

Gemeinde Spiekeroog Bauen & Planung	Vorlagen-Nr. 01/039/2025	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	05.06.2025	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	17.06.2025	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	26.06.2025	

Betreff:

Barrierefreier Zugang zum Hotel Inselfriede – Zustimmung zur Errichtung einer Rampe auf öffentlicher Fläche (Flur 2, Flurstück 235/3)

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Hotels „Inselfriede“ beabsichtigt, den Hoteleingang des Hauptgebäudes barrierearm zu gestalten. Die Rezeption, das Restaurant sowie der Frühstücksraum befinden sich im Hauptgebäude, sodass das Vorhaben nachvollziehbar und im Sinne der Barrierefreiheit zu begrüßen ist. Der derzeit in Ausführung befindliche Erweiterungsbau wird bereits barrierefrei errichtet.

Für die barrierefreie Erschließung des Haupteingangs soll eine Rampe errichtet werden. Die entsprechenden Planunterlagen liegen als Anlage bei.

Da auf dem eigenen Grundstück kein ausreichender Platz zur Verfügung steht, wird die Rampe teilweise auf öffentlicher Fläche (Flur 2, Flurstück 235/3 – gewidmet als Gemeindestraße – ca. 87 qm) errichtet werden müssen. Bereits jetzt ist festzustellen, dass ein Teil des bestehenden Eingangsbereichs auf öffentlichem Grund errichtet wurde (siehe Anlage). Die (gepflasterte) Straßenbreite beträgt auch künftig 4,00 Meter. Diese Durchfahrtsbreite wird auch künftig als ausreichend erachtet, die östliche Hecke muss ggfs. etwas eingekürzt werden da sie in den Straßenkörper einwächst. Ein – wie sonst üblicher – seitlicher Grünstreifen - entfällt dadurch auch künftig im betroffenen Bereich. f

Vor einer formellen Antragstellung bittet der Vorhabenträger um grundsätzliche Zustimmung der Gemeinde zur Nutzung der öffentlichen Fläche.

Rechtliche Würdigung:

Die Gemeinde ist in zwei Funktionen betroffen:

1. **Als Grundstückseigentümerin:**
 Es liegt eine Überbauung im Sinne des § 912 BGB vor. Der Tatbestand einer einvernehmlichen Überbaurente ist erfüllt. Die Höhe dieser Rente richtet sich nach dem Verkehrswert des überbauten Grundstücksteils zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage. Eine vertragliche Regelung mit einer pauschalierten Einmalzahlung erscheint angemessen und praktikabel.

2. **Als Trägerin der Straßenbaulast:**
 Die Fläche ist als öffentliche Straße gewidmet. Die Nutzung durch ein dauerhaftes

Bauwerk stellt eine **Sondernutzung** nach dem Niedersächsischen Straßengesetz dar. Die bestehende Sondernutzungssatzung der Gemeinde findet grundsätzlich Anwendung, sieht jedoch keine explizite Gebühr für eine dauerhafte bauliche Überbauung vor. Denkbar ist entweder die analoge Anwendung von Tarif-Nr. 4 (15 € pro Quadratmeter jährlich) oder eine Einzelregelung gemäß der Auffangklausel (§ 1 Abs. 5) mit einem Gebührenrahmen von 5 € bis 520 € jährlich.

Empfehlung der Verwaltung:

Zur rechtssicheren Gestaltung und praktikablen Umsetzung wird empfohlen, mit dem Vorhabenträger einen **Nutzungsvertrag** zu schließen. Dieser sollte sowohl die dingliche Überbauung als auch die straßenrechtliche Sondernutzung regeln. Die Abgeltung kann in Form einer **pauschalen Einmalzahlung** erfolgen. Die genaue Höhe ist festzulegen. Der zu erarbeitende Nutzungsvertrag dient dann als Vorlage für ähnlich gelagerte Fälle im Ortsgebiet.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss/Gemeinderat, dem Vorhaben grundsätzlich zuzustimmen:

1. Die Überbauung der öffentlichen Fläche mit einer barrierefreien Rampe ist grundsätzlich in vorgelegtem Umfang vorstellbar.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Vertrag zur Regelung der Überbauung und der Sondernutzung zu erarbeiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.
3. Vor Genehmigung ist in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen sicherzustellen, dass keine unterirdischen Leitungen oder sonstige Infrastrukturen – aktuell wie perspektivisch - beeinträchtigt werden.
4. Die Abgeltung erfolgt – sofern rechtlich möglich - durch eine pauschale Einmalzahlung; die genaue Höhe wird noch ermittelt.

Spiekeroog, den 26.05.2025	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01_Anzicht_Rampe_20250507
- 02_Draufsicht_Rampe_20250507
- 03_Grundriss_Rampe_20250507
- 04_Schnitte_Rampe_20250507
- 05_Flurstücke_Luftbild