

Gemeinde Spiekeroog	Vorlagen-Nr. 01/179/2026	
Bauen & Planung		

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

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

Betreff:

8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) | Feststellungsbeschluss

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.

Ein Teil des aktuellen Plangebiets wurde bereits in die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam 2009) einbezogen. Die 8. Änderung vollzieht die zwischenzeitliche Änderung in der Planungssystematik der Gemeinde nach und bereinigt die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend durch Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wohnen/Ferienwohnen. Zudem wird die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aufgehoben, da sie sich im Lauf der Zeit überholt hat und nicht mehr den Plänen der Gemeinde für die Bodennutzung entspricht. Stattdessen wird eine Dünenfläche festgesetzt. Der Änderungsbereich ist rund 0,86 ha groß. Seine Abgrenzung kann der Anlage entnommen werden.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung Nr. 21 „Dorf Teil D“ gefasst. Sie umfasste Flächen nördlich und südlich der Gleistrasse der Spiekerooger Pferdebahn. Die Überplanung der Flächen südlich der Gleistrasse soll zunächst jedoch nicht weiterverfolgt werden. Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat deshalb 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 frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 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 des Beteiligungsverfahrens 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde redaktionell korrigiert und ergänzt; insbesondere hinsichtlich des Deichrechts. Aufgrund dessen wurde auch der Verlauf der Grenze der Deichschutzzone redaktionell in die Planzeichnung aufgenommen. Der Umweltbericht wurde nochmals ergänzt, insbesondere um die Ergebnisse einer aktuellen Brutvogelkartierung (Erfassungszeitraum März bis Juni 2026). Änderungen am Inhalt der Planung wurden nicht vorgenommen. In den Unterlagen zur Beschlussfassung sind Versionen der Planzeichnung, 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 der Planzeichnung als auch der beigefügten 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 stellt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils aktuell geltenden Fassung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht) fest.

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

Anlagenverzeichnis:

00_Geltungsbereich
01_8AeFNP_Stellungnahmen_Abwaegung

02_8AeFNP_F
02_8AeFNP_F_markiert
03_8AeFNP_Begr_F
03_8AeFNP_Begr_F_markiert
04_8AeFNP_BPlan21_gem_UB_F_S
04_8AeFNP_BPlan21_gem_UB_F_S_markiert
05_Sonstiges_01_Baugrundgutachten
05_Sonstiges_02_Brutvogelkartierung
Farblegende_Markierungen