

Gemeinde Spiekeroog	Vorlagen-Nr. 01/178/2026	
Bauen & Planung		

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.09.2026	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	08.10.2026	

Betreff:

B-Plan Nr. 21 "Am Bahnhof" | Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Gemeinde Spiekeroog hat die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuanlage von Dauerwohnraum in angemessener Durchmischung mit Ferienwohnungen zu schaffen. Mit dieser Planung wird die bauliche Entwicklung in der Nachbarschaft des ehemaligen Bahnhofsgebäudes aufgegriffen und fortgeführt.

Die vorliegende Planung weist ein Baugebiet aus, in dem sowohl Dauerwohnungen als auch die Gästebeherbergung sowie ergänzende Nutzungen zulässig sind. Für Dauerwohnungen ist ein Mindestanteil von 40 % an der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes vorgegeben.

Der räumliche Geltungsbereich ist rund 0,54 ha groß. Im Nachgang der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (s. u.) hat sich herausgestellt, dass für die Fläche zwischen Baugebiet und dem Flurstück des Deiches 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 ursprünglich rund 0,86 ha große räumliche Geltungsbereich zum Entwurf verkleinert. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann der Anlage entnommen werden.

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung Nr. 21 „Dorf Teil D“ gefasst. Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 21 umfasste ursprünglich die Fläche am „Westerloog“ zu beiden Seiten der Gleistrasse der Spiekerooger Pferdebahn. Die Beplanung des Grundstücks des Bauhofs südlich der Gleistrasse wurde zurückgestellt. Es wird daher nur die Fläche nördlich der Gleistrasse von der vorliegenden Bauleitplanung erfasst. Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am 22.11.2024 die ursprünglichen Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben und die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Bahnhof" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die beiden Bauleitplanungen werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufgestellt. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden durch Aushang und Veröffentlichung im Internet am 23.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Unterlagen zum Vorentwurf in elektronischer Form im Internet sowie durch Auslegung von gedruckten Fassungen im

Rathaus in der Zeit vom 02.12.2024 bis zum 07.01.2025. Am 03.12.2024 fand im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ein Scopingtermin mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als Videokonferenz mit Teilnahme von Gemeindeverwaltung und beauftragtem Planungsbüro statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Rat zusammen mit dem Entwurf der Bauleitplanung vorgelegt. In seiner Sitzung am 18.12.2025 hat der Rat dem Entwurf der Bauleitplanung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. In der Zeit vom 13.01.2026 bis zum 13.02.2026 wurde der Entwurf der Planunterlagen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Die eingegangenen Stellungnahmen zu den Beteiligungsschritten sind tabellarisch zusammengestellt worden und liegen dieser Vorlage bei. Zu den Eingängen ist jeweils ein Entscheidungsvorschlag beigefügt, über den der Rat abschließend befindet. Soweit es geboten war, wurden die Unterlagen zur Planung nach der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) überarbeitet.

Der Inhalt des Bebauungsplans wurde geändert, um ihn mit dem Deichrecht in Einklang zu bringen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden an die Grenze der Deichschutzzone mit Zulassung der ausnahmsweisen Überschreitung der Baugrenze nur durch ebenerdige Terrassen angepasst. Die Regelungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) innerhalb der Deichschutzzone wurden so gefasst, dass hierüber in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sinnvoll entschieden werden kann. Dies bedeutet, dass vor der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Deichschutzzone in jedem Fall eine deichrechtliche Genehmigung von den jeweiligen Bauherren zu erwirken ist; dies gilt auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen. Die verbindliche Vorgabe zur Abzäunung der Retentionsfläche zu den künftigen Baugrundstücken entfiel dementsprechend ebenfalls. Außerdem wurden folgende Überarbeitungen vorgenommen:

- Die örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen wurde präzisiert und klargestellt, dass je Stätte der Leistung nur eine Werbeanlage zulässig ist.
- Der Umweltbericht wurde nochmals ergänzt, insbesondere um die Ergebnisse einer aktuellen Brutvogelkartierung (Erfassungszeitraum März bis Juni 2026).
- Es wurden formale Korrekturen vorgenommen, insbesondere zu den Rechtsgrundlagen der textlichen Festsetzungen und durch Fortfallen der nachrichtlichen Übernahmen.

In den Unterlagen zur Beschlussfassung sind Versionen der Planzeichnung und der Begründung (einschließlich Umweltbericht) enthalten, in denen die Überarbeitungen nach der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB markiert sind.

Mit diesen Überarbeitungen wurden weder die von der Planung betroffenen Belange stärker berührt noch kam es zu einer erstmaligen Berührung bisher nicht betroffener Belange (vgl. § 4a Abs. 3 BauGB). Eine erneute Veröffentlichung der Planungsunterlagen mit der Möglichkeit zur Stellungnahme ist insofern nicht angezeigt. Die Inhalte der Planung zur Beschlussfassung können sowohl Planzeichnung als auch der beigefügte Begründung (einschließlich Umweltbericht) entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Den in den tabellarischen Zusammenstellungen der Stellungnahmen (Abwägung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) enthaltenen Entscheidungsvorschlägen wird vom Rat der Gemeinde Spiekeroog zugestimmt.
2. Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt den Bebauungsplan Nr. 21 „Am Bahnhof“ gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie §§ 10 und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils aktuell geltenden Fassung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht) als Satzung.

Spiekeroog, den 10.09.2026	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

00_Geltungsbereich
 01_BP_Bahnhof_Stellungnahmen_Abwaegung
 02_BP_Bahnhof_S
 02_BP_Bahnhof_S_markiert
 03_BP_Bahnhof_Begr_S
 03_BP_Bahnhof_Begr_S_markiert
 04_8AeFNP_BPlan21_gem_UB_F_S
 04_8AeFNP_BPlan21_gem_UB_F_S_markiert
 05_Sonstiges_01_Baugrundgutachten
 05_Sonstiges_02_Brutvogelkartierung
 05_Sonstiges_03_Entwaesserungsplanung
 05_Sonstiges_04_a_Vertrag_Ersatzaufforstung_NLF
 05_Sonstiges_04_Waldgutachten
 05_Sonstiges_05_Befreiung_Biotopschutz
 05_Sonstiges_06_Zustimmung_Nationalparkverwaltung
 05_Sonstiges_07_Vertrag_Kompensationsmaßnahmen_NLG
 Farblegende_Markierungen