

Gemeinde Spiekeroog Ordnungsamt	Vorlagen-Nr. 01/058/2025	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	19.08.2025	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	28.08.2025	

Betreff:
Altüberbauungen und -nutzungen auf gemeindlichen Flächen
Sachverhalt:

Im Rahmen der bereits durchgeführten Vorberatung (Vorlage 01/092/2024) wurde festgestellt, dass es auf der Insel eine Reihe von Fällen gibt, in denen gemeindliche Flächen – insbesondere Straßen- oder Randbereiche – seit vielen Jahrzehnten durch private Eigentümer genutzt oder überbaut werden. Es handelt sich dabei nicht um neue Vorhaben, sondern um sogenannte **Altfälle**, die bisher stillschweigend geduldet wurden.

Gemäß Beratung 01/057/2025 liegt nun ein rechtssicherer und praxistauglicher **Mustervertrag** zur Regelung eines Überbaus auf öffentlicher Fläche vor. Dieser kann als Grundlage dienen, um die bekannten Altfälle strukturiert und einheitlich zu regeln. Ziel ist es, Rechtssicherheit für alle Seiten zu schaffen und gleichzeitig Planungshoheit und Interessen der Gemeinde zu wahren.

Vorschlag zur Differenzierung:

Je nach Art der Nutzung wird vorgeschlagen, unterschiedliche vertragliche Laufzeiten anzubieten:

- **Für bauliche Anlagen mit Substanzwirkung** (z. B. Rampen, Anbauten, Bauwerke): langfristige Verträge (z. B. 20 Jahre) mit klarer Regelung zu Rückbau, Instandhaltung und Verkehrssicherung – analog zum Mustervertrag.
- **Für geringfügige oder leicht rückbaubare Nutzungen** (z. B. mobile Pflanzgefäße, Stellflächen, einfache Zäune): kürzere Vertragslaufzeiten (z. B. 5 Jahre)

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, alle bekannten Altfälle nun aktiv aufzugreifen und mit den Betroffenen Kontakt aufzunehmen. Ziel ist es, auf Grundlage des Mustervertrags sachgerechte und pragmatische Lösungen zu finden. Damit wird der politische Auftrag aus der Beratung 2024 konsequent weitergeführt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt, auf Basis des Mustervertrags die bekannten Altüberbauungen und -nutzungen gemeindlicher Flächen zu ordnen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den betroffenen Nutzern Gespräche zu führen und Verträge abzuschließen. Dabei ist wie folgt zu differenzieren:

- a. Für bauliche Überbauungen oder dauerhafte Nutzungen ist grundsätzlich ein langfristiger Nutzungsvertrag mit abzuschließen.
 - b. Für einfache, leicht rückbaubare Nutzungen können auf 5 Jahre befristete Vereinbarungen getroffen werden.
 - c. In begründeten Einzelfällen kann auch ein Rückbau gefordert werden; eine großzügige Übergangsfrist ist dabei vorzusehen.
3. Der Mustervertrag dient in seiner Struktur und rechtlichen Ausgestaltung als Vorlage und wird entsprechend angepasst.
 4. Sofern es sich um gewidmete Straßenflächen handelt ist für die Sondernutzung eine gesonderte Erlaubnis zu erteilen und gemäß Tarif abzurechnen.

Spiekeroog, den 30.07.2025	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: