut und entsprechend ausgebildet werden. Dies würde für das aktuell angestrebte Umlegungsverfahren eine deutliche Zeitverzögerung bedeuten.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg hat sich bereit erklärt, die Verfahrensführung zu übernehmen.

Die geschätzten Kosten für die externe Vergabe stehen in keinem Verhältnis zu dem Kostenanteil für Personal und Weiterbildung, die anderweitig auf die Stadt Amberg zukommen würden. Hierbei ist zudem erschwerend zu berücksichtigen, dass die Stadt Amberg Umlegungsverfahren nur äußerst selten durchführt und die ständige Bereithaltung einer entsprechend ausgestatteten Geschäftsstelle nicht rechtfertigen würde. Darüber hinaus erscheint auch die Abgabe an das damit laufend betraute Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg auch fachlich sinnvoll.

Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses stellt in ihrer Schnittstellenfunktion die laufende und enger fachlicher Abstimmung zur Sicherstellung der Planungsabsichten der Stadt sicher.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

---

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

---

**Personelle Auswirkungen:**

Die Schnittstellenfunktion wird federführend durch die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses übernommen unter Einbindung der übrigen Fachstellen. Hierfür sind keine weiteren Personalkapazitäten erforderlich.

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

Kostenschätzungen des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg für die beiden Varianten (Durchführung der Umlegung mit und ohne Abgabe) in der Anlage

b) Haushaltsmittel

In den Haushalt 2025 sind entsprechende Haushaltsmittel einzustellen.

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

---

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

---

### **Alternativen:**

1. Ohne die Umlegung kann die Planung nicht verwirklicht werden. Der Bebauungsplan bleibt in diesem Bereich weiterhin nicht umsetzbar und das Bauland liegt brach. Der Bedarf an Wohnraum muss an anderer Stelle gedeckt werden.
2. Der Bebauungsplan muss in seiner Struktur umgestaltet werden, um den bauwilligen Grundstückseigentümern eine Realisierung zu ermöglichen und in den Bereichen eine Bebauung zu ermöglichen. Die verkehrliche und kanaltechnische Erschließung ist in diesem Fall wesentlich aufwendiger und nicht effizient.

### **Anlagen:**

- Kostenschätzungen des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg für die beiden Varianten (Durchführung der Umlegung mit und ohne Abgabe)
- Vereinbarung über die Einzelheiten zur Durchführung der Umlegung, der Mitwirkungsrechte der Stadt sowie der Verfahrens- und Sachkosten der Umlegung
- Lageplan über das geplante Umlegungsgebiet mit Darstellung der Eigentumsverhältnisse