

Gemeinde Friedrichskoog

**Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10a  
„Friedrichskoog Spitze – beiderseitig der Landesstr. Nr. 144“  
für das Gebiet zwischen Nordseestraße und Deichverteidigungsweg**

Stand: Vorlage zur Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung,  
25.08.2023

**Teil 1: Städtebaulicher Teil**

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

M.Sc. Mona Borutta

**Umweltbericht:**

M.Sc. Kathrin Schwarz

**Inhalt:**

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Planungsanlass und Verfahren .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Lage des Plangebiets / Bestand .....</b> | <b>3</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Planungsvorgaben .....</b>               | <b>4</b>  |
| 3.1.       | Ziele der Raumordnung.....                  | 4         |
| 3.2.       | Flächennutzungsplan.....                    | 6         |
| 3.3.       | Bestehende Bebauungspläne .....             | 8         |
| 3.4.       | Landschaftsplan .....                       | 9         |
| 3.5.       | Hochwasserrisikogebiet / Deichschutz.....   | 9         |
| <b>4.</b>  | <b>Städtebauliches Konzept .....</b>        | <b>10</b> |
| 4.1.       | Vorhabenbeschreibung .....                  | 10        |
| 4.2.       | Art und Maß der baulichen Nutzung.....      | 11        |
| <b>5.</b>  | <b>Erschließung .....</b>                   | <b>12</b> |
| <b>6.</b>  | <b>Ver- und Entsorgung.....</b>             | <b>12</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Boden .....</b>                          | <b>12</b> |
| 7.1.       | Altlasten.....                              | 12        |
| 7.2.       | Kampfmittel .....                           | 12        |
| 7.3.       | Denkmalschutz / Archäologie .....           | 12        |
| <b>8.</b>  | <b>Immissionsschutz .....</b>               | <b>12</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Umweltbericht .....</b>                  | <b>13</b> |
| <b>10.</b> | <b>Flächen und Kosten .....</b>             | <b>13</b> |

**Anlage:** Vorhaben- und Erschließungsplan, ELBBERG, September 2022

## 1. Planungsanlass und Verfahren

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahren soll der bestehende Campingplatz „Campingplatz zur Spitze“ planungsrechtlich gesichert werden.

In Friedrichskoog gibt es mehrere kleine Camping- und Wohnmobilstellplätze, die bisher nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) als sog. „Fünfer-Stellplätze“ oder „Kleinstcampingplätze“ genehmigt waren. Seit einer Änderung des LNatSchG 2016 kann diese Genehmigung nicht mehr erfolgen. Auf diesen Sachverhalt haben das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung und das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung sowie das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus am 24. Februar 2021 in ihrem Schreiben „Gemeinsame Hinweise zum Umgang mit Vorhaben des Campingtourismus 2021 und 2022“ hingewiesen. Danach müssen die Gemeinden für diese bisher nicht genehmigten Camping- und Wohnmobilstellplätze zügig über die Bauleitplanung Planungsrecht schaffen. Nach dem aktuellen Koalitionsvertrag 2022-2027 der an der Landeregierung beteiligten Parteien vom Juni 2022 soll geprüft werden, wie Kleinstcamping-Plätze auf kommunaler Ebene wieder einfacher ermöglicht werden können. Näheres liegt dazu noch nicht vor.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt die 23. Änderung des Flächennutzungsplans „Sammeländerung Campingplätze“.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher ist neben dem Aufstellen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) den Planunterlagen beigelegt, außerdem wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

Für das Plangebiet werden die Festsetzungen des derzeit dort rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10a von 1979 aufgehoben. Die übrigen Änderungen des B-Plans Nr. 10a berühren das Plangebiet dieser 11. Änderung nicht.

## 2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2.000 m<sup>2</sup> und liegt nördlich der Koogstraße im Siedlungsbereich des See- und Nordseeheilbad „Friedrichskoog-Spitze“. Unmittelbar westlich liegt der Hauptzugang zum Badestrand Friedrichskoog und östlich die „Deichpassage Spitze“ mit Geschäften und einer Touristeninformation sowie die Nationalpark-Station Friedrichskoog (Schutzstation Wattenmeer). In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Gastronomieangebote sowie Sport- und Spielplätze, sodass das Plangebiet touristisch sehr gut angeschlossen ist.

In dem Plangebiet befindet sich ein Wohngebäude, welches auch eine Ferienwohnung beinhaltet sowie im hinteren Bereich des Grundstücks 5 (Dauer-)Stellplätze für (kleinere) Wohnmobile und Zelte. Rund 1.200 m<sup>2</sup> des Grundstücks stehen für Camping zu Verfügung.



**Abb. 1** Luftbild mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle. Google Earth © GeoBasis-DE/BKG.GeoContent.Maxar Technologies.Kartendaten © 2022 (© 2008)

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Zurzeit gilt der Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005. Eine Neuaufstellung des Regionalplans ist im Verfahren. Es gelten die Ziele der aktuellen Festlegungen, der neue Entwurf des Regionalplans ist zusätzlich in der Abwägung (im Rahmen der 23. Änderung des FNP) zu berücksichtigen.

Entsprechend dem Landesentwicklungsplan ist im Regionalplan der westliche Teil der Gemeinde als Ordnungsraum für Tourismus sowie der östliche Teil als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung festgesetzt.

*In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig*

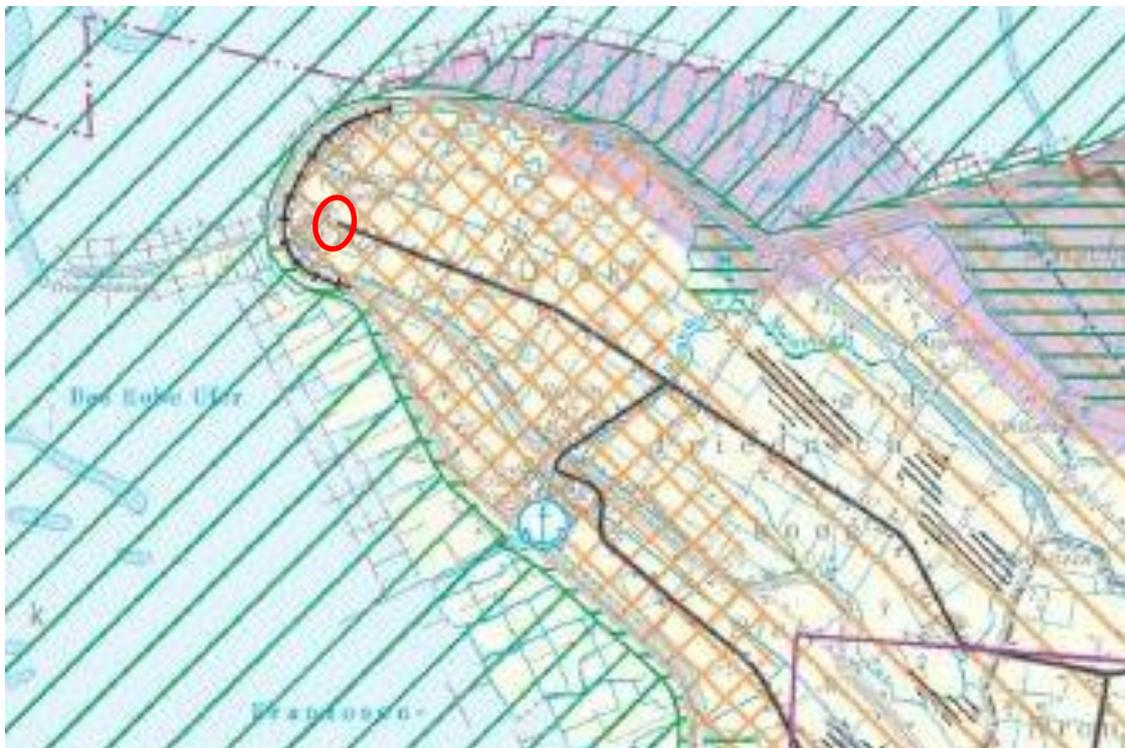
- *Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert,*
- *Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt*
- *sowie neue touristische Angebote aufgebaut werden.*

*Damit sollen insbesondere neue Gäste angezogen und für die Angebote des Planungsraums interessiert werden. Eine nennenswerte quantitative Ausweitung der Bettenkapazität soll immer mit einer Angebotsverbesserung einhergehen.*

*Die knappen, für die touristische Entwicklung wertvollen Flächenressourcen in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen dem Wirtschaftszweig Tourismus und damit der Stärkung der wirt-*

schaftlichen Basis dienen. Wochenendhausgebiete sollen deshalb in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung nicht neu ausgewiesen werden; das gilt in der Regel auch für Zelt- und Campingplätze (siehe Ziffer 7.4 Absätze 1 und 2 LROP). Ferienhausgebiete aber auch Zelt- und Campingplätze können in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung in natur- und umweltverträglicher Weise dann erweitert oder ausnahmsweise auch neu ausgewiesen werden, wenn damit Qualitätsverbesserungen für die Tourismusinfrastruktur und das -angebot einher gehen.

Für die zunehmende Zahl von Wohnmobilen als neue und besondere Form des mobilen Tourismus mit täglich wechselnden Standorten sollen unter Berücksichtigung der Belastbarkeit von Natur und Umwelt ausreichend Stellflächen / Parkplätze geschaffen werden. Diese sollen insbesondere die erforderlichen Entsorgungsmöglichkeiten bieten. Auf die Ausstattungsanforderungen gemäß der geltenden Campingplatzverordnung wird hingewiesen. Neue Wohnmobil-Stellplätze können in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung auch durch Umnutzung vorhandener Zelt- und Campingplätze sowie in Ergänzung zu oder durch Umwandlung von öffentlichen Stellplatzanlagen geschaffen werden.



-  Ordnungsraum für Tourismus und Erholung
-  Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
-  Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer
-  Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
-  Landesschutzdeich, Verbandsdeich: Neubau oder zu verstärken

**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum IV 2005, Lage des Plangebietes rot markiert, ohne Maßstab (Quelle: Land Schleswig-Holstein)

Außerdem sind laut Regionalplan von 2005 die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen:

*Bei Planungen und Maßnahmen im Küstenbereich sowie in meeresseitig hochwassergefährdeten Gebieten sind die Belange des Küstenschutzes zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Schutzmaßnahmen an der Nordseeküste stellen den Schutz vor Überflutungen und Erosionen sicher (siehe Ziffer 9 LROPI). Notwendige Küstenschutzeinrichtungen haben in der Abwägung mit anderen Belangen stets Vorrang.*

*Nach dem GPK sind im Planungszeitraum folgende Landesschutzdeiche vordringlich zu verstärken (...)*

- *Friedrichskoog Spitze.*

Durch Ausweisung als Ordnungsraums und des Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sollen eine Qualitätsverbesserung vorhandener Angebote sowie neue touristische Angebote stattfinden, um neue Gäste / Zielgruppen anzuziehen. (Dauer-)Campingplätze sollen nur ausnahmsweise neu entstehen, wenn damit eine grundsätzliche Qualitätsverbesserung für die Tourismusinfrastruktur und das Angebot einhergeht. Ergänzend sind ausreichend Stellplätze für den Mobilien Tourismus (z.B. Wohnmobile) zu schaffen. Maßnahmen zur Saisonverlängerung sind anzustreben.

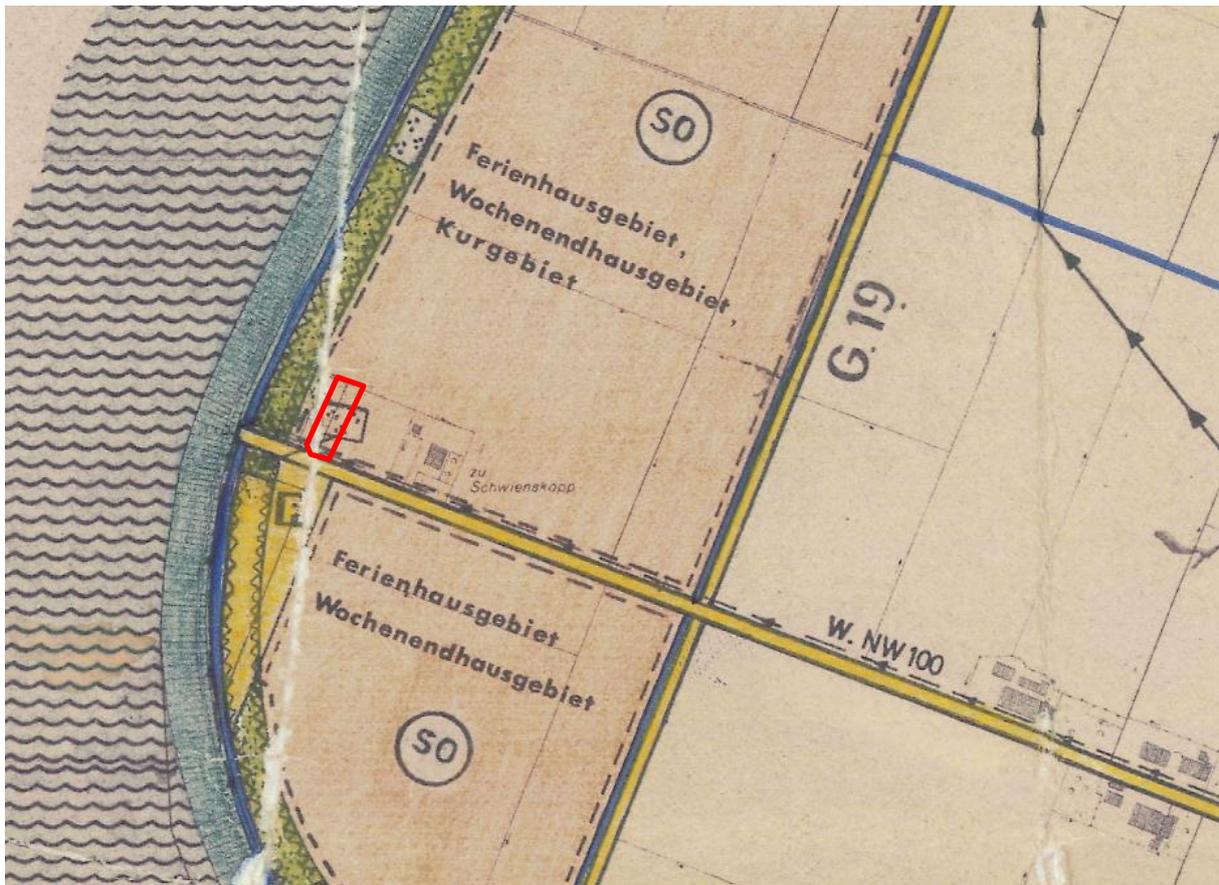
Neben der Darstellung als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung wird im Bereich Friedrichskoogspitze der Deich dargestellt. Voraussichtlich ab 2024 wird der vorhandene Deich vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz als Küstenschutzmaßnahme weiter verstärkt.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes verläuft außerdem mit der Koogstraße (L 144) eine regionale Straßenverbindung (schwarze Linie).

Die Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

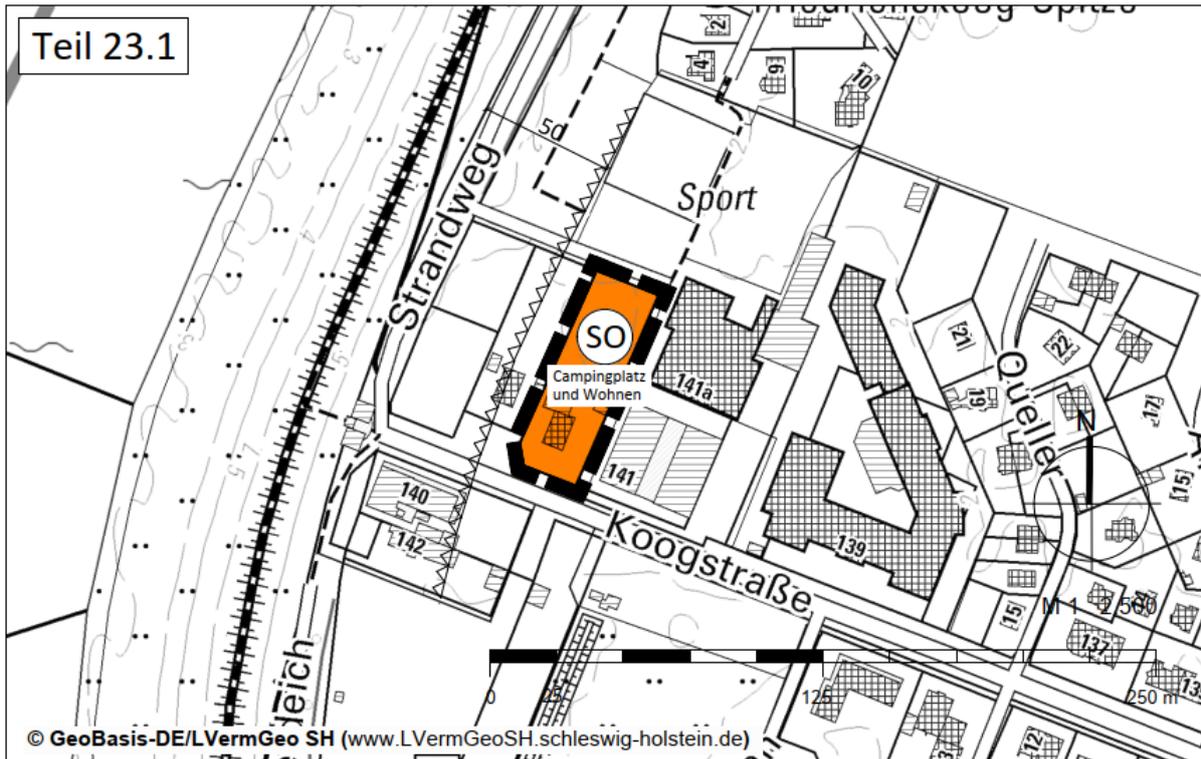
### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Friedrichskoog von 1978 stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, Wochenendhausgebiet, Kurgebiet dar. Die Koogstraße ist als Landesstraße dargestellt, an der parallel verlaufend auch eine Wasserleitung (W. NW 100) verläuft.



**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem FNP 1978, Lage des Plangebietes rot markiert, ohne Maßstab

Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) findet eine Sammeländerung des FNP statt. In der 23. Änderung des FNP wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Campingplatz dargestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird nach Abschluss der FNP-Änderung aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein.



Grundstück Koogstraße 143, Kleiner Campingplatz Zur Spitze

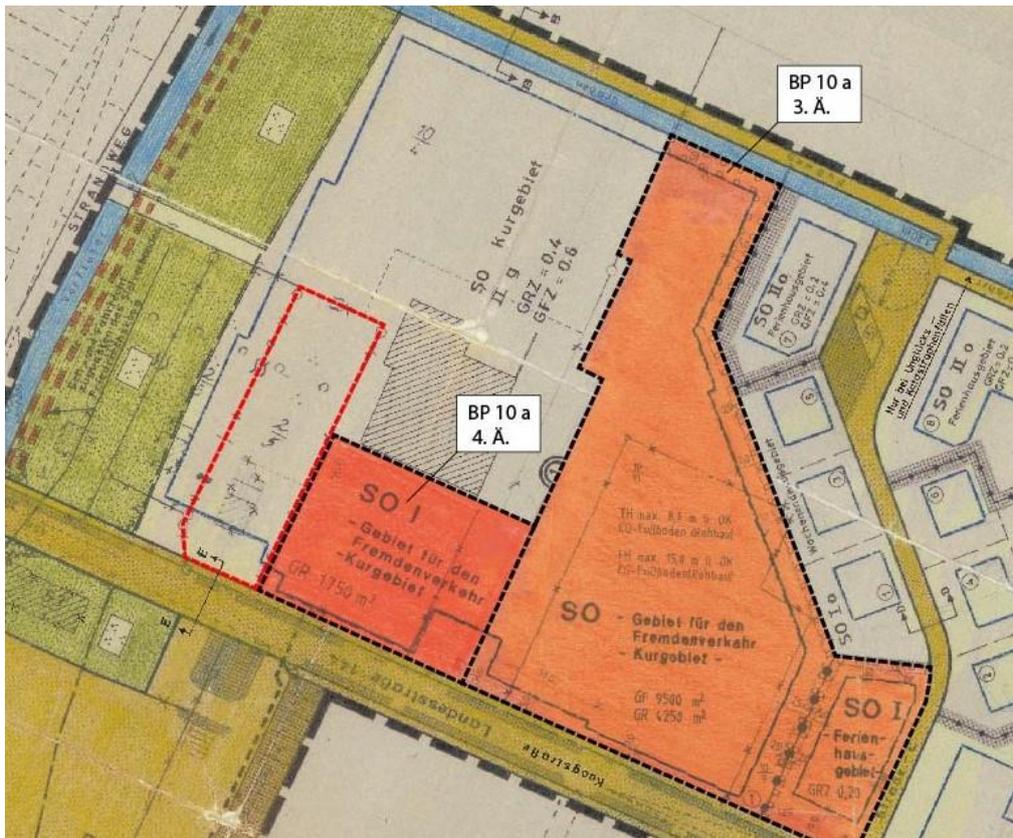
**Abb. 4:** Ausschnitt aus der im Verfahren befindlichen 23. Änderung des FNP, ohne Maßstab

### 3.3. Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der B-Plan Nr. 10a aus dem Jahr 1979. Dieser setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kurgebiet fest. Durch eine Baugrenze, einer maximalen Geschossigkeit von 2, einer maximalen GRZ von 0,4 und einer maximalen GFZ von 0,6 wird das Maß der baulichen Dichte festgesetzt.

Östlich des Plangebietes befinden sich außerdem die Teilbereiche der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10a, welche ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gebiet für den Fremdenverkehr und Kurgebiet festsetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 10a sah die Entwicklung zugunsten eines großen Kurgebietes vor. Diese Entwicklung ist nicht vollständig eingetroffen. Daher soll nun die tatsächlich bestehende, langjährige Nutzung von Wohnen und (Kleinst-)Campingplatz für diesen Bereich planungsrechtlich festgesetzt werden.



**Abb. 5:** Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 10a mit Überlagerung der 3. und 4. Änderung, Lage des Plangebietes rot markiert, ohne Maßstab

### 3.4. Landschaftsplan

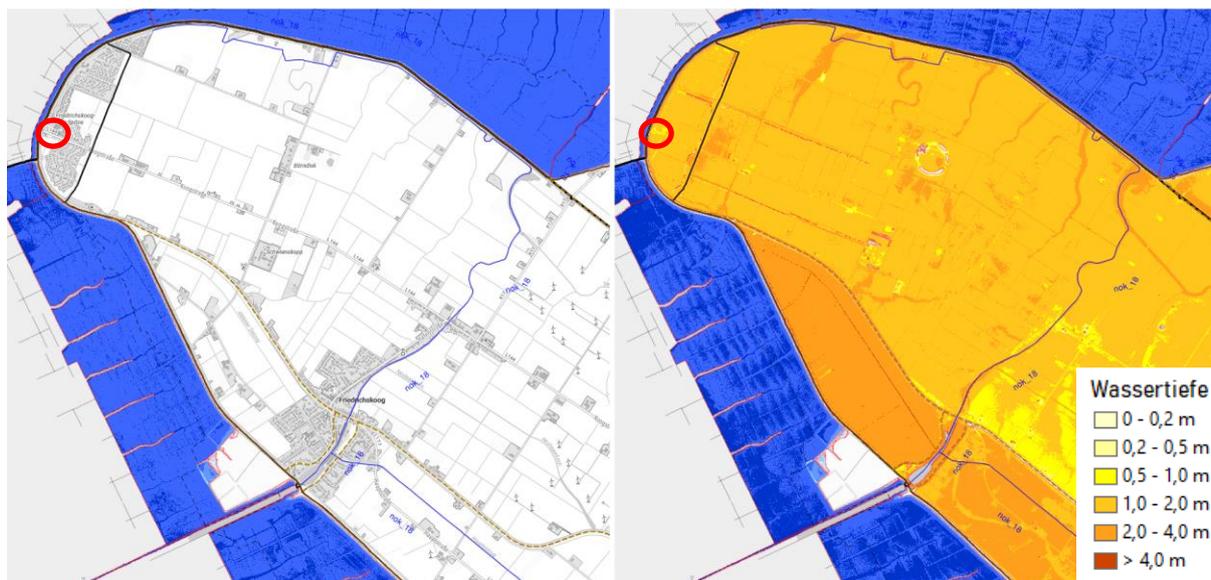
Die Gemeinde Friedrichskoog besitzt einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 (näheres siehe Umweltbericht).

### 3.5. Hochwasserrisikogebiet / Deichschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des 50 m Schutzstreifens entlang der Innenseite des Landeschutzdeich gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landeswassergesetz (LWG).

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet) im Sinne des § 73 Abs. 1 S. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Für das Plangebiet können sich danach bei Versagen der Deiche Wassertiefen bis 1 m einstellen. Konkrete Folgerungen ergeben sich für den Bebauungsplan nicht. Da die Hauptdeichlinie des Küstenschutzes ständig unterhalten und an den neuesten Erkenntnisstand angepasst wird, ist die Überschwemmungswahrscheinlichkeit dieser Bereiche als sehr gering einzustufen.



**Abb. 6:** Ausschnitt Hochwassergefahrenkarten Schleswig-Holstein für ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HW100, links) und ein Hochwasserszenario für Extremereignisse (HW200, rechts) mit Markierung des Plangebiets (rot), Quelle: Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur SH

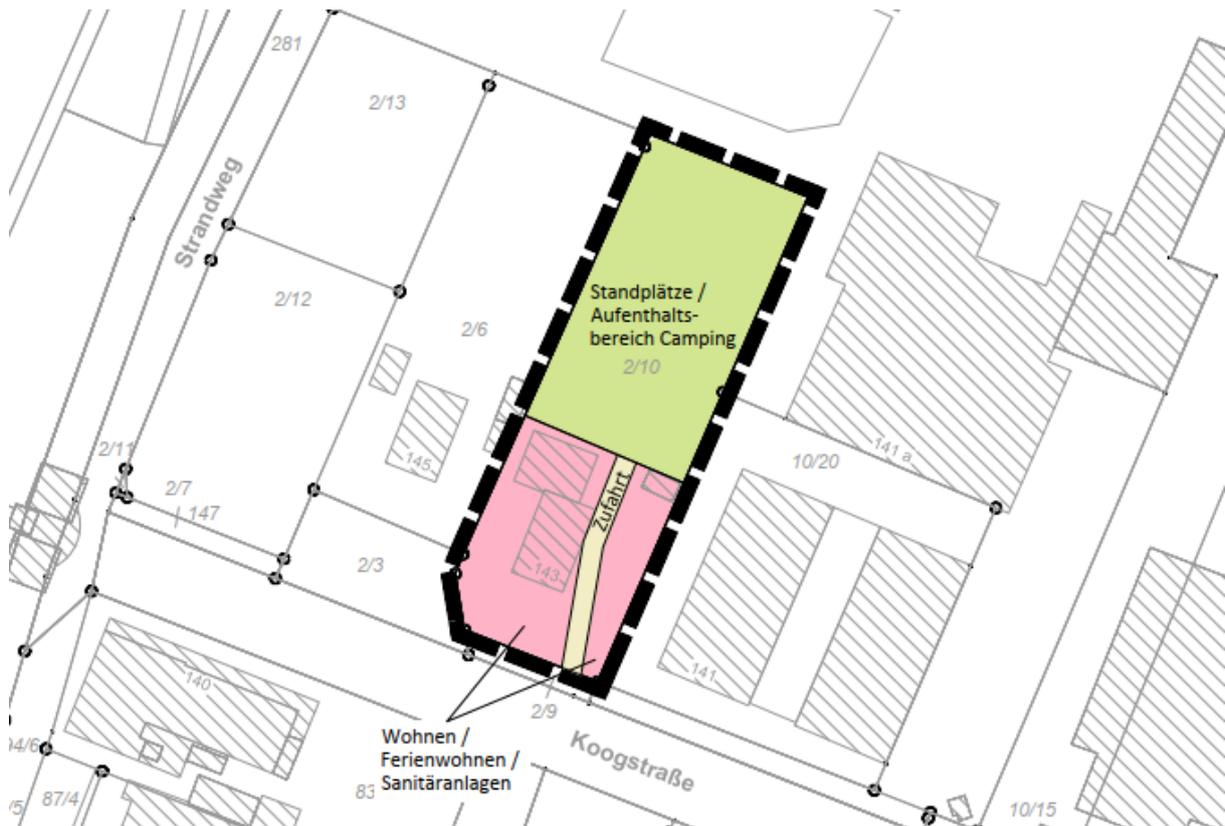
## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1. Vorhabenbeschreibung

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10a soll der bestehende Kleinstcampingplatz planungsrechtlich festgesetzt werden und somit (wieder) eine Genehmigungsgrundlage erhalten.

Das bestehende Wohngebäude, welches durch die Betreiberfamilie bewohnt wird und in welchem sich ebenfalls eine Ferienwohnung befindet, sowie Stellplätze für (kleinere) Wohnmobile und Zelte sollen planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Sanitäranlagen befinden sich in dem bestehenden Wohngebäude.

Der Campingplatz wird i.d.R. von April bis Oktober genutzt. Die Standplätze sind nicht befestigt.



**Abb. 7:** Vorhaben- und Erschließungsplan (Elbberg, Stand September 2022), ohne Maßstab

#### 4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Es wird mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Wohnen“ festgesetzt

Die Festsetzungen erfolgen, um den gegenwärtigen Bestand zu sichern und einen weiteren Betrieb zu ermöglichen. Die zulässigen Nutzungen entsprechen denen eines üblichen Campingplatzes ohne feste Unterkünfte. Da ein bestehendes Wohnhaus vorhanden ist, ist auch eine Zulässigkeit von Wohnungen in diesem Bereich geboten und verträglich.

Im **sonstigen Sondergebiet** ist die Errichtung von mobilen Freizeitunterkünften **zulässig**; dazu zählen Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte. Diese müssen so aufgestellt werden, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Außer den Standplätzen für mobilen Unterkünften sind im sonstigen Sondergebiet Anlagen für die Platzverwaltung, für sportliche Zwecke und zur sonstigen Freizeitgestaltung erforderlichen bzw. wünschenswerten Anlagen und Einrichtungen zulässig sowie die sonstigen zugehörigen Versorgungs- und Nebenanlagen (z.B. Kiosk für den Campingplatz, Rezeption, Spiel- und Gruppenräume, Wäschetrockenplatz). Da ein bestehendes Wohnhaus vorhanden ist, ist auch eine Zulässigkeit von (Ferien-)Wohnungen in diesem Bereich im kleinen Rahmen geboten und verträglich.

In den mit **(A) gekennzeichneten Flächen** sind außerdem bis zu drei Wohnungen zulässig. Dabei kann es sich um „normale“ Wohnungen und/oder um Ferienwohnungen handeln.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf 0,3 begrenzt. Die GRZ gibt an, wie viel Grundstücksfläche überbaut werden darf. Die GRZ verringert sich gegenüber dem bestehenden Planrecht leicht von 0,4 auf

0,3 und stellt somit in der Umgebung typisches Maß der baulichen Nutzung für (Ferien-)wohnen dar. Die zulässigen Standplätze werden bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt, da die Überdeckung nur temporär ist und keine Versiegelung stattfindet.

Außerdem wird die **Geschossigkeit** auf ein Vollgeschoss begrenzt.

## **5. Erschließung**

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt von der Koogstraße aus über eine bestehende Zufahrt zum Grundstück. Die Nutzung dieser Zufahrt wird durch diesen B-Plan nicht erhöht. Über die Koogstraße (Landesstraße 144) ist die Bundesstraße B5 nach 14 km Richtung Osten zu erreichen.

Touristische Angebote, Restaurants- sowie Spiel- und Sportmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe und sind somit fußläufig zu erreichen. Der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich 4 km entfernt im Ortsteil Ort.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Ein Anschluss an die Trinkwasser- und Stromversorgung sowie Abwasser- und die Müllentsorgung sind vorhanden.

## **7. Boden**

### **7.1. Altlasten**

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Sollten Altlasten oder Bodenverunreinigen entdeckt werden, so ist der Gemeinde und dem Kreis Anzeige zu machen.

### **7.2. Kampfmittel**

Die Gemeinde Friedrichskoog liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet.

### **7.3. Denkmalschutz / Archäologie**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Funde oder Denkmalen bekannt.

## **8. Immissionsschutz**

Immissionsschutzkonflikte mit den umliegenden Nutzungen sind auf Grund der Lage und Nutzung nicht zu erwarten. Die Anzahl der Standplätze werden sich aufgrund der Grundstücksgröße und Festlegung der GRZ nicht erhöhen. Daher werden sich durch den Bebauungsplan die Lärmimmissionen durch die Campingplatznutzung nicht erhöhen. Die Vorgaben der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) zum Bundes-Immissionsschutzgesetz werden auf jeden Fall eingehalten.

Das Verkehrsaufkommen wird durch den Bebauungsplan nicht erhöhen.

## **9. Umweltbericht**

*Teil dieser Begründung ist ebenfalls ein Umweltbericht für diesen B-Plan, siehe Teil II der Begründung.*

## **10. Flächen und Kosten**

### **Flächen**

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup>, die als sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden.

### **Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Friedrichskoog keine Kosten. Die durch die Planung entstehenden Kosten werden durch den privaten Vorhabenträger übernommen.

*Weiter in Begründung Teil 2: Umweltbericht*