

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	09.12.2025	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	18.12.2025	

Betreff:**B-Plan Nr. 21 | Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21 „Am Bahnhof“****Sachverhalt:**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am 22.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 21 "Am Bahnhof" beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 liegt am westlichen Rand des Inseldorfes westlich der Bebauung an der Straße „Westerloog“ zwischen der Straße „Westend“ im Norden und der Trasse der Inselbahn im Süden. Er ist rund 0,54 ha groß. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Anlage entnommen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans reichte ursprünglich und in der Fassung, die Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war, im Westen bis an das Flurstück des Deiches heran und umfasste damit 0,86 ha. Im Anschluss an das Baugebiet wurde eine private Grünfläche festgesetzt. Im Nachgang der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich herausgestellt, dass für diese Fläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Regelungen getroffen werden müssen bzw. können, welche für die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich sind. Daher wurde der räumliche Geltungsbereich zum Entwurf verkleinert. Die Verkleinerung des Plangebietes ist ohne Wiederholung bereits erfolgter Verfahrensschritte zulässig, wenn der verbleibende Teil eine städtebaulich sinnvolle Lösung ergibt und zu seiner Umsetzung auf den aus der Planung genommenen Teil nicht angewiesen ist. Das ist hier der Fall.

Mit dieser Planung wird die bauliche Entwicklung in der Nachbarschaft des ehemaligen Bahnhofsgebäudes aufgegriffen und fortgeführt. Die Bauleitplanung der Gemeinde Spiekeroog verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuanlage von Dauerwohnraum in angemessener Durchmischung mit Ferienwohnungen zu schaffen, wobei der prägende Charakter des Inseldorfs erhalten und der Eingriff in die umgebende Naturlandschaft möglichst geringgehalten werden soll. Regelungen zur Begünstigung einer ökologischen Bebauung sollen zudem eine positive Vorbildfunktion für andere Baugebiete auf Spiekeroog darstellen.

Der Bebauungsplan Nr. 21 wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Im Zeitraum vom 02.12.2024-07.01.2025 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. In den Anlagen befindet sich eine tabellarische Zusammenstellung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von Bürgerinnen und Bürgern. Im Rahmen

des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 ist auch die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen. Unter den Anlagen findet sich eine tabellarische Zusammenstellung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingereichten Stellungnahmen.

Als nächster Verfahrensschritt ist nun die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan Nr. 21 und die parallel aufzustellende 8. Änderung des Flächennutzungsplans im selben Zeitraum durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss legt gem. § 58 Abs. 3 Satz 3 NKomVG die Beschlussfassungen zum Bebauungsplan Nr. 21 „Am Bahnhof“ dem Rat zur Entscheidung vor.
2. Der Rat der Gemeinde nimmt die vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (siehe Anlagen) zur Kenntnis. Ihnen ist, soweit erforderlich, durch die Änderung des Planentwurfes Rechnung getragen worden.
3. Der Rat der Gemeinde beschließt auf Grundlage des Planentwurfs (Planzeichnung, Planbegründung) die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Die Verwaltung der Gemeinde Spiekeroog wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 21 „Am Bahnhof“ die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Spiekeroog, den 03.12.2025	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 00_Geltungsbereich_BP Bahnhof
- 01_2025_11_24_11797_BP Bahnhof_E
- 02_2025_12_01_11797_BP_Bahnhof_Begr_E
- 03_2025_12_01_11797_gem_UB_E
- 04_2025_12_02_Entwaesserungskonzept
- 05_2025_11_03_11797_SN_BPlan_Toeb
- 06_2025_11_03_11797_SN_BPlan_Oeff
- 07_2025-11-25_Gegenueberstellung_Aenderungen_seit_Fruehzeitige