



ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „Am Bahnhof“

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am 22. November 2024 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 21 "Am Bahnhof" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang am 23. November 2024 ortsüblich bekanntgemacht.

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 und zu erhalten, wobei der prägende Charakter des Inseldorfes 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 Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am 18. Dezember 2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom

13. Januar bis 13. Februar 2026

ins Internet wie folgt eingestellt:

Gemeinde Spiekeroog

Der Bürgermeister



Auf der Website der Gemeinde Spiekeroog:

<https://www.gemeinde-spiekeroog.de/bekanntmachungen/>

Im niedersächsischen UVP-Portal als zentralem Internetportal des Bundeslandes:

<https://uvp.niedersachsen.de/>

Als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB liegen die vorgenannten Unterlagen zum Entwurf der Bauleitplanung bei der Gemeinde Spiekeroog, Westerloog 2, 26474 Spiekeroog, Tel.: 04976 999 39-16, beteiligung@gem.spiekeroog.de, zu jedermanns Einsicht, während der regulären Öffnungszeiten (Mo, Di, Do u. Fr von 8.00 – 12.00 Uhr), im oben angegebenen Zeitraum öffentlich aus.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass Privatpersonen mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten wie Name, Adressdaten und Angaben zu Grundstücken nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) zustimmen, soweit sie für gesetzlich bestimmte Dokumentationspflichten und der Informationspflicht der Privatperson gegenüber erforderlich sind.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind bei der Gemeinde Spiekeroog verfügbar:

Umwelt allgemein

Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu den Umweltbelangen Luft, Lärm, Klima, Boden, Wasserhaushalt, Biotope, Lebensgemeinschaften, Arten, Landschaftsbild, Erholung, Sach- und Kulturgüter, Mensch und der Wechselwirkungen zwischen ihnen mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Vorprüfung des FFH-Gebietes Nationalpark und Vorprüfung des Artenschutzes.

Entwässerung, Küstenschutz, Deich

Entwässerungskonzept

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu Überschwemmungen, Überflutungen, Deichvorland, Deichabstand, Deichschutz und Regenrückhaltung

Behördliche Stellungnahmen zur Deichschutzzone, Oberflächenentwässerung u. Gewässer allgemein, Regenwasserrückhaltung, Festlegung der binnenseitigen Deichbegrenzung und zur Entsorgungssicherheit bei Abwasser

Baugrund

Geotechnischer Bericht

Behördliche Stellungnahme zum Baugrund

Wald

Waldgutachten

Behördliche Stellungnahme zum Wald

Bau- und Bodendenkmalpflege

Behördliche Stellungnahmen zu Bodendenkmalen

Gemeinde Spiekeroog

Der Bürgermeister



Natur- und Klimaschutz

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Naturschutz

Behördliche Stellungnahmen zu Natur und Klimaschutz, insbesondere Artenschutz mit Ausgleichsmaßnahmen

Biotope

Behördliche Stellungnahme zum Biototypenplan und zu gesetzlich geschützten Biotopen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu gesetzlich geschützten Biotopen und zum Biotopschutz

Avifauna und Amphibien

Behördliche Stellungnahme zu Avifauna und Amphibien

Stellungnahme der Öffentlichkeit zur Avifauna

Klimaschutz- und Klimaanpassungsmanagement

Behördliche Stellungnahme zur Berücksichtigung in den Festsetzungen zur Nutzung der Solarenergie

Boden

Behördliche Stellungnahme zu potenziell sulfatsauren Böden

Sach- und Kulturgüter

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Sichtschutz, Gestaltung baulicher Anlagen, Orts- und Landschaftsbild, Wohnruhe, Erholung und Verkehrsbelastung

Diese Bekanntmachung erfolgt gemäß § 7 Abs. 3 der Hauptsatzung der Gemeinde Spiekeroog sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB durch Aushang und auf der Website der Gemeinde unter:

<https://www.gemeinde-spiekeroog.de/bekanntmachungen/>

Spiekeroog, den 06.01.2026

Gemeinde Spiekeroog

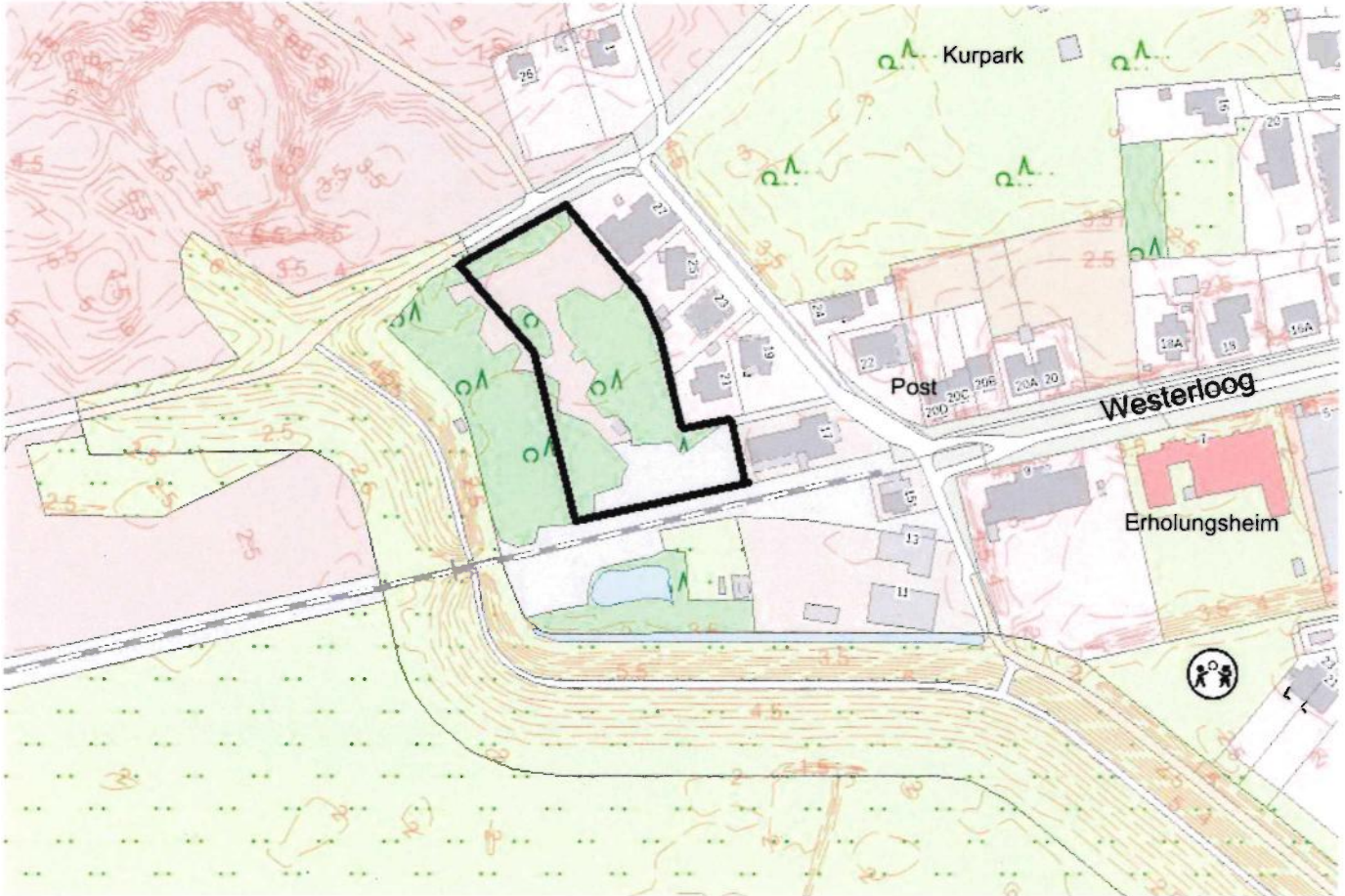


Patrick Kösters
Bürgermeister

in Vertretung (i.V.) Lutz Seifert



Anlage



Anlage: Ausschnitt aus der Amtlichen Basiskarte (ohne Maßstab) mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Bahnhof“

Ausgehängt

am: 06.10.12026

Zeichen: MB

Abnahme

am: : __ / __ / ____

Zeichen: _____