

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.11.2024	

Betreff:**Nutzung von Gemeindegrundstücken, Straßenrandflächen und Straßen durch private Grundstückseigentümer****Sachverhalt:**

Die Verwaltung der Gemeinde Spiekeroog hat im Zuge einer Überprüfung öffentlicher Flächen und Grundstücke eine erste Bestandsaufnahme durchgeführt. Das Ergebnis ist der Anlage beigefügt. Dabei wurde festgestellt, dass sich in mehreren Bereichen der Insel die Grundstücksnutzung nicht immer mit den tatsächlichen Flurstücksgrenzen deckt. Konkret handelt es sich um Fälle, in denen Straßen, Straßenseitenräume und Gemeindegrundstücke teilweise schon seit vielen Jahrzehnten privat genutzt wurden. Auch der umgekehrte Fall einer Straßenführung auf einem Privatgrundstück ist vorhanden.

Dies bietet sowohl für die Gemeinde als auch für die privaten Grundstückseigentümer Potenzial für eine geregelte und strukturierte Lösung, die allen Beteiligten zugutekommt. Eine transparente und faire Klärung dieser Nutzungsmöglichkeiten bietet Vorteile in den Bereichen Planungssicherheit, Gemeindehaushalt und Nutzungssicherheit für die Eigentümer.

Ziel:

Ziel ist es, eine Richtungsentscheidung herbeizuführen, die die geregelte Nutzung der betroffenen Flächen im Sinne der Gemeinde und der privaten Eigentümer ermöglicht. Eine faire und transparente Lösung stärkt das Vertrauensverhältnis zwischen Gemeinde und Bürgern, verbessert die finanzielle Situation der Gemeinde und schafft Klarheit für die künftige Nutzung und Entwicklung der Flächen. Bedeutet jedoch auch, dass man eine seit vielen Jahrzehnten praktizierte stillschweigende Duldung beendet. Hier bittet die Verwaltung um ein erstes Stimmungsbild, um mögliche Ressourcen sinnvoll in die Aufarbeitung investieren zu können – oder auch nicht.

Möglichkeiten zur Regelung:**Flächenrückführung an die Gemeinde**

Die Gemeinde könnte darauf bestehen, dass die unrechtmäßig genutzten Flächen wieder in ihren Ursprungszustand überführt werden und ausschließlich für den öffentlichen Zweck genutzt werden.

Vorteil:

Die Gemeinde behält die volle Kontrolle über ihre Flächen und kann diese gegebenenfalls weiterentwickeln oder in zukünftige Planungen einbeziehen.

Nachteil: Für Grundstückseigentümer könnte dies Nachteile durch einen Verlust an genutztem Land bedeuten, was unter Umständen auf Unverständnis stoßen könnte.

Verpachtung der Flächen an private Eigentümer

Die Gemeinde kann die Flächen für eine festgelegte Dauer an die privaten Nutzer verpachten. Hierzu könnte ein einheitliches, marktübliches Entgelt vereinbart werden.

Vorteil: Die Gemeinde erzielt regelmäßige Einnahmen, während die Eigentümer die Flächen weiterhin nutzen können. Die Vertragslaufzeiten und Konditionen könnten flexibel gestaltet werden.

Nachteil: Pachtverträge erfordern eine langfristige Verwaltung und könnten bei Änderungen der Nutzungsanforderungen zur Nachverhandlung führen.

Verkauf der Flächen an private Eigentümer

Ein Verkauf der betreffenden Flächen könnte durchgeführt werden, sofern eine baurechtliche und wirtschaftliche Prüfung dies sinnvoll erscheinen lässt.

Vorteil: Die Gemeinde erzielt einmalige Einnahmen und spart langfristige Verwaltungskosten. Für die Eigentümer würde durch den Kauf eine dauerhafte Sicherung der Nutzung gewährleistet.

Nachteil: Die Gemeinde gibt die Eigentumsrechte dauerhaft ab und könnte späteren Planungsbedarf einschränken.

Nutzungsvereinbarungen

Die Gemeinde könnte mit den Eigentümern individuelle Nutzungsvereinbarungen treffen, die eine Nutzung der Flächen unter bestimmten Bedingungen erlauben.

Vorteil: Ein flexibles Modell, das die Interessen der Gemeinde und der privaten Nutzer gleichermaßen berücksichtigt. Die Vereinbarungen könnten an spezifische Bedingungen geknüpft werden, die Transparenz und faire Regelungen sicherstellen.

Nachteil: Einzelfallregelungen könnten für die Verwaltung mit einem erhöhten Aufwand verbunden sein.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, die Bestandsaufnahme zu komplettieren und für alle Nutzungen >2 qm eine geeignete Regelung zu finden. Kleinflächen können über eine (langfristige) Nutzungsvereinbarung mit entsprechendem Pachtzins gelöst werden, für größere Flächen oder Fläche, auf welchen Bauwerke errichtet wurden, sollte ein Verkauf (zum Bodenrichtwert) vorgesehen werden. Dabei gilt natürlich im Einzelfall zu prüfen, in wie weit eine Veräußerung überhaupt möglich ist, denn insb. gewidmete Straßenflächen lassen sich nicht ohne Weiteres veräußern.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss beschließt die Beauftragung der Verwaltung, eine vollständige Bestandserhebung durchzuführen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Machbarkeit „Verkauf“ und „Nutzungsvereinbarung“ zu prüfen und den jeweiligen Flächen zuzuordnen und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Spiekeroog, den 15.11.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05
- 06
- 07
- 08
- 09
- 10
- 11