

Auftragsvergabe und Durchführung einer Umlegung im Bereich "Im Talgarten - Obere Kaiserstraße" in St. Ingbert-Rohrbach

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 31.10.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Anhörung	17.11.2025	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	25.11.2025	N
Stadtrat	Entscheidung	16.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. Ro 18 "Im Talgarten" wird eine Umlegung gemäß §§ 45-79 BauGB durchgeführt. Die Abgrenzung des Umlegungsbereiches (Anlage 1) ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Auftrag zur Durchführung der Umlegung wird an das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (LVGL) vergeben.

Sachverhalt

Für den Bereich der geplanten Umlegung existiert der seit 05. Mai 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. Ro 18 "Im Talgarten", der für den westlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festsetzt. Bisher konnte die geplante Wohnbebauung aufgrund der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden. Die Stadt ist lediglich Eigentümer des Flurstücks 2215/4.

Zum einen ist der vorgenannte Bereich im vom Stadtrat beschlossenen Wohnbauflächenentwicklungskonzept als potenzielle Wohnbaufläche aufgeführt, zum anderen gibt es konkrete Absichten einzelner Eigentümer, die unbebauten Flächen zu bebauen. Aufgrund des teilweisen sehr schmalen Zuschnittes der Grundstücke ist eine Bebauung jedoch nur schwer umsetzbar.

Die Fachabteilung 61 "Stadtentwicklung, Demografie und Mobilität" hat in der Vergangenheit zahlreiche Gespräche mit allen Eigentümern (Flurstücke 2208/2 bis einschließlich 2218/1) hinsichtlich einer freiwilligen Umlegung geführt. Dabei wurde eine grundsätzliche Zustimmung herbeigeführt.

Nach einem fachlichen Austausch mit dem LVGL empfiehlt die Verwaltung nun jedoch, von einer freiwilligen auf eine gesetzliche Umlegung im vereinfachten Verfahren zu wechseln. Für die betroffenen Eigentümer ergeben sich durch den Verfahrenswechsel keine Nachteile, die Verwaltungsarbeit wird dadurch jedoch erleichtert und rechtlich besser gesichert. Die Unterschiede zwischen einer freiwilligen und gesetzlichen Umlegung sind Anlage 2 zu entnehmen.

Das LVGL hat zwischenzeitlich ein Angebot vorgelegt, welches sich auf ca. 60.000 € beläuft. Die tatsächlichen Kosten können erst nach Abschluss des Verfahrens exakt ermittelt werden. Das Angebot gliedert sich wie folgt auf:

- Teilungsvermessung 28.750 €
- Übernahme Teilungsvermessung 2.933 €
- verfahrenstechnische Leistungen, mittlerer Wert 16.655 €
- verwaltungstechnische Leistungen, mittlerer Wert 10.707 €
- sonstige Auslagen 730 €

Bei der vorstehenden Kostenschätzung handelt es sich um eine ungefähre, unverbindliche Kostenermittlung, da sich die zugrundeliegenden Werte insbesondere durch die örtlichen Gegebenheiten und durch den Aufwand im Verfahren ändern können.

Im Falle einer freiwilligen Umlegung wäre mit ähnlich hohen Kosten zu rechnen. Kosten für die Teilvermessung blieben gleich (ca. 30.000 €). Hinzu kämen Honorarrechnungen einer zu beauftragenden Anwaltskanzlei, die mit jedem einzelnen Eigentümer Gespräche führen und entsprechende städtebauliche Verträge schließen müsste sowie Kosten für die Zuarbeit des LVGL an die Anwaltskanzlei.

Der Umlegungsbereich umfasst eine Fläche von rund 20.000 m², davon entfallen 1.576 m² auf die städtische Liegenschaft. Nach der Umlegung kann mit etwa zehn Baugrundstücken gerechnet werden. Das LVGL kann unmittelbar mit der Umlegung beginnen, da der für die Umlegung erforderliche Umlegungsausschuss bereits durch Beschluss des Stadtrates vom 29. September 2020 gebildet wurde.

Da sich das Umlegungsverfahren erfahrungsgemäß über einen längeren Zeitraum erstrecken wird, sollen die finanziellen Mittel auf mehrere Jahre aufgeteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die zur Auftragserteilung zwecks Durchführung der Umlegungsmaßnahme benötigten Mittel in Höhe von ca. 60.000 € sind auf der Haushaltsstelle 5.1.10.02 – 552500 eingestellt. Die Mittel für die Jahre darüber hinaus sind in die entsprechenden Haushaltsjahre einzustellen.

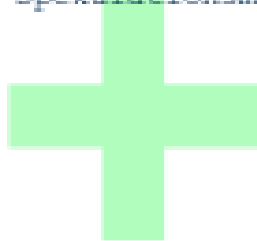
Anlage/n

1	Anlage 1 - Abgrenzung Umlegungsbereich
2	Anlage 2 - Vergleich freiwillige + gesetzliche Umlegung



Freiwillige Umlegung

- Vorteil
- komplett freie Verfügbarkeit
 - Baugesbot problemlos möglich
 - kaum Spekulationsmöglichkeit



- Nachte
- keine Durchsetzungsmöglichkeit
 - teures Verfahren
 - Zwischenerwerb
 - Grundbuch / Notar
 - Grunderwerbssteuer
 - oftmals langwierige Verhandlungen
 - unter Umständen lange Verfahrensdauer
 - unter Umständen Schwierigkeiten mit Rechten und Belastungen

Gesetzliche Umlegung

- vollständige Durchsetzungsmöglichkeit
- kostengünstiges Verfahren
 - Kein Zwischenerwerb
 - Kein Notar
 - Keine Grundbuchkosten
 - Keine Grunderwerbssteuer
 - Gemeinde schöpft Umlegungsvorteil ab
- sehr variables Verfahren
- relativ kurze Verfahrensdauer
- Aufheben, Ändern, Neubegründen von Rechten möglich
- Unabhängiger („neutraler“) Umlegungsausschuss

- Verfügung über Bauland i.d.R. bei Privat
- Baugesbot problematisch
- Spekulation der Eigentümer mit Bauland