

Grundstücksangelgenheiten**Bereinigung der Nutzungsverhältnisse in den Ortsteilen Luplow und Voßfeld**

<i>Organisationseinheit:</i> Liegenschaften <i>Bearbeiter:</i> Johannes Sedlak	<i>Datum</i> 27.04.2026 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Rosenow (Entscheidung)	11.05.2026	Ö

Beschlussvorschlag**Sachverhalt**

In den Ortsteilen Luplow und Voßfeld befinden sich mehrere Flurstücke in dem Eigentum von der Gemeinde, die ausgehend von den benachbarten Flurstücken eingezäunt und als Vorgartenflächen genutzt werden. Ebenfalls befinden sich mehrere öffentlich genutzte Straßenflächen zum Teil auf privaten Flurstücken.

Die tatsächlichen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse sind in den beigefügten Flurkarten farblich dargestellt.

Für die Nutzungsverhältnisse gibt es keine vertraglichen Vereinbarungen. Aktuell werden diese Nutzungen von den Eigentümern stillschweigend geduldet. Diese zum Teil seit Jahrzehnten bestehenden Duldungen stellen jedoch kein dauerhaftes Recht zur Nutzung dar.

Unter diesen Umständen steht die Bereinigung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse in dem Interesse der Gemeinde.

Sachverhalt in dem Ortsteil Luplow:

In 13 Fällen werden gemeindliche Flurstücke als Gartenfläche (ca. 715 m²) genutzt.

In einem Fall wird ein privates Flurstück zum Teil als öffentliche Straße (ca. 20 m²) genutzt.

Sachverhalt in dem Ortsteil Voßfeld:

In 8 Fällen werden gemeindliche Flurstücke als Gartenfläche (ca. 820 m²) genutzt.

In 4 Fällen werden private Flurstücke zum Teil als öffentliche Straße (ca. 1.609 m²) genutzt.

Bereinigung der Gartenflächen

Der Gemeinde stehen die folgenden 3 Möglichkeiten zur Verfügung, mit denen die Nutzungsverhältnisse mittel- bis langfristig bereinigt werden können.

1. Teilflächenverkauf

Die Gemeinde kann die Flächen an die Nutzer veräußern. Der Kaufpreis würde dem aktuellen Verkehrswert entsprechen (Gartenland). Die Vermessungs- und Notarkosten übernehmen die Käufer. Einige Nutzer könnten den Ankauf der Flächen ablehnen, weil die erforderliche Vermessung deutlich teurer als der Kaufpreis ist.

2. Verpachtung (mildestes Mittel)

Die Gemeinde kann die Flächen an die Nutzer verpachten. Mit den Verträgen werden die Rechte und Pflichten der jeweiligen Partei eindeutig bestimmt. Der Pachtzins würde dem gemeindlichen Durchschnitt entsprechen. Die Pachtverträge könnten mit einer hohen Mindestlaufzeit (z.B. 15 Jahre) inklusive einer automatischen jährlichen Verlängerung abgeschlossen werden.

Eine finale Bereinigung der Eigentumsverhältnisse könnte zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Flurneuordnung erfolgen. Bei dieser entstehen keine Vermessungskosten.

3. Forderung der Beräumung (härtestes Mittel)

Die Gemeinde kann als Eigentümerin die sofortige und vollständige Beräumung der Flächen fordern. Trotz der bisher langen Duldung haben die Nutzer keinen Anspruch auf eine weitere Flächennutzung.

Für die Gemeinde könnten durch diese Vorgehensweise Kosten entstehen, weil eine Grenzanzeige für die eindeutige Bestimmung der Grenzen erforderlich werden könnte.

Anmerkungen

Ein aktuell verpachtetes gemeindliches Flurstück (grün dargestellt) könnte im Zuge der Bereinigung vermessen werden, damit eine zukünftige Veräußerung kostengünstiger erfolgen kann.

Mehrere private Flurstücke (lila dargestellt) könnten im Zuge der Bereinigung vermessen werden, damit ein Erwerb kostengünstiger für die Gemeinde wird. Diese Flächen werden für die Bewirtschaftung von dem Dorfteich benötigt.

Bereinigung der Straßenflächen

Der Gemeinde stehen die folgenden 2 Möglichkeiten zur Verfügung, mit denen die Nutzungsverhältnisse langfristig bereinigt werden könnten.

1. Teilflächenkauf

Die Gemeinde kann die Flächen von den Eigentümern erwerben. Der Kaufpreis würde dem aktuellen Verkehrswert entsprechen (Verkehrsfläche). Die Vermessungs- und Notarkosten übernimmt die Gemeinde. Die Straßenflächen sind bereits zum Teil eingemessen. Mit dem Erwerb kann die Gemeinde die Flächen dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen.

2. Öffentliche Widmung inkl. Eintragung einer Baulast

Die Gemeinde kann die Flächen mit der Zustimmung der Eigentümer öffentlich widmen und Wegebaukosten eintragen. Die Eigentümer fordern eventuell eine entsprechende Entschädigung für die Belastung. Zukünftige Ausbaumaßnahmen oder die Errichtung von einem Bürgersteig sind durch die Widmung und der Baulast nicht gestattet.

Die Gemeindevertreter werden darum gebeten, dass sie sich zu dem Sachverhalt beraten und sich grundlegend für bevorzugte Bereinigungsmaßnahmen entscheiden. Die eventuell erforderlichen Beschlüsse werden zu einem späteren Zeitpunkt vorbereitet.

Finanzielle Auswirkungen:

	Ja	X	Nein			
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)				2. Jährliche Folgekosten/ -lasten	3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)
0 €				0 €	0 €	0 €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr: Sachkonto:				Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr: Finanzkonto:		Keine Veranschlagung

Anlage/n

1	Übersicht - Eigentumsverhältnisse Luplow (nördlich) (öffentlich)
2	Übersicht - Nutzungsverhältnisse Luplow (nördlich) (öffentlich)
3	Übersicht - Eigentumsverhältnisse Luplow (südlich) (öffentlich)
4	Übersicht - Nutzungsverhältnisse Luplow (südlich) (öffentlich)
5	Übersicht - Eigentumsverhältnisse Voßfeld (öffentlich)
6	Übersicht - Nutzungsverhältnisse Voßfeld (öffentlich)