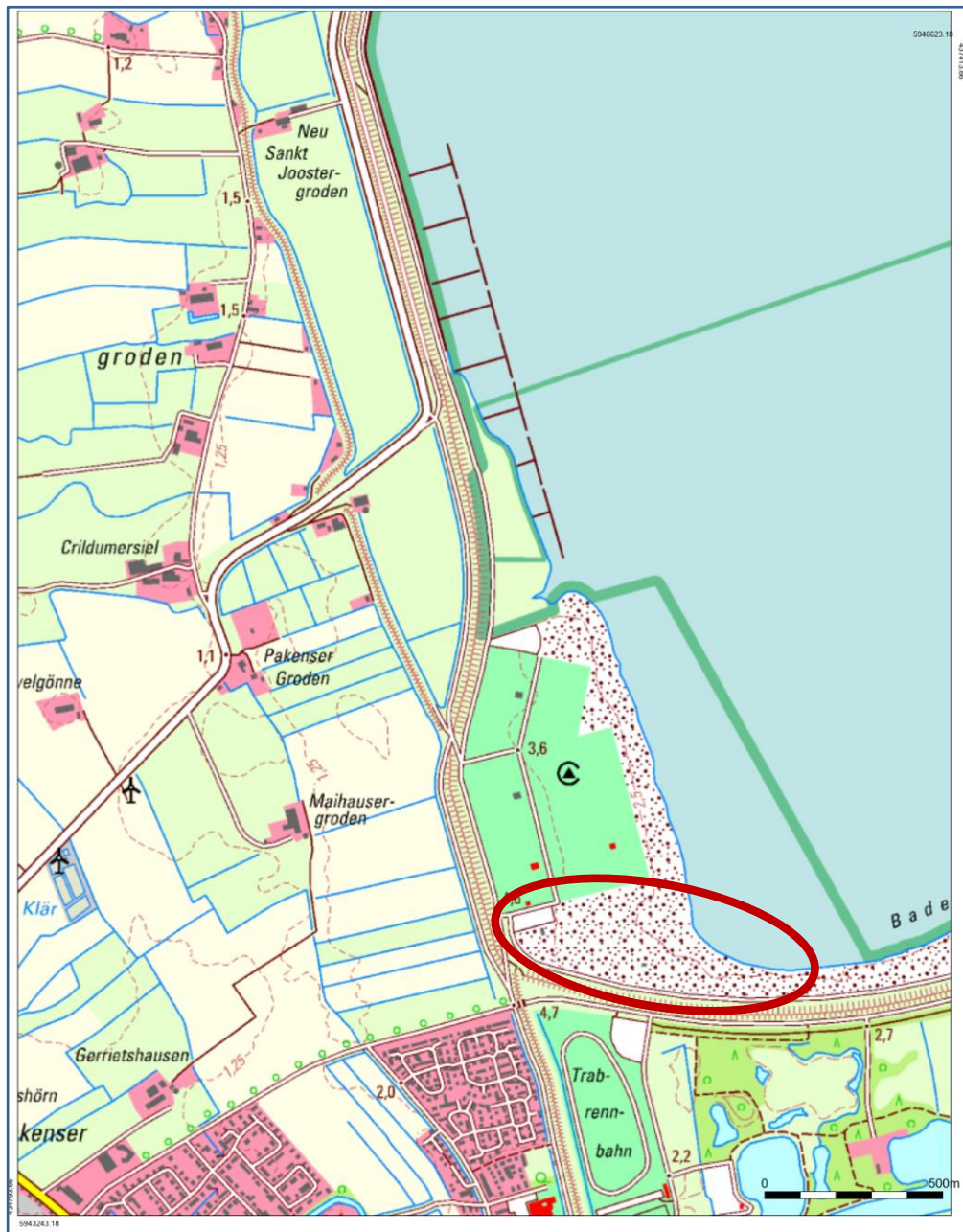


Gemeinde Wangerland

Ausbau der touristischen Infrastruktur in Hooksiel bzw. „Erweiterung des Reisemobilstellplatzes im Bereich der Ost-Düne“



Erste Überlegungen Mai 2023

ausgearbeitet von **HWPLAN** -Stadtplanung für die WTG
Bockhorn, den 19.05.2023

Nachfolgender schematische Plan stellt die aktuellen Nutzungen im Bereich der Ost-Düne dar:

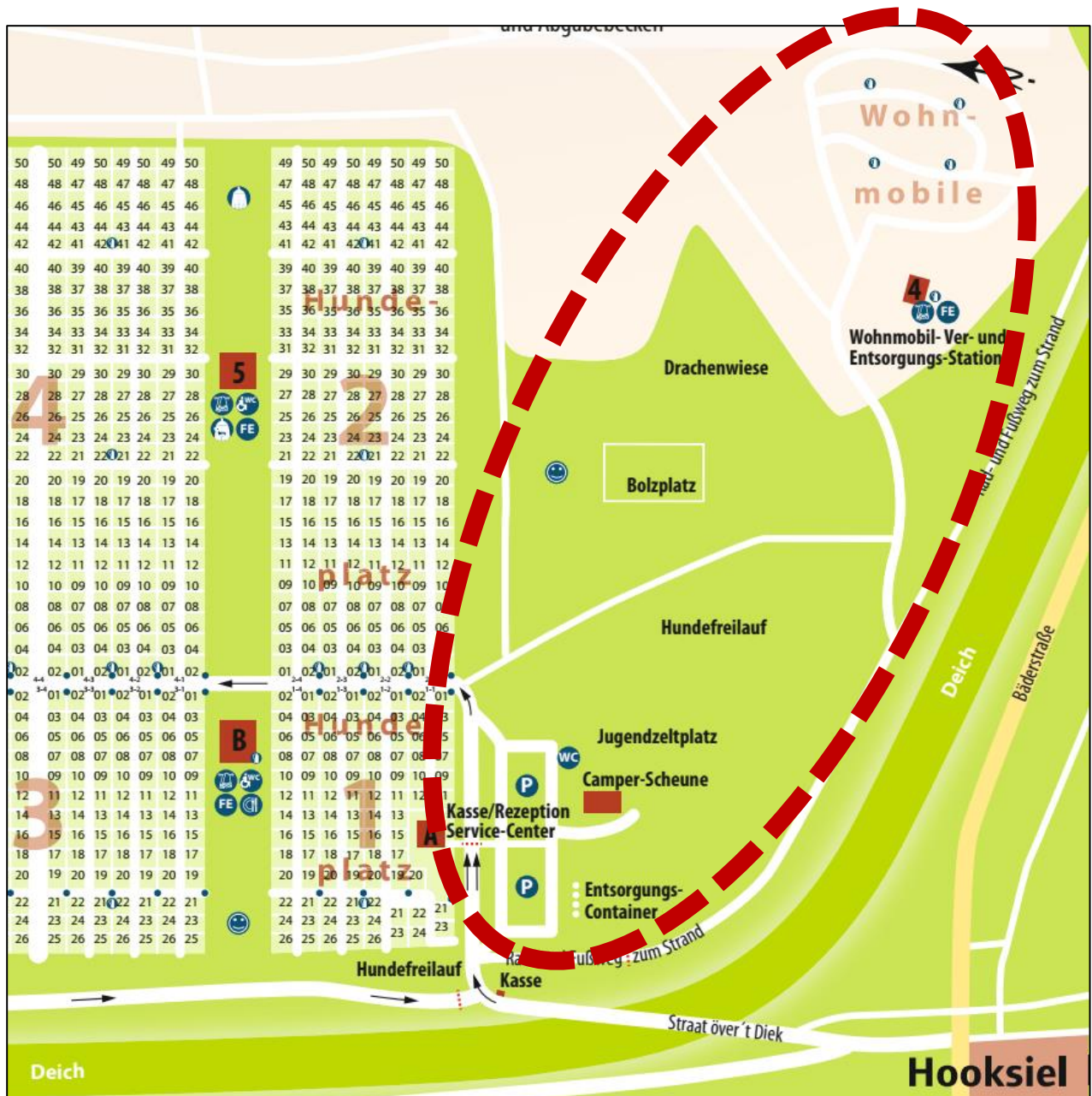


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Vermarktungsplan der WTG, Campingplatz Hooksiel, ohne Maßstab!

1. Standortwahl und Flächenpotentiale

Als maßgebliche Potentialfläche für die Erweiterung werden die heutige Drachenwiese, die Hundefreilaufwiese und der Jugendzeltplatz in Augenschein genommen. Diese Flächen werden bereits heute intensiv genutzt und bieten in der Saison Ausweichflächen für temporäre Wohnmobil-Stellplätze. In den letzten drei Jahren konnte die WTG hierfür zeitlich befristete Genehmigungen beim Landkreis bekommen. Allerdings wurde seitens des Landkreises auch immer wieder auf das somit bestehende Planerfordernis hingewiesen.

Diesem Planerfordernis möchte die WTG nun als Planverursacher nachkommen.

2. Lage im Raum, Planungsbereich

Anhand des nachfolgenden Übersichtsplanes können die funktionalen Verflechtungen des gewählten Standortes und die daraus zu erwartenden Synergien ebenso wie dessen einzigartige Lage im Vordeichland dargestellt werden.

Der ca. 13,8 ha große Planungsbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich einer künstlich geschaffenen „Dünenlandschaft“, welche die damalige Kurverwaltung im Jahre 2007/2008 in Zusammenarbeit mit dem NLKWN mit dem Ziel, dort einen Sandstrand anzulegen, umgesetzt hatte. Die Schaffung eines Sandstrandes konnte jedoch in Folge der Gezeiten nicht abschließend realisiert werden. Es bildete sich im Laufe der Jahre die hier beschriebene Dünenlandschaft mit ihren unterschiedlich hoch aufgespülten Bereichen. Auf der sog. Ost-Düne wurde der Reisemobilstellplatz mit Sanitärgebäude angelegt und ist seit dieser Zeit beliebter Anlaufpunkt für diese Besuchergruppe.

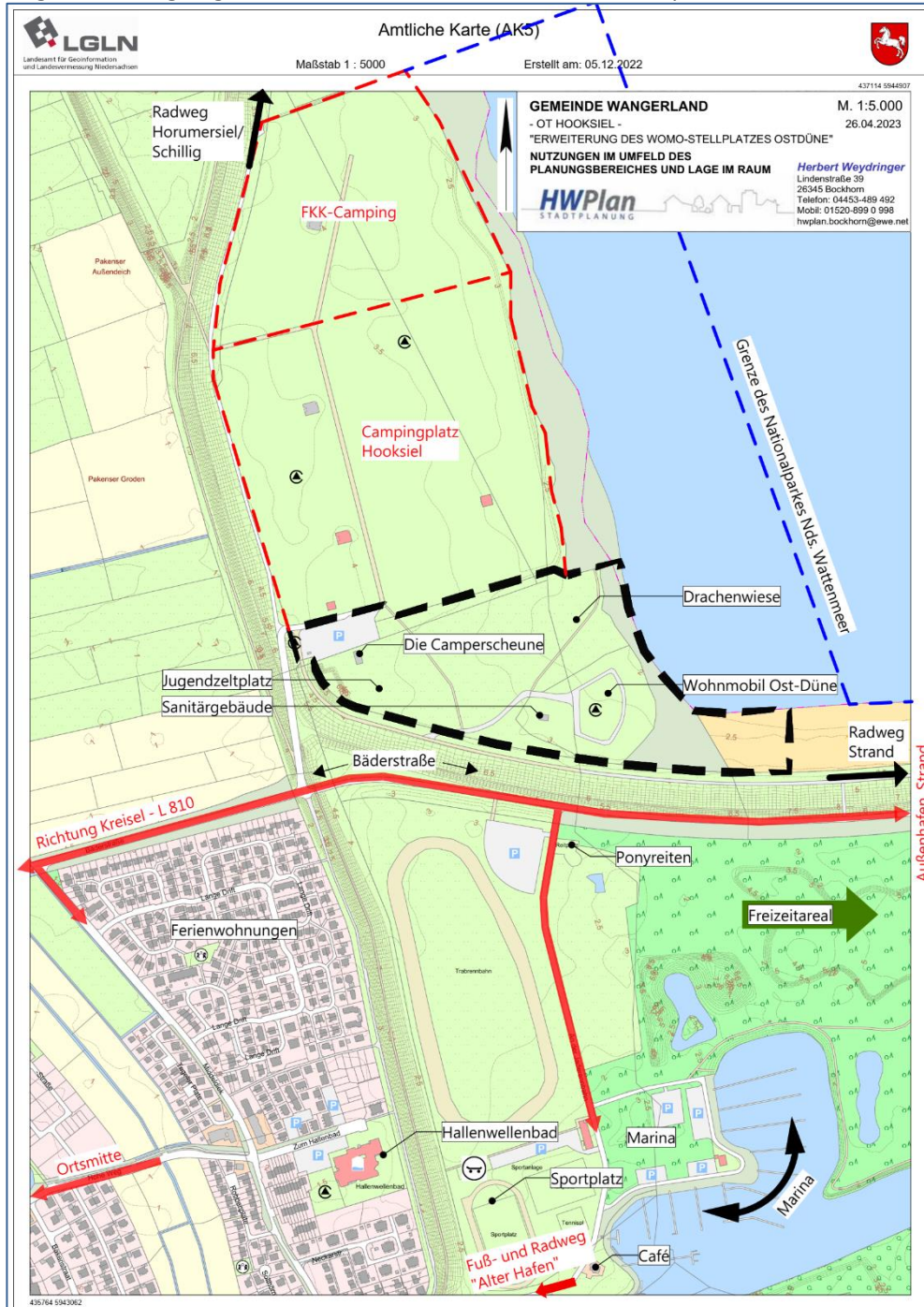


Abb.2: Lage im Raum und Nutzungen im Umfeld

3. Restriktionen und abwägungsrelevante Sachverhalte

- **Liegenschaften und Eigentumsverhältnisse**

Folgende Flurstücke werden in die Planung einbezogen

Flurstücksnr.	Größe gesamt davon im B`Plan	Eigentum, Pacht	Nutzungsangaben gem. Kataster
1/25	98.933 m ² davon: 46.200 m ²	Land Nds., Domäne Amt → verpachtet an die WTG	63.842 m ² : Unland/Vegetationsfläche 5.675 m ² : Campingplatz 17.848 m ² : Campingplatz 12.568 m ² : Grünfläche
1/30	68.628 m ² davon: 68.628 m ²	Land Nds., Domäne Amt → verpachtet an die WTG	6.537 m ² Campingplatz 57.091 m ² Grünfläche
1/35	220.691 davon: 10.980 m ²	Land Nds., Domäne Amt → verpachtet an die WTG	Campingplatz
1/53	111.196 davon: 240 m ²	WTG	Unland/Vegetationsfläche, Campingplatz
1/21	127.695 davon: ca. 12.000	Land Nds., Domäne Amt → verpachtet an die WTG	Unland/Vegetationsfläche
5 Flurst.	Planungsbereich ca. 138.048 m² bzw. ca. 13,8		

- **Topographie und Baugrund:**

In Folge der im Jahre 2006 -2008 durchgeführten Aufspülungen stellt sich der Untergrund überwiegend als tragfähiger Sand dar. Die Topographie entspricht einer rudimentären Dünenlandschaft mit unterschiedlichen Höhen zwischen 2,5 m – 4,5 m ü. NN und entsprechendem Bewuchs.

Die insgesamt drei Dünenhügel erreichen Höhen von bis zu 4,50 m und im Bereich des Sanitärgebäudes sogar bis zu 5,0 m ü. NN.

Diese Aufspülungsmaßnahmen in den Jahren 2007/2008 wurden nach der Aufgabe eines bis dato vorhandenen Parkplatzes und eines kleinen Sandstrandes nördlich des sog. FKK- Campingbereiches als Ersatz angelegt.

Diese nördlichen, freigewordenen, ehemals touristisch genutzten Bereiche wurden neben weiteren Ersatzmaßnahmen im Bereich Horumersiel/Schillig im Sinne eines naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisses renaturiert und der natürlichen Entwicklung zugeführt.

Insofern handelt es sich bei den hier in Augenschein genommenen Flächen um bereits anthropogen, zum Zwecke der Schaffung eines Sandstrandbereiches, überformte Bereiche.

Diese höher gelegenen Bereiche (> 3,5 m ü. NN) wurden in den vergangenen Jahren durch den Campingplatzbetreiber, die WTG gepflegt (mehrfache Mahden/Jahr) und entsprechend touristisch für die Camper Scheune, als Jugendzeltplatz, Drachenwiese und Hundeauslaufwiese, aber auch gerade in den letzten Jahren als saisonaler Ausweichplatz für Wohnmobile genutzt.

- **Kampfmittel**

Im Auftrag der WTG wurden im Jahre 2022 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover die verfügbaren Luftbilder für den Planungsbereich ausgewertet.

Gem. Ergebniskarte und Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 27.09.2022 besteht nach Auswertung der Luftbilder für die westliche Teilfläche kein weitergehender Untersuchungsbedarf. Für die östliche Teilfläche konnte keine Auswertung von Luftbildern erfolgen, da sich diese Fläche früher als Wasserfläche darstellte.

Hierfür werden weitergehende Sondierungen empfohlen. Dieser Empfehlung wird die Gemeinde durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan nachkommen

Es ist aber voraussichtlich dort mit keinem Vorkommen zu rechnen, da dieser Bereich erst im Zuge der Aufspülungen in den 1970-er Jahren entstanden ist.

- **Ver-/Entsorgungsleitungen**

Quer durch das Flurstück 1/30 mit den touristischen Infrastrukturangeboten (Camper Scheune, Jugendzeltplatz, Drachenwiese, Hundeauslauf und dem Sanitärgebäude für den bestehenden Reisemobilplatz) verläuft eine SW- Druckrohrleitung. Diese kann in ihrem Bestand erhalten werden. Im B`Plan wird ein entsprechendes Planzeichen eingetragen.

Die notwendigen Versorgungsleitungen (ELT und Trinkwasser) können durch Erweiterung des für den Campingplatz ausgelegten Netzes hergestellt werden.

- **Natur - Landschaftsraum, Biotopstrukturen**

Der besagte Bereich ist in Folge der Landgewinnungsmaßnahme „Voslapper Groden Ende der 60-er bzw. im Jahr 1971 entstanden und stellt heute den westlichen Bereich des Hooksier Strandes mit südlich angrenzendem Freizeitgelände dar.

Im Zuge der damals vorgenommenen Landgewinnung wurde der Verlauf der Küste durch diese umfangreichen Eindeichungen maßgeblich verändert.

Vor dem Außendeich entstand der Campingplatz Hooksiel und der Strand im Vordeichsgelände.

Da der Campingplatz auch immer wieder in den Sommermonaten bei stark auflaufenden Fluten überschwemmt wurde, hatte die damalige Kurverwaltung in Zusammenarbeit mit dem NLWKN im Jahre 2007/2008 den Platz durch einen Sommerdeich geschützt und die o.g. Sandaufspülungen südlich des Campingplatzes durchgeführt.

Seit dieser Zeit werden diese im Süden neu geschaffenen Dünenbereiche touristisch genutzt.

Unter anderem wurde in 2007 ein Reisemobilstellplatz mit Sanitärgebäude auf der sog. Ost Düne realisiert.

Insofern ist anzumerken, dass dieser Dünen-Bereich zum Zwecke der touristischen Nutzung aufgespült wurde.

Der Bereich bildete sich in den folgenden Jahren unterschiedlich stark natürlich aus.

Die östlichen, tieferliegenden Bereiche entwickelten sich teilweise zu „unteren und oberen Salzwiesen“ zurück.

Die höher gelegenen Bereiche (Drachenwiese, Bolzplatz und Hundeauslauf) wurden in Folge der dort praktizierten touristischen Nutzungen kontinuierlich gemäht und als Scherrasenflächen unterhalten. Das von der Planung betroffene Vordeichs-Areal wurde mehrfach bzgl. seiner Biotopstruktur kartiert. Nachfolgend werden die in der aktuellen Biotopkartierung aufgeführten, vormaligen Kartierungsergebnisse wiedergegeben:

„Vor 2008 wurde der östliche Teil des UG als Obere und Untere Salzwiese mit eingestreuten Röhrichtflächen und einer kleinen Salzwiesen-Düne (KDF) erfasst (Abb. 2).

Größere Teile dieses Bereiches wurden 2008 umgestaltet, indem zwei kleinere Dünen angelegt und ein Wohnmobilstellplatz erstellt wurde (Abb. 3). Angaben zu den Flächen dazwischen fehlen.

Im Landschaftsrahmenplan 2017 wurde auf der Basis von Luftbildauswertungen und Referenzkartierungen der Bereich zwischen Campingplatz und Wohnmobilstellplatz als obere Salzwiese eingestuft.“

Diese Darstellungen bzw. die in 2017 vorgenommenen Abgrenzung der Biotoptypen entsprechen allerdings nicht der tatsächlichen, aktuellen Ausprägung dieser Bereiche, da dort seit Umgestaltung der Flächen in 2008 zahlreiche touristische Nutzungen (Drachenwiese, Hundeauslauf etc.) stattfanden und diese Bereiche entsprechend mehrfach jährlich gemäht werden mussten.

Dementsprechend wurden diese Flächen nun gem. ihrer tatsächlichen Ausprägung als Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (Wertstufe I) kartiert; ergänzend werden in Klammern die Biotopstruktur aus dem Landschaftsrahmenplan 2017 (überwiegend Obere Salzwiese) zusätzlich genannt.

Aus Sicht der WTG handelt es sich bei diesen Flächen mit Benennung von zwei Biotoptypen um klassische Freizeitareale, welche das Ergebnis der Aufspülungen aus 2007/2008 waren und entsprechend intensiv gepflegt wurden.

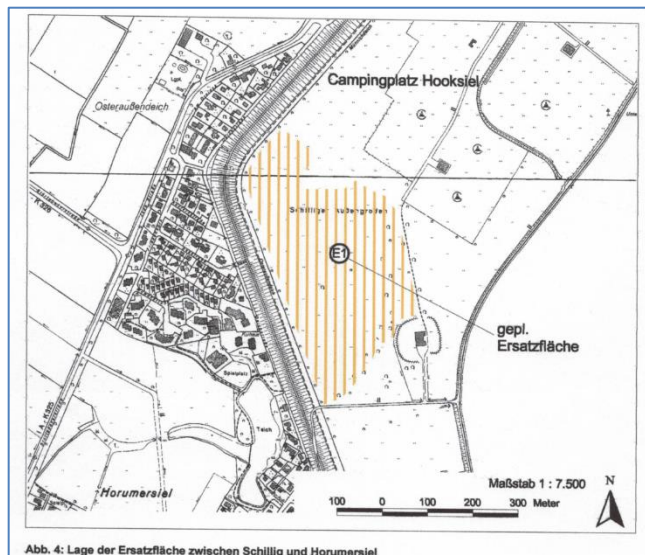
Im Übrigen wurde der damals durch die Aufspülung verursachte Eingriff durch entsprechende Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen nördlich des Campingplatzes sowie im Bereich Horemersiel/Schillig kompensiert; vgl. hierzu die Darstellungen im 2006 ausgearbeiteten naturschutzfachlichen Fachbeitrag zum Bauantrag (A 1 – A 3 u. E1 gem. der beiden Übersichtspläne)

Folgende Maßnahmen wurden zum Zwecke der Kompensation festgelegt und auch entsprechen ungesetzt:

- A 1** *Anlage von Prieln und wechselfeuchten Senken*
- A 2** *Aufgabe der Erholungsnutzung auf dem Parkplatz und den Freizeitflächen nördlich des Campingplatzes*
- A 3** *Ausschluss der Erholungsnutzung nördlich des Campingplatzes Hooksiel (FKK)*
- E 1** *Optimierung der Biotopstrukturen im Deichvorland bei Schillig*



Ausgleichsmaßnahmen (A 1 – A 3)
im Zuge der Strandaufspülung 2006



Ersatzmaßnahmen (E 1)
im Zuge der Strandaufspülung 2006

Abb. 3: Darstellung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Zuge der Sandaufspülung 2006/2008 (Auszug aus dem naturschutzfachlichen Fachbeitrag zum Bauantrag)

Diese Sachverhalte vorausgeschickt, wird die WTG versuchen, diese Flächen mit den zum Teil widersprüchlichen Aussagen bzgl. ihrer Wertigkeiten/Biotopstrukturen als touristisch geprägte Bereiche planungsrechtlich abzusichern. Hierzu sind weitergehende Abstimmungen mit der UNB erforderlich.

- Planerische Vorgaben (RROP, FNP)

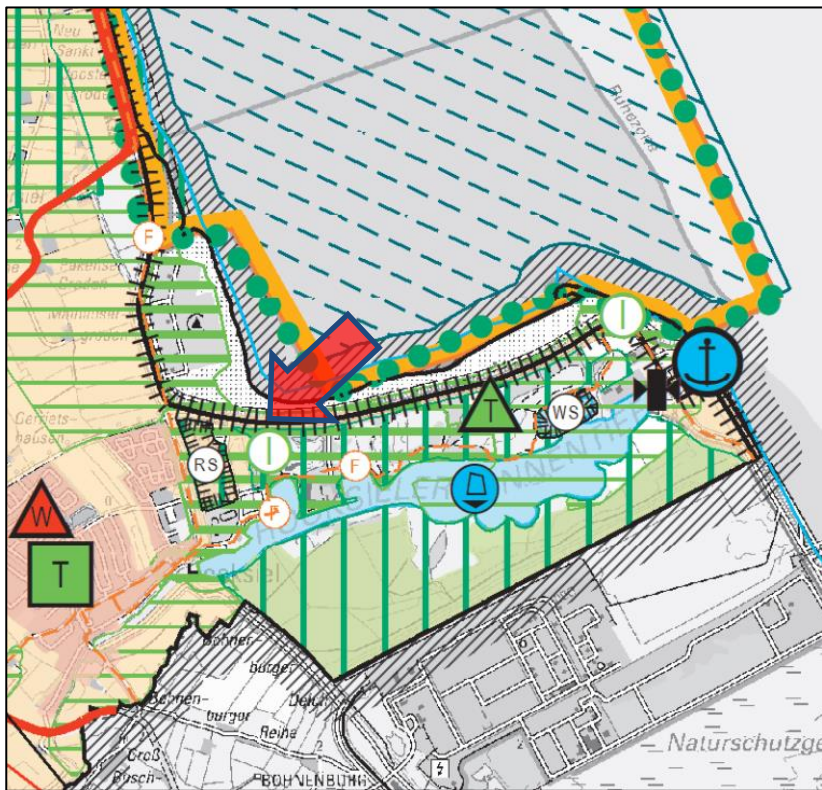


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Das aktuell, gültige Regionale Raumordnungsprogramm enthält keine der beabsichtigten Planung (Sicherung von Flächen für die touristische Infrastruktur) entgegenstehende Darstellungen. Vielmehr wird der Campingplatz als Vorbehaltsflächen für die Erholung und die betroffene Freifläche mit der Signatur für Strandbereich belegt.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Da der wirksame FNP für die betroffenen Vordeichsfläche, incl. des Campingplatzes keine Darstellung enthält wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des FNP erforderlich. Diese Änderung soll im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt werden.

- **Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Sachverhalte**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Restriktionen bzw. Vorgaben etc. bei der Überplanung des Areals zu berücksichtigen:

1. Die Belange des Nationalparks
2. Die Deichvorlandverordnung des Landkreises Friesland vom 17.12.2014
3. Die Ergebnisse des Leitbild Prozesses Wangerland 2017
4. Die Ergebnisse des Masterplanes Ertüchtigung der touristischen Infrastruktur 2020
5. Die vorliegenden Gutachten zum Natur-/Biotopschutz 2006, 2015 und 2022
6. Die naturschutzfachlichen Zwänge und Gegebenheiten sind in Abstimmung mit der UNB zu konkretisieren, ggfs. wird eine Befreiung gem. § 30 BNatSchG vom Biotopschutz erforderlich.
7. Die Darstellung der Umweltbelange (Natur-/Artenschutz, Wasserwirtschaft, Klima, Landschaftsbild, Lärm etc.) mittels Umweltbericht.
8. Die Ergebnisse der Luftbilddauswertung zur Kampfmittelfreiheit
9. Vorhandene Ver-/Entsorgungsanlagen

4. Die Idee bzw. maßgebliche Elemente der Planung

- **Der Anlass**

Der betroffene ca. 13,8 ha große Bereich im Übergangsbereich zwischen dem vorhandenen Campingplatz im Norden und dem östlich anschließenden Strandbereichen wird bereits seit Fertigstellung der Aufspülungen in den Jahren 2007/2008 unterschiedlich stark touristisch genutzt. Der dort in diesen Jahren angelegte Reisemobilplatz mit seinen ca. 75 Standplätzen und dem Sanitärgebäude erfreut sich während der Saison starker Nachfrage.

Die WTG als kommunaler Dienstleistungsbetrieb für die Unterhaltung der touristischen Infrastruktur konnte der stetig steigenden Nachfrage nach Standplätzen während der Saison (Mai – September) schon seit einigen Jahren nicht mehr gerecht werden.

In Abstimmung mit dem Landkreis konnten in den letzten Jahren Genehmigungen für die temporär befristete Nutzung der Jugendzeltwiese und Teile der Drachenwiese als Reisemobilstellplätze erlangt werden.

Diesem Planerfordernis möchte die WTG nun durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nachkommen und den in Rede stehenden Bereich mit insgesamt ca. 13,8 ha planerisch beordnen, so dass dort künftig eine konfliktfreie touristische Nutzung unter Respektierung der sensiblen naturräumlichen und naturschutzfachlichen Gegebenheiten gewährleistet werden kann.

- **Die Idee**

Unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten mit ihren sensiblen Landschaftselementen (geschützte Biotope) soll eine verträgliche Erweiterung der Campingplatznutzung auf den in den Jahren 2007/2008 aufgespülten Bereichen umgesetzt werden.

Ziel hierbei ist es, unter Ausnutzung der topographischen Verhältnisse (Höhenlage) und bereits vornehmlich, touristisch genutzter Areale zusätzliche, attraktive Reisemobilstellplätze mit Ausblick auf das „UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer“ zu schaffen.

Wertvolle Synergien (ökonomische, nachhaltige und umweltverträgliche) können durch Mitnutzung vorhandener Wegeführungen und die Sanitärgebäude erzeugt werden.

Die Möglichkeit einer stufenweisen Realisierung der Teilbereiche kann die ökonomischen Zwänge für den Bauherren und Betreiber, die WTG auf ein vertretbares Maß begrenzen.

Aber auch ein möglicher auf die Saison und die aktuelle Nachfrage abgestimmter Betrieb der jeweiligen Teilbereiche minimieren das wirtschaftliche Risiko und unterstützen einen verträglichen Umgang mit Ressourcen.

Insgesamt sollen nach derzeitigen Vorstellungen folgende Vorhaben realisiert werden:

- Insgesamt ca. 100 Reisemobilstellplätze in drei Abschnitten, siehe Skizze
davon:
 - ca. 20 Premiumpplätze á 12,0 m x 7,0 m mit ELT, TW, Grauwasser
 - ca. 40 Komfortplätze á 10,0 m x 7,0 m mit ELT, TW
 - ca. 40 Standardplätze á 10,0 m x 6,0 m mit ELT
- ca. 6 Tiny Häuser/Sleeperoos auf der Düne (3,0 m x 4,0 m)
- Jugendzeltplatz in reduzierter Größe (bereits vorhanden)
- Standort Camper Scheune (bereits vorhanden)
- Drachenwiese in reduzierter Form (bereits vorhanden)
- Eingezäunte Hundeauslaufwiese in reduzierter Größe (bereits vorhanden)
- Sicherung der geschützten Biotopstrukturen (Düne mit Röhricht, Priele und untere Salzwiesenbereiche) durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese in der nachstehenden Strukturskizze dargestellte Entwicklung wurde auch im Vorfeld mit Vertretern des Landkreises (Planungsamt und UNB) im letzten Jahr besprochen. Seitens der UNB wurde auf die besondere Problematik bzgl. des Biotopschutzes hingewiesen; diese Fragestellung gilt es nun im Detail mit der UNB zu klären.

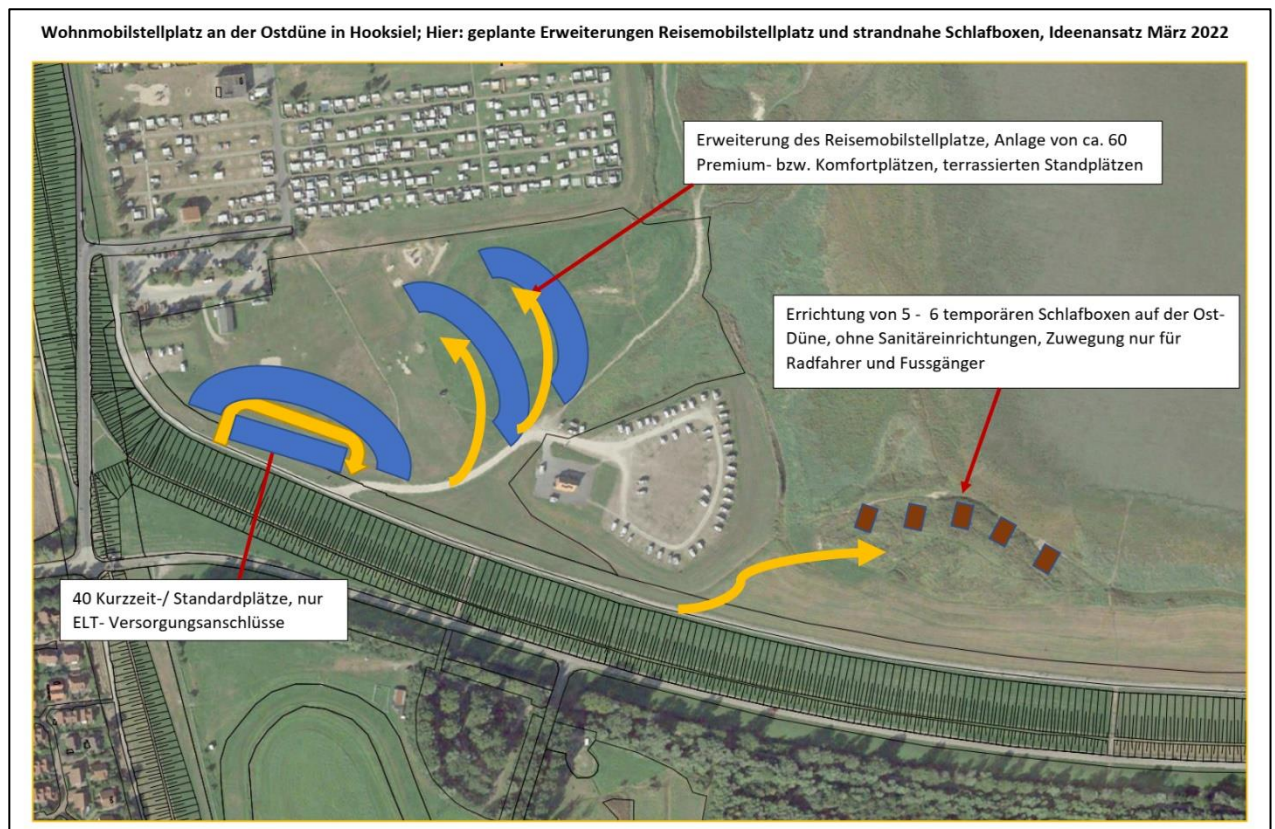


Abb. 6: Strukturskizze zur Erweiterung des Reisemobilplatzes an der Ost Düne, März 2022

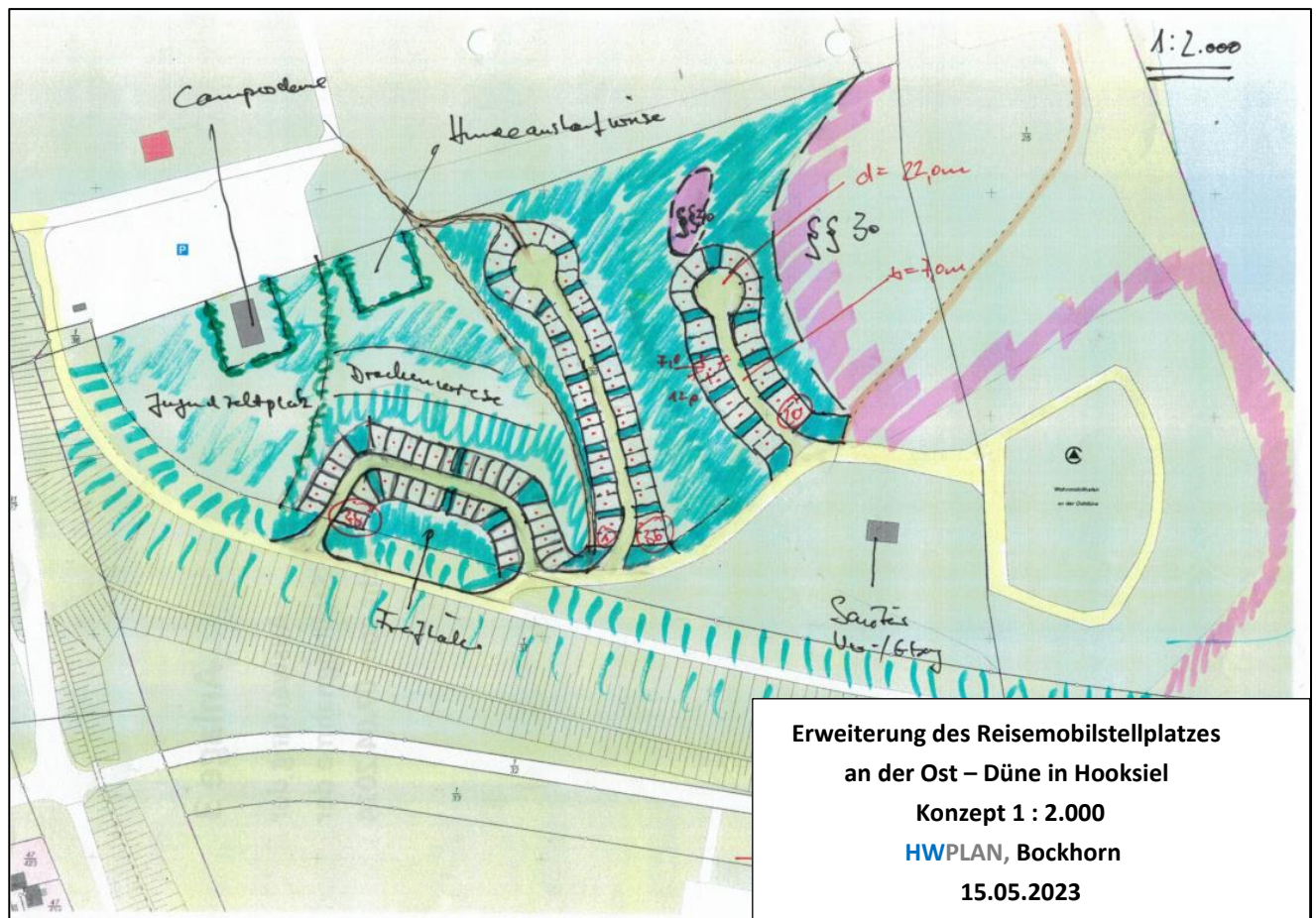


Abb. 7: Grobkonzept (unverbindlich) zur Erweiterung des Reisemobilplatzes an der Ost Düne, Mai 2023

Anhand des oben abgebildeten Grobkonzeptes kann die mögliche Entwicklung für die Erweiterung des Reisemobilstellplatzes dargestellt werden

Die im Konzept rot gekennzeichneten Bereiche werden als geschützte Biotope in der Bauleitplanung festgesetzt.

Die Grünbereiche um und zwischen den beiden Abschnitten mit Stickerschliessung werden als Maßnahmenflächen zur natürlichen Entwicklung festgesetzt.

Für die bereits heute vorhandenen Freiflächen mit touristischer Nutzung (Jugendzeltplatz, Drachenvorste und Hundeauslauf) werden im Bebauungsplan Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

Insgesamt könnte mittels solch einer Konzeption das Angebot dringend benötigter Reisemobilstellplätze landschaftsverträglich erweitert und ein Zusatzangebot für Übernachtungen in Einfachbehausungen (Sleeperoo o.ä.) in attraktiver Lage geschaffen werden.

Als nächsten Schritt, nach Herbeiführung eines entsprechenden Aufstellungsbeschlusses, würde die WTG die Konkretisierung der Idee und die Ausarbeitung der Vorentwürfe zum Bebauungsplan und zur Änderung des FNP veranlassen.

Anhand dieser Unterlagen sollten dann zeitnah die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und gem. § 4 Abs.1 BauGB (Träger öffentlicher Belange) durchgeführt werden.

Aufgestellt: Bockhorn, den 19.05.2023

HWPLAN Stadtplanung

Herbert Weydringer