

Gemeinde Friedrichskoog

Standortalternativenprüfung zum Camping- und Wohnmobilstellplatz VIAGGIO RIFUGIO

Stand: 13.02.2023

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Tina Hartz

M.A. Stadtplanung Maryam Erfanian

Inhalt

1.	Anlass und Aufgabenstellung	4
2.	Bestandsaufnahme / Analyse	4
2.1.	Vorgaben Landes- und Regionalplanung	4
2.1.1.	Landesentwicklungsplan	4
2.1.2.	Regionalplan	7
2.2.	Touristisches Entwicklungskonzept Friedrichskoog (TEK)	9
2.2.1.	TEK 2014	9
2.2.2.	TEK Fortschreibung	9
2.3.	Jahresbericht des Tourismusverbands Schleswig-Holstein e. V. 2021	12
2.4.	Sparkassen-Tourismusbarometer Schleswig-Holstein - Jahresbericht 2022	13
2.5.	Tourismusentwicklungskonzept des Dithmarschen Tourismus e.V. (2019)	14
2.6.	Bestandssituation Friedrichskoog	17
2.6.1.	Siedlungsstruktur	17
2.6.2.	Aktuelle Planungen in Friedrichskoog	19
2.6.3.	Bestehende Camping- und Wohnmobilstellplätze	20
2.7.	Fazit der Bestandsaufnahme / Analyse	27
3.	Vorhaben Camping- und Wohnmobilstellplatz VIAGIO RIFUGIO	27
4.	Beitrag des Vorhabens zur Qualitätsverbesserung	29
4.1.	Angebotsformen	29
4.2.	Anforderungen an Camping- und Wohnmobilplätzen in Friedrichskoog	31
4.3.	Beitrag des Vorhabens VAGIO RIFUGIO zu den vorgenannten Zielen	32
5.	Standortalternativenprüfung	32
5.1.	Definition von Suchräumen innerhalb der Gemeinde (1. Stufe der Standortalternativenprüfung)	33
5.2.	Prüfung von einzelnen Standorten (2. Stufe der Standortalternativenprüfung)	35
5.2.1.	Bebauter Bereich Spitze und angrenzende Flächen	35
5.2.2.	Bebauter Bereich Ortskern und angrenzende Flächen	38
5.2.3.	Börndiek	41
5.2.4.	Bewertung von Standorten im Außenbereich	41
5.3.	Der Standort VIAGIO RIFUGIO	44
5.4.	Fazit / Empfehlungen	45
6.	Quellen	46

Anlage 1: Karte Kriterien für Camping- und Wohnmobilstellplätze

Anlage 2: Karte Suchraum für Camping- und Wohnmobilstellplätze

1. Anlass und Aufgabenstellung

Diese Studie dient zur Beurteilung der geplanten Neuansiedlung des Camping- und Wohnmobilplatzes (VIAGIO RIFUGIO, für die seit 2019 ein Bebauungsplanverfahren und eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren ist.

Die frühzeitige Beteiligung für das Bauleitplanverfahren wurde Anfang 2022 durchgeführt. Hierzu gaben die Landesplanungsbehörde und das Referat Städtebau und Ortsplanung des Innenministeriums am 01.03.2022 eine Stellungnahme mit folgenden wesentlichen Inhalten ab:

- Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sollen grundsätzlich Vorrang vor einer Kapazitätserweiterung beziehungsweise dem Bau neuer touristischer Anlagen haben.
- Es ist nicht nachvollziehbar, inwieweit den Grundsätzen der Qualitäts- und Strukturverbesserung bzw. der Verbesserung des touristischen Angebotes Rechnung getragen wird. Die Festsetzungen differenzieren nicht hinsichtlich der Campingnutzung auf den Stellplätzen.
- Neue Campingplätze sollen nach Möglichkeit im Anschluss an vorhandene, gegebenenfalls auch touristisch geprägte Bauflächen vorgesehen werden.
- Der Schutz des Außenbereichs vor einer Zersiedlung ist zu berücksichtigen. Es sollte, gerade bei der Überplanung von Außenbereichsflächen, vorrangig auf eine arrondierende, kompaktere Siedlungsentwicklung an tragfähigen Siedlungsstrukturen geachtet werden. Durch das Vorhaben soll zwar ein bestehender Gebäudebestand umgenutzt werden, der Umfang der geplanten Nutzung und der damit verbundenen Flächenneuanspruchnahme geht jedoch weit über eine maßvolle Erweiterung hinaus.
- Sind im Rahmen einer Standortalternativenprüfung zuerst mögliche Innenentwicklungspotenziale zu prüfen, bevor neue Flächen ausgewiesen werden. Bei der Überplanung einer Außenbereichsfläche sind Alternativflächen zu untersuchen.

Diese Standortalternativenprüfung bewertet das Vorhaben zunächst auf seinen Beitrag zur Qualitätsverbesserung des touristischen Angebots in Friedrichskoog, in einem zweiten Teil werden mögliche Standorte bewertet.

2. Bestandsaufnahme / Analyse

2.1. Vorgaben Landes- und Regionalplanung

2.1.1. Landesentwicklungsplan

Friedrichskoog ist im aktuellen Landesentwicklungsplan 2021 im westlichen Teil als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung sowie im östlichen Teil als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

Der Landesentwicklungsplan äußert sich dazu wie folgt:

Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung

In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind möglich, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten bleiben.

In den Räumen, die auch Teile des Küstenmeers oder der Binnengewässer einschließen, sollen die Attraktivität und die Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportlerinnen und Wassersportler und andere Nutzerinnen- und Nutzergruppen unter Beachtung der jeweiligen Ziele und Grundsätze des Gewässer- und Naturschutzes erhalten und verbessert werden.

Die Städte sollen durch Hotellerie- und Gastronomie-, Tagungs- und Veranstaltungs-, sowie Kultur- und Einkaufsangebote, städtebauliche Maßnahmen und eine gute verkehrliche Anbindung ihre Entwicklungschancen im Marktsegment Städtetourismus verbessern.

Innerhalb der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung soll die touristische Infrastrukturplanung abgestimmt werden.

Touristisch intensiv genutzte Küsten, Ufer- und Strandabschnitte sollen sich mit landschaftlichen Freiräumen abwechseln.

Begründung:

Mit der Ausweisung von Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung sollen die vorhandenen Einrichtungen und Angebote gesichert sowie die weitere touristische Entwicklung in diesen Räumen gezielt befördert und unterstützt werden. Insbesondere soll auf eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Tourismus hingewirkt werden, die sowohl die natürlichen Grundlagen als auch die Wettbewerbsfähigkeit des schleswig-holsteinischen Tourismus sichert. Die Entwicklung in den Schwerpunkträumen soll sich daher in erster Linie auf eine Qualitätsverbesserung und eine stärker zielgruppen- und themenorientierte Differenzierung der Angebotsformen, insbesondere in Räumen mit relativ einseitigen Angebotsstrukturen (zum Beispiel überwiegend Campingplätze), und insgesamt auf eine Strukturverbesserung konzentrieren.

Entwicklungsräume und -gebiete für Tourismus und Erholung

In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden. Auf der Basis von interkommunal abgestimmten Entwicklungskonzepten sollen eine

gemeinsame touristische Infrastrukturplanung sowie die Anbindung und die Erschließung dieser Gebiete mit öffentlichen Verkehrsmitteln angestrebt werden.

Begründung:

Die Ausweisung der Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung erfolgte auf der Grundlage der Landschaftsplanung des Landes Schleswig-Holstein. Die Entwicklungsräume umfassen die in den Landschaftsrahmenplänen festgelegten Gebiete mit besonderer Erholungseignung, die Naturparke sowie Landschaftsschutzgebiete. Diese Räume haben aufgrund ihrer landschaftlichen Voraussetzungen eine besondere Bedeutung für den Tourismus und die Erholung. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung sollen der Tourismus in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung und die landschaftsgebundene Naherholung gestärkt und weiterentwickelt werden. In diesen Gebieten sollen Tourismus und Naherholung auch durch die Verbesserung des kulturellen, gastronomischen, sportlichen und verkehrlichen Angebotes sowie durch Infrastrukturmaßnahmen für die landschaftsgebundene Erholung (wie Rad-, Reit-, Fahr- und Wanderwege, Erlebnispfade, Badestellen, Aussichtspunkte, Infostellen, Naturinformationszentren und andere) weiterentwickelt werden.

Bei der Festlegung sollen die Zielsetzungen regionaler touristischer Entwicklungskonzepte berücksichtigt werden.

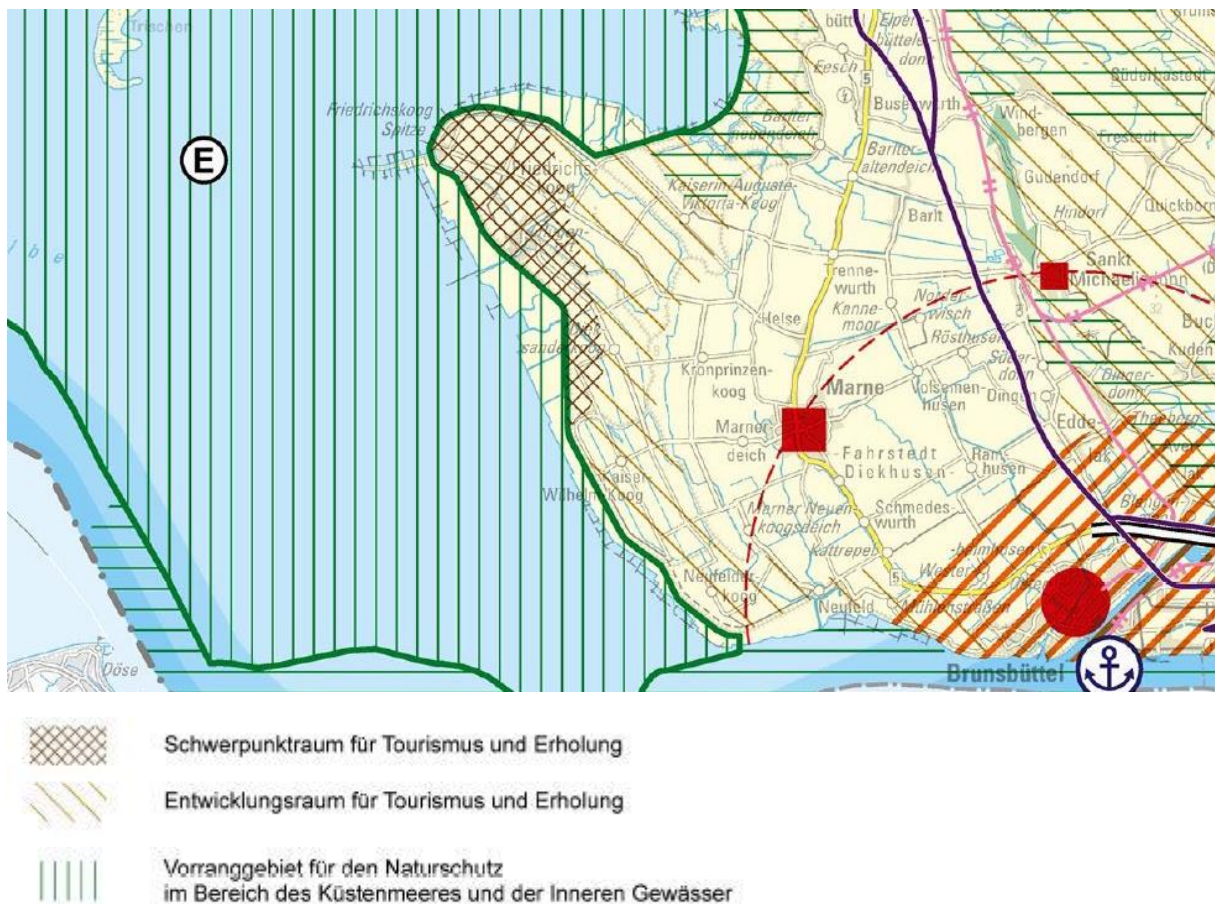


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holsteins 2021, ohne Maßstab (Quelle: Land Schleswig-Holstein)

Gemäß Landesentwicklungsplan sind in Friedrichskoog daher vorhandene touristische Angebote zu erhalten und weiterzuentwickeln. Insbesondere im westlichen Teil soll eine stärker zielgruppen- und

themenorientierte Differenzierung der Angebotsformen erfolgen. Eine Saisonverlängerung kann bei gleicher Infrastruktur mehr Gäste anlocken. Der östliche Teil der Gemeinde soll vorwiegend der landschaftsgebundenen Naherholung dienen.

2.1.2. Regionalplan

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 wirtschaftlichen 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.

Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

Bei der Planung und Verwirklichung von Erholungs-, Sport- und Tourismuseinrichtungen sollen Neubauvorhaben möglichst nur an vorhandene Anlagen und Ortschaften angebunden werden. In der Regel sollen Küstenlebensräume, Biotopverbundflächen und NATURA 2000-Gebiete ausgeschlossen werden. An den Küsten und den Gewässern des Binnenlandes sollen bandartige Entwicklungen durch Tourismus und Erholung weitgehend vermieden werden. Stattdessen sollen unter anderem Wassersportanlagen und Badestrände einschließlich der zur Strandversorgung erforderlichen Kleingastronomie auf einzelne Küsten- und Uferabschnitte konzentriert werden.

Die Ausgestaltung der Schwerpunktbereiche für Erholung soll auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne sowie von Landschaftsplänen oder anderer geeigneter Grundlagen (zum Beispiel Entwicklungskonzepte, Gutachten) näher konkretisiert werden. Diese Bereiche sollen in erster Linie unter

Berücksichtigung anderer landschaftlicher Funktionen und des Naturhaushaltes durch Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Erholung wie Rad-, Reit- und Wanderwege, Naturlehrpfade, Spiel- und Liegewiesen, Badestellen, Aussichtspunkte und anderen für die Naherholung erschlossen werden. Der Anschluss mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist anzustreben.



-  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

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum IV 2005, ohne Maßstab
(Quelle: Land Schleswig-Holstein).

Der Regionalplan fordert für die Gemeinde Friedrichskoog durch Ausweisung des Ordnungsraums und des Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung eine Qualitätsverbesserung vorhandener Angebote sowie neue touristische Angebote, 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.

2.2. Touristisches Entwicklungskonzept Friedrichskoog (TEK)

2.2.1. TEK 2014

Für Friedrichskoog wurde seitens der Glücksburg Consulting AG ein touristisches Entwicklungskonzept erarbeitet, das 2014 beschlossen wurde. Anlass war die anstehende Schließung des Hafens und die Frage nach einer touristischen Neuausrichtung. Das TEK zeigt aus Gutachtersicht die wichtigsten Handlungsbedarfe und gibt Maßnahmen und Empfehlungen vor, die den Tourismus in Friedrichskoog stärken sollen. Darin werden auch Maßnahmen zu den Themen Camping / Wohnmobilstellplätze genannt. Die Empfehlungen des TEK stellen eine Basis für dieses Tourismuskonzept dar.

Darin heißt es u.a.:

„Um das derzeitige Niveau der Gäste- und Übernachtungszahlen dauerhaft halten und nach Möglichkeit sogar ausbauen zu können, sind weitreichende Investitionen in die touristische Infrastruktur der Ortsteile Friedrichskoog-Ort einschließlich Hafen und –Spitze notwendig. Hier muss Friedrichskoog zum Teil auch einen bisher versäumten Strukturwandel nachholen, um auch zukünftig touristisch bestehen zu können.“ (Seite 13)

„Der stabile Trend zu Urlauben im eigenen Land und zu Tagesausflügen bei gleichzeitig wachsendem Bedürfnis nach Ruhe, Entschleunigung und Natur ist für Friedrichskoog besonders relevant.“ (Seite 23)

„Der Zuwachs im Bereich Natur-/Ökotourismus sowie bei Aktivitäten in der Natur (Radfahren, Wandern etc.) lassen weitere Entwicklungspotenziale für eine Angebotsgestaltung mit dem Schwerpunkt „Wattenmeer und Nationalpark“ erkennen. Des Weiteren ist zukünftig ein stärkerer Fokus auf qualitativ hochwertige und erlebnisorientierte Angebote wünschenswert.“ (Seite 23)

„Insgesamt 164 Stellplätze werden auf zwei privat betriebenen Campingplätzen bereitgestellt. Die Gemeinde unterhält darüber hinaus einen Wohnmobilstellplatz mit Entsorgungsstation an der Nordseestraße. Aufgrund der hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Camping- und Wohnmobilstellplätzen wird in diesem Segment Erweiterungspotential gesehen.“ (Seite 37) (Anmerkung des Verfassers: die erwähnte Entsorgungsstation ist nicht vorhanden).

Empfohlen werden für Friedrichskoog Spitze u. a. der „Ausbau im Bereich Ferienwohnungen und modernes Camping gemäß Masterplan“. (Seite 221)

2.2.2. TEK Fortschreibung

In den folgenden Jahren wurden in Friedrichskoog umfangreiche Projekte (siehe Kap. 2.6.2) zur Umsetzung der im TEK beschriebenen Maßnahmen eingeleitet. Seit 2020 wird daher eine Fortschreibung des TEK erarbeitet, die die aktuelle Situation und den Fortschritt der Maßnahmen prüfen sowie den Handlungsleitfaden anpassen sollte. Ein Entwurf vom Januar 2022 liegt vor.

Bestand

Der größte Anteil des touristischen Angebots liegt in Friedrichskoog mit einem Anteil von ca. 97 % im Bereich der Ferienhäuser und -wohnungen. Die Bettenkapazität ist hier zwischen 2013 und 2019 um 7% gestiegen. Der Anteil der Camping- und Wohnmobilstellplätze ist demgegenüber mit 2% deutlich unterrepräsentiert. Es gibt in Friedrichskoog fünf Camping- und Wohnmobilstellplätze mit rund 170

Stellplätzen, lediglich ein Hotelbetrieb sowie zwei Pensionen. *(Hinweis des Verfassers: die Zahl der Camping- und Wohnmobilstellplätze ist mit 170 zu hoch angegeben, eine Bestandsaufnahme im Jahr 2022 ergab lediglich ca. 145 Plätze).* Eine Jugendfreizeitbeherbergung gibt es seit dem Jahr 2017 nicht mehr. Ein für größere Reisegruppen ausgelegtes Hotel im mittleren bis gehobenen Preissegment fehlt.

Übernachtungen 2019			
gewerblich	Kur- und Erholungseinrichtungen	nicht-gewerblich	Camping und Wohnmobilstellplätze
101.796	79.143	117.539	4.592
34%	26%	39%	2%

Abbildung 3: Beherbergung nach Beherbergungsart 2019 (Quelle: Glücksburg Consulting AG).

Die Hauptzielgruppe stellen entsprechend dem Angebot der Beherbergungsstätten und dem touristischen Freizeitangebot (Seehundstation, Willi Wal, Badestrand) Familien mit kleinen Kindern (0-12 Jahre) dar. Für größere Kinder und Jugendliche fehlen der Altersgruppe entsprechende Freizeitangebote. In der Nebensaison gehören Best Ager und Senioren zu den Urlaubsgästen. Rund 11 % der Gäste entfallen auf Kur- und Erholungseinrichtungen (vorwiegend Eltern-Kind-Klinik Nordsee-deich).

Durch eine Steigerung der Gästezahlen kann auch eine Wertschöpfung für die Gemeinde erfolgen. Die Gäste kaufen ihre Lebensmittel vor Ort oder besuchen die örtlichen Restaurants. Ein Besuch der Seehundstation gehört obligatorisch zu einem Urlaub in Friedrichskoog. Zur Erkundung der Natur werden Fahrräder ausgeliehen oder eine Wattwanderung gebucht. Darüber hinaus gibt es weitere quantitative und qualitative Effekte, die zu einer Steigerung der Attraktivität Friedrichskoog beitragen können (siehe Abb. 4).

Quantitative Effekte	Qualitative Effekte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einkommenseffekte ▪ Wertschöpfung ▪ Beschäftigungseffekte ▪ Fiskalische/Steuerliche Effekte ▪ Infrastruktureffekte ▪ Wanderungs-/Einwohner-effekte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Image- und Werbeeefekte ▪ Identifikationseffekte ▪ Steigerung des Freizeitwertes ▪ Steigerung der touristischen Attraktivität ▪ Steigerung der Attraktivität als Wirtschafts- und Arbeitsstandort

Abbildung 4: Wertschöpfungseffekte für die Gemeinde (Quelle: Glücksburg Consulting AG).

Für die Zukunft sind für Friedrichskoog insgesamt steigende Besucherzahlen, sowohl bei Tagesbesuchern als auch bei den Übernachtungen angestrebt, u.a. um die touristische Wertschöpfung zu steigern.

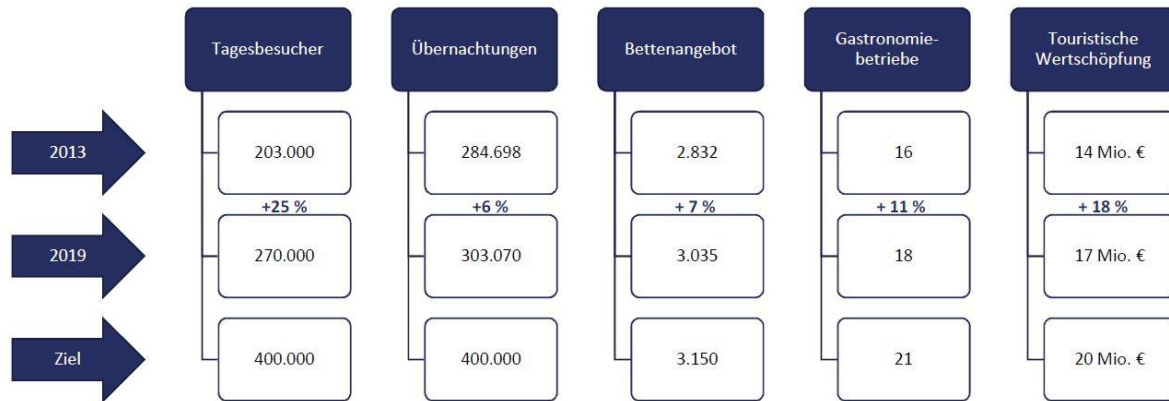


Abbildung 5: Quantitative Zielsetzung (Quelle: Glücksburg Consulting AG).

Für die zukünftige Entwicklung Friedrichskoogs ist der stabile Trend zu Urlauben im eigenen Land und gleichzeitig wachsendem Bedürfnis nach Ruhe, Entschleunigung und Natur besonders relevant. Es gibt in Deutschland einen starken Zuwachs im Bereich Natur-/Ökotourismus sowie bei Aktivitäten in der Natur (Radfahren, Wandern etc.), der genutzt werden sollte. Das derzeitige Angebotsportfolio hat seinen Schwerpunkt bereits in diesen Bereichen. Durch eine weitere Fokussierung auf den Schwerpunkt „Wattenmeer und Nationalpark“ lassen sich weitere Besucher anlocken. Ergänzend sollte laut TEK zukünftig ein stärkerer Fokus auf qualitativ hochwertige und erlebnisorientierte Angebote erfolgen.

Das TEK entwickelt daher die Vision: **Friedrichskoog - Dein naturnahes, entspanntes Nordsee-Erlebnis!** Dies soll erreicht werden durch die Erweiterung und die Optimierung der touristischen Infrastruktur (inkl. Ortsbild) und der touristischen Angebote, ohne den ursprünglichen Charakter des Ortes zu verändern. Eine gezielte Erweiterung des Beherbergungsangebotes durch neue und bedarfsgerechte Konzepte mit Innovationsfaktor soll neue Zielgruppen ansprechen und damit die touristische Nutzung Friedrichskoogs weiter voranbringen. Auch das Angebot an Campingplätzen und Wohnmobilstellplätzen soll qualitativ und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden, um dem Trend zu mobilem, naturnahem Deutschlandtourismus gerecht zu werden und weitere Zielgruppen zu erschließen.

Die Ziele für das Handlungsfeld Freizeitangebote & Beherbergung sind in der untenstehenden Abbildung festgehalten.



Freizeitangebote & Beherbergung

- Thema Radtourismus weiter ausbauen
- Optimierung des gastronomischen Angebotes (Öffnungszeiten)
- Stärkung des Einzelhandels in Spitze
- gezielte Erweiterung des Beherbergungsangebotes
- Stärkung und Optimierung sowie ggf. Ausbau von Freizeitangeboten

Abbildung 6: Ziele im Handlungsfeld Freizeitangebote & Beherbergung
(Quelle: Glücksburg Consulting AG).

2.3. Jahresbericht des Tourismusverbands Schleswig-Holstein e. V. 2021

Auf S. 37 f des Jahresberichtes wird festgestellt: die Übernachtungen auf den Campingplätzen in Schleswig-Holstein erlebten 2021 einen Zuwachs von 2,1 Prozent, während im Jahre 2020 sogar eine Steigerung von 8,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden konnte. Da die Übernachtungen bis Ende Juli 2021 um 16,9 Prozent zugenommen haben, ist davon auszugehen, dass das Jahr 2021 einen Übernachtungszuwachs im zweistelligen Bereich zeigen und die absolute Zahl der touristischen Übernachtungen in Schleswig-Holstein erstmals die 5-Mio.-Grenze überschreiten wird. Diesen Übernachtungszahlen ist die Zahl der Dauercamper-Übernachtungen mit ca. 11 Mio. Übernachtungen hinzuzurechnen.

Offensichtlich haben die Gäste wegen der eingeschränkten Reisemöglichkeiten durch die Corona-Pandemie ihr Reiseverhalten verändert und in größerem Umfang als in den Vorjahren inländische Reiseziele (Schleswig- Holstein) aufgesucht (Anmerkung des Verfassers: es ist anzunehmen, dass neben den eingeschränkten Reisemöglichkeiten auch das Bedürfnis nach Sicherheit vor Corona-Infektionen eine Rolle gespielt hat).

Deutlich sichtbar wird diese Tendenz auch an den hohen Zahlen der Zulassungen von Wohnmobilen, deren neue Besitzer:innen in bisher nicht gekanntem Ausmaß Urlaubsziele in Schleswig-Holstein gewählt haben.

Im Jahre 2020 wurden in Deutschland insgesamt über 76.000 Wohnmobile zugelassen. Dieses entspricht einer Steigerung von 41 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zulassungszahlen erreichten lediglich noch eine Steigerung von 9,4 Prozent gegenüber dem Vergleichsmonat 2020. Je besser die Corona-Pandemie beherrschbar wird und je professioneller die Landesregierung und die beratenden Institutionen mit der Pandemie umgehen, desto eher scheint es wahrscheinlich, dass der Campingtourismus

– wie andere Bereiche auch – zur „Normalität“ zurückkehren.

2.4. Sparkassen-Tourismusbarometer Schleswig-Holstein - Jahresbericht 2022

Der Bericht stellt folgende Trend fest:

- Auch der Campingurlaub bleibt genauso im Trend wie generationsübergreifende Familienurlaube und die Reise mit Freunden, was sich bereits seit Herbst 2020 in den Buchungen widerspiegelt (S. 8).
- Bereits 2020 kamen die autarken Unterkunftsformen, wie Camping oder Ferienwohnungen/-häuser am besten durch die Pandemie – nicht nur in Schleswig-Holstein, sondern deutschlandweit. Mit einem Zuwachs bei den Übernachtungen von 24,4 % gegenüber 2019 erzielte das Campingsegment in Schleswig-Holstein 2021 ein besonders starkes Ergebnis. (S. 17).

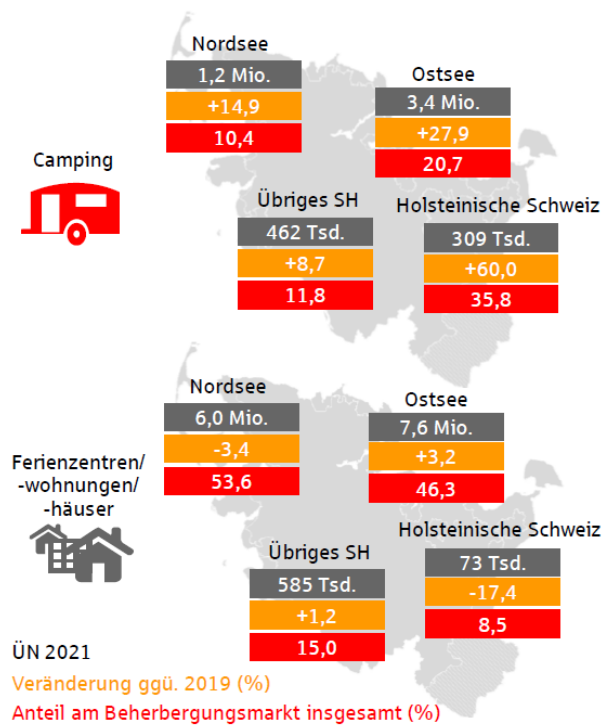
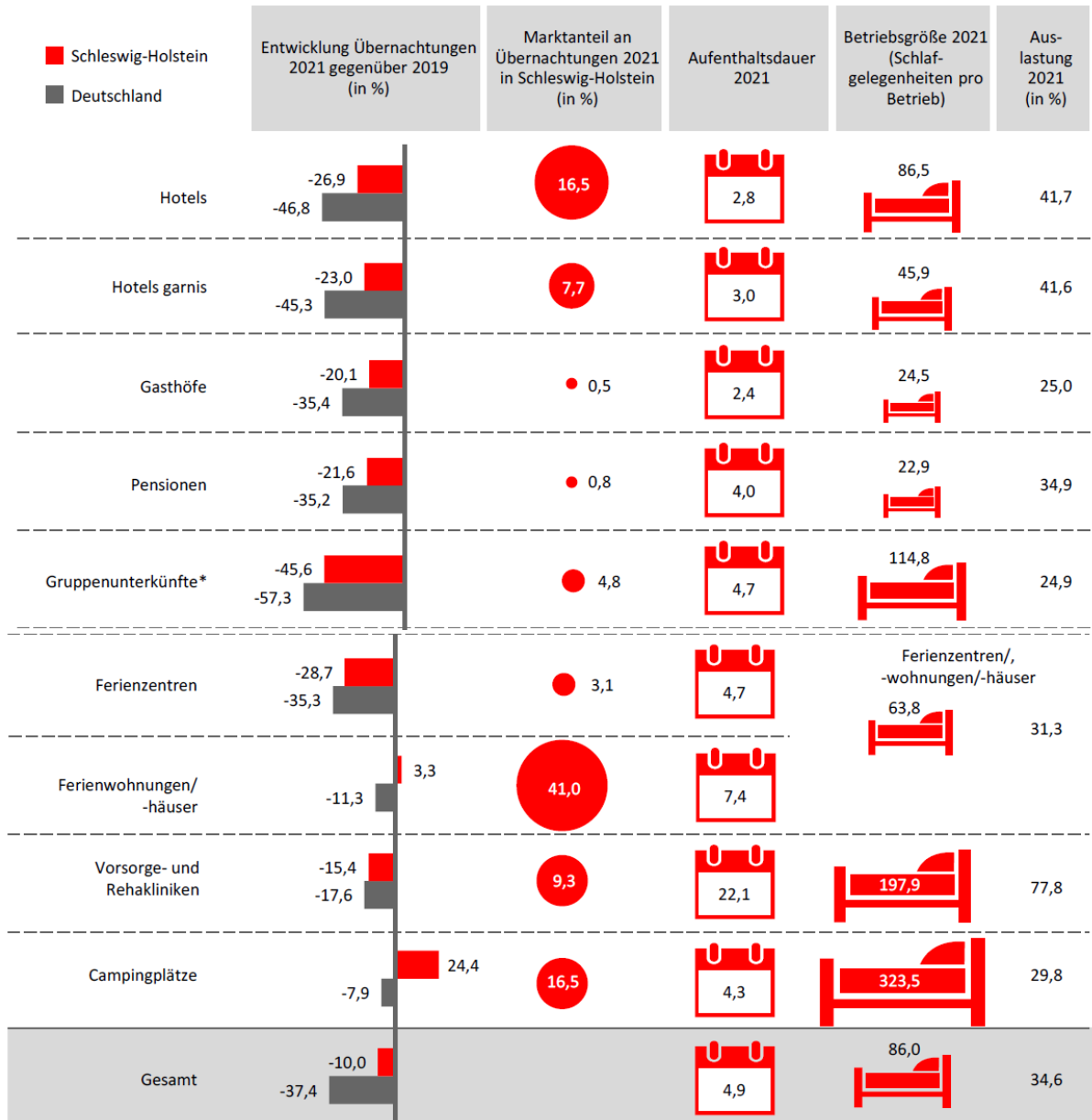


Abbildung 7: Touristische Nachfrage in Schleswig-Holstein
(Quelle: Sparkassen-Tourismusbarometer, S. 22).

- Weiterhin auf Erfolgskurs lagen 2021 die Campingplätze: Mit insgesamt 5,3 Millionen Übernachtungen steigerten die Betriebe ihr Ergebnis im Vergleich zu 2019 um 24,4 %. Damit setzten sich die Campingbetriebe Schleswig-Holsteins deutlich von der bundesweiten Entwicklung ab (-7,9 % Übernachtungen im Campingsegment gegenüber 2019). Insgesamt waren sieben Campingbetriebe weniger auf dem Markt als noch 2019, das Angebot an Schlafgelegenheiten wuchs dagegen um 1,2 % auf 86.704. Beachtlich war die Steigerung der Auslastungsrate um 8 % gegenüber 2019 auf knapp 30 % (S. 27).

Abb. 8: Gewerbliche Betriebstypen im Wettbewerbsvergleich



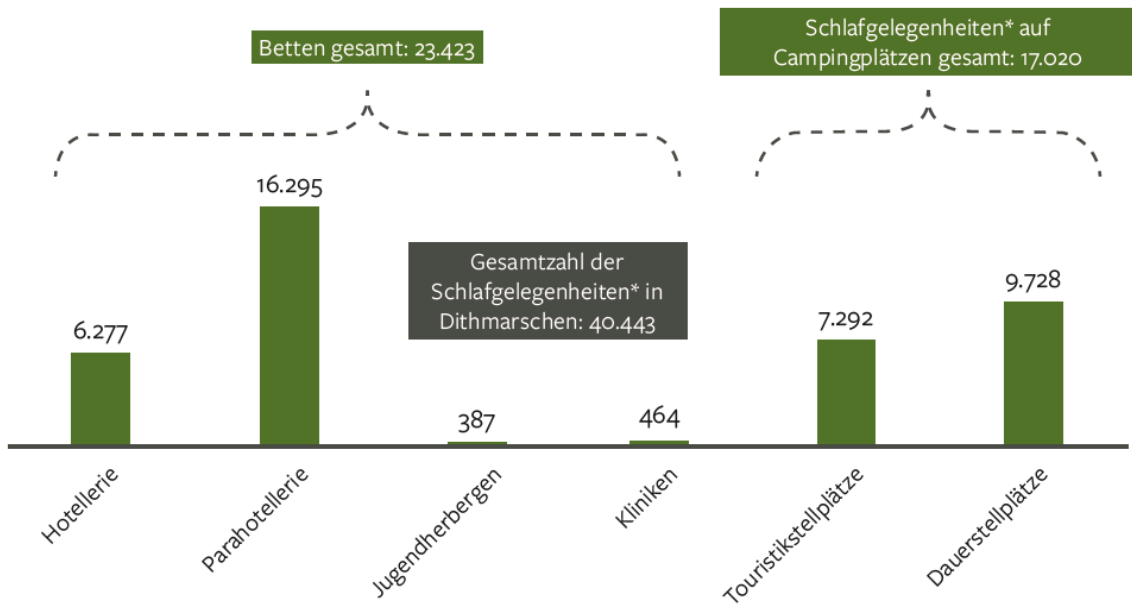
* Gruppenunterkünfte: Jugendherbergen/Hütten, Erholungs-, Ferien-, Schulungsheime

Quelle: dwif 2022, Daten: Statistisches Bundesamt und Statistische Landesämter

Abbildung 8: Gewerbliche Betriebstypen im Wettbewerbsvergleich (Quelle: Sparkassen-Tourismusbarometer, S. 27)

2.5. Tourismuskonzept der Region Dithmarschen Tourismus e.V. (2019)

Das Tourismuskonzept der Region Dithmarschen zeigt deutlich auf, wie gering der Anteil von Campingplätzen in Friedrichskoog im Vergleich zu anderen Gemeinden und zu Dithmarschen insgesamt ist. An Aufenthaltstagen beträgt der Anteil in Friedrichskoog nur 0,4%, während er in Dithmarschen insgesamt 6% beträgt. Der Anteil am Bruttoumsatzes der Besucher beträgt in Friedrichskoog im Wohnmobil-/Campingbereich lediglich 0,3% gegenüber kreisweit 5%.



Quelle: NIT, 2017, Kapazitätsmonitor Tourismus Schleswig-Holstein, Kiel (unveröffentlicht)³.
 *ein Stellplatz wurde umgerechnet in 4 Schlafgelegenheiten, die Gesamtzahl der Schlafgelegenheiten ergibt sich also aus der Bettenzahl plus Standplätze*4

Abbildung 9: Gesamte Beherbergungskapazität 2017 in Dithmarschen
 (Quelle: Tourismuskonzept, Übersicht 5)

	Dithmarschen 2014 ¹	Büsum 2015 ²	Friedrichskoog 2013 ³
Touristik- und Dauercamping sowie Reisemobilisten	0,46 Mio. (6%)	0,2 Mio. (9%)	0,002 Mio. (0,4%)
Privatvermieter (unter 10 Betten)	0,43 Mio. (5%)	0,38 Mio. (16%)	0,150 Mio. (31%)
Gewerbliche Betriebe (10 Betten und mehr, ohne Camping)	1,62 Mio. (20%)	1,13 Mio. (48%)	0,135 Mio. (28%)
Verwandten-/ Bekanntenbesuch (VFR)	0,94 Mio. (11%)	0,04 Mio. (2%)	keine Angabe
Tagesreisen	4,8 Mio. (58%)	0,6 Mio. (26%)	0,2 Mio. (41%)
Gesamt	8,25 Mio. (100%)	2,35 Mio. (100%)	0,49 Mio. (100%)

Quellen: ¹ dwif, 2016, Wirtschaftsfaktor Tourismus (inkl. Szenario zum Besucherverkehr bei Einheimischen) für den Kreis Dithmarschen 2014, München; ² dwif, 2016, Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Gemeinde Büsum 2015, München; ³GLC Glücksburg Consulting AG und inspektour GmbH, 2014, TEK-Friedrichskoog, Hamburg

Abbildung 10: Aufenthaltstage in den wichtigsten touristischen Nachfragesegmenten Dithmarschens
 (Quelle: Tourismuskonzept, Übersicht 20)

Übersicht 27: Bruttoumsätze in den wichtigsten touristischen Nachfragesegmenten Dithmarschens

	Dithmarschen 2014 ¹	Büsum 2015 ²	Friedrichskoog 2013 ³
Touristik- und Dauercamping sowie Reisemobilisten	15,2 Mio. (5%)	7,6 Mio. (5%)	0,09 Mio. (0,3%)
Privatvermieter (unter 10 Betten)	30,3 Mio. (10%)	27,6 Mio. (18%)	10,9 Mio. (39%)
Gewerbliche Betriebe (10 Betten und mehr, ohne Camping)	148,2 Mio. (47%)	101,7 Mio. (66%)	13,9 Mio. (50%)
Verwandten-/ Bekanntenbesuch (VFR)	19,7 Mio. (6%)	1,0 Mio. (1%)	keine Angabe
Tagesreisen	100,8 Mio. (32%)	15,6 Mio. (10%)	3,1 Mio. (11%)
Gesamt	314,2 Mio. (100%)	153,5 Mio. (100%)	27,9 Mio. (100%)

Quellen: ¹ dwif, 2016, Wirtschaftsfaktor Tourismus (inkl. Szenario zum Besucherverkehr bei Einheimischen) für den Kreis Dithmarschen 2014, München; ² dwif, 2016, Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Gemeinde Büsum 2015, München; ³ GLC Glücksburg Consulting AG und inspektour GmbH, 2014, TEK-Friedrichskoog, Hamburga

Abbildung 11: Bruttoumsatz in den wichtigsten touristischen Nachfragesegmenten Dithmarschens (Quelle: Tourismuskonzept, Übersicht 27)

In der regionalen SWOT-Analyse werden folgende Schwächen Friedrichskoogs genannt (SWOT = Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)):

Teilräumliche Besonderheiten

- Friedrichskoog: fehlende Verknüpfung der Ortsteile; zu wenig Gruppenunterkünfte; teilweise schlechter Zustand öffentlicher touristischer Einrichtungen (Sportanlage, Haus des Kurgastes); schwaches Einzelhandelsangebot (Gästebewertung unter LTO Ø); Gastronomie außerhalb der Saison geschlossen; Bewertung der Internetversorgung unter LTO Ø
- Ländliche Gebiete: kaum touristische Beschilderung, kaum „Highlights“

SCHWÄCHEN

- Internetversorgung wird in Friedrichskoog erheblich schlechter bewertet als im LTO Gebiet und SH gesamt
- In Friedrichskoog ist nur ein Betrieb Dehoga-klassifiziert, in der Region „übriges Dithmarschen (ohne Büsum)“ sind es vier

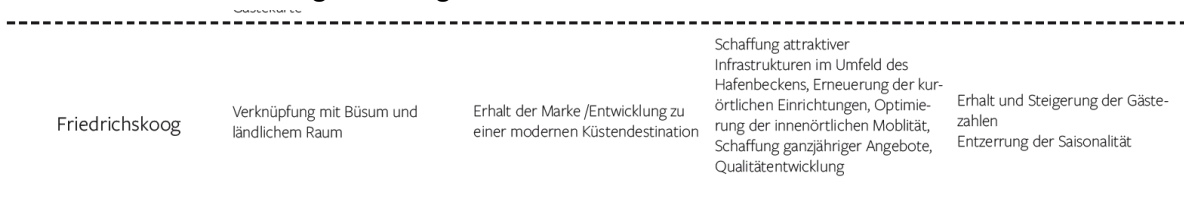
Als Chancen für Dithmarschen werden gesehen (Auszug):

Gesamtstruktur gewerbliche und private Anbieter

- Steigende Bedeutung von Qualität als Entscheidungskriterium bei der Urlaubswahl

- Steigende Nachfrage nach Aktivangeboten (Radfahren, Wandern) erhöht die Bedeutung der küstenferneren Teilregionen
- Touristisches Entwicklungspotential (Friedrichskoog, Speicherkoog)
- Zunehmende Qualitätsausrichtung der Kunden
- Zunehmende Nachhaltigkeitsausrichtung der Kunden im Quellmarkt → Dithmarschenurlauber legen überdurchschnittlichen Wert auf soziale Nachhaltigkeit inkl. Barrierefreiheit

Als Ziele für Friedrichskoog werden genannt:



2.6. Bestandssituation Friedrichskoog

2.6.1. Siedlungsstruktur

Friedrichskoog entstand ab dem 19. Jahrhundert durch Eindeichung und Urbarmachung bisher regelmäßig vom Wasser überschwemmter Bereiche (Friedrichskoog und Kaiserin-Auguste-Viktoria-Koog). Zuletzt kam der Dieksanderkoog hinzu, der zur Zeit des Nationalsozialismus als Vorzeigeprojekt der Landgewinnungsmaßnahmen umgesetzt wurde (damals: Adolf-Hitler-Koog). Die Köge wurden in Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung als Streusiedlungen mit auseinanderliegenden Gehöften angelegt; im Zeitablauf erfolgten insbesondere durch Infrastruktureinrichtungen wie Bahn und Hafen (beides nicht mehr existent) an verschiedenen Stellen Verdichtungen der Besiedlung.

Die beiden wesentlichen verdichteten Siedlungsbereiche sind „Friedrichskoog-Ort“ und „Friedrichskoog-Spitze“. „Friedrichskoog-Ort“ entwickelte sich im Bereich um den Hafen herum und zeichnet sich aus durch Neubaugebiete aus den 1930er und 1980er Jahren sowie zentralen Funktionen: Bürgerbüro, Kirche, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Der Hafen selbst wurde 2015 in seiner Funktion eingestellt. Im Norden der Gemeinde befindet sich das seit den 1960er Jahren entstandene und touristisch geprägte See- und Nordseeheilbad „Friedrichskoog-Spitze“ mit einer großen Anzahl an Ferienhäusern, der Klinik Nordseedeich (Eltern-Kind-Klinik) sowie dem Zugang zum Badestrand.

Die Siedlungsentwicklung in Friedrichskoog unterscheidet sich dadurch grundlegend von der anderer Orte. Es gibt nicht wie üblich, einen historischen Zentralort, der sich im Laufe der Zeit erweitert hat, sondern Friedrichskoog ist eine Streusiedlung, die sich durch Infrastruktureinrichtungen und Tourismus erste im Laufe der Zeit an einigen Stellen unterschiedlich verdichtet hat. Diese Verdichtung hat an

zwei Stellen (Ort und Spitze) zu geschlossenen Siedlungen geführt. Aber auch viele andere Teile der Streusiedlung haben sich weiterentwickelt. Auch viele Bauernstellen wurden, wenn sie noch landwirtschaftlich genutzt werden, in Form von Hallenbauten erweitert. Eine Anzahl von (ehemaligen) Höfen wird auch touristisch genutzt (Ferienwohnungen, Hofladen).

Die Charakteristik der Streusiedlung mit vielen einzelnen Siedlungsansätzen ist auch heute noch deutlich erkennbar (s. Abb. 12 und 13).



Abbildung 12: Landgewinnung Dieksanderkoog
(Quelle: <https://diercke.westermann.de/content/dithmarschen-landgewinnung-k%C3%BCs-tenschutz-978-3-14-100800-5-32-3-1>)

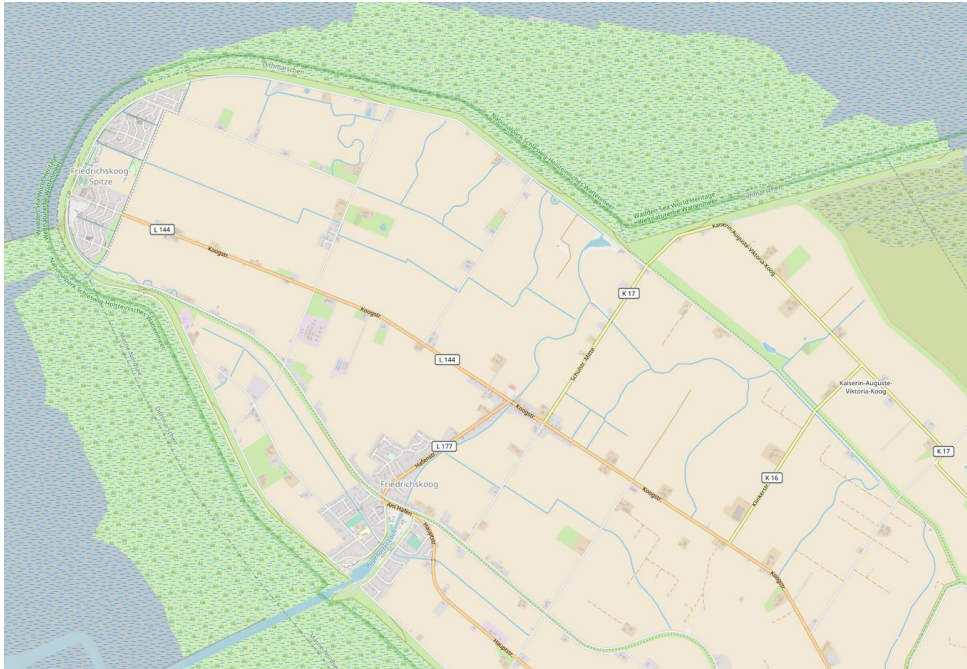


Abbildung 13: Streusiedlung Friedrichskoog (© OpenStreetMap)

Die Architektur der Gebäude wurde im Stil der „Heimatschutzarchitektur“ angelegt, die versuchte, an die Backstein-Bauweise der vorindustriellen Zeit anzuknüpfen. So sollten „moderne“ gründerzeitliche Materialien wie Wellblech oder Dachpappe, kahle Brandmauern, beliebig aufgeklebter Fassadenschmuck sowie Türmchen- und Erker zugunsten von pfannengedeckten Wirtschaftsgebäuden im Stil „Friesisch-Dithmarscher Höfe“ vermieden werden.

Heute ist diese Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen charakteristisch für Friedrichskoog und sollte bei weiteren Planungen erhalten und weiterentwickelt werden.

2.6.2. Aktuelle Planungen in Friedrichskoog

In Friedrichskoog-Ort soll der ehemalige Hafen zukünftig in ein neues, attraktives Zentrum mit neuen Gastronomie- und Beherbergungsangeboten verwandelt werden. Ein Hafendomuseum soll die bisherigen Nutzungen der Indoor-Spielhalle („Willi Wal“) sowie der Seehundstation touristisch ergänzen. Eine Brücke über den Hafen soll die Nutzungen besser miteinander verbinden.

In Friedrichskoog-Spitze soll der vorhandene Kurpark durch eine Eventfläche mit Tribüne, einen Picknickbereich, eine Multifunktionssportfläche und einen umgestalteten Spielplatz ergänzt und aufgewertet werden. Neue Podeste und Ruhebereiche im Kurpark sollen erholungssuchenden Gästen Rückzugsorte bieten. Die Umbauarbeiten des Kurparks sollen im Herbst 2023 beginnen.

Der Trischendammsoll zukünftig noch besser nutz- und erlebbar werden. Durch eine Verbreiterung des Weges und ergänzende Abzweigungen sowie zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten vor allem auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen soll die barrierearme Nutzbarkeit und Erlebbarkeit des Wattenmeeres weiter gesteigert werden.

Voraussichtlich ab 2024 wird der vorhandene Deich vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz als Küstenschutzmaßnahme weiter verstärkt. In diesem Zuge wird auch die Gemeinde Friedrichskoog den Deich touristisch attraktivieren. Neue barrierefreie Auf- und Abgänge,

Terrassen und wetterunabhängige Angebote zum Verweilen, Spielangebote für Kinder und überbaute Bühnen in Form von Stegen sorgen für ein besonderes Naturerlebnisangebot.

In Friedrichskoog-Spitze befindet sich seit längerem ein Bebauungsplan für ein weiteres Ferienhausgebiet in Aufstellung, wegen komplizierter Eigentumsverhältnisse kann die Planung nicht abgeschlossen werden. Im Verfahren befindet sich ein Bebauungsplan und eine Flächennutzungsplanänderung für den hier untersuchten Camping- und Wohnmobilplatz (VIAGIO RIFUGIO, siehe Kap. 3). Für drei bestehende Kleinstcampingplätze laufen Bauleitplanverfahren zur Sicherung des Bestandes (siehe Kap. 2.6.3).

2.6.3. Bestehende Camping- und Wohnmobilstellplätze

In Friedrichskoog gibt es aktuell fünf Camping- und Wohnmobilstellplätze mit einer Kapazität von insgesamt ca. 145 Stellplätzen (siehe Abb. 8).

Dies sind:

1. „Zur Spitze“ mit 5 Stellplätzen.
2. Wohnmobilstellplatz P 2 der Gemeinde mit ca. 40 Stellplätzen ausschließlich für Wohnmobile.
3. „Swienskopp“ mit ca. 70 Dauercampingplätzen und ca. 20 Stellplätzen für Kurzzeitcamper.
4. „Camping am Nordseedeich“ mit 5 Stellplätzen.
5. „VANdalousian“ mit 5 Stellplätzen vorzugsweise für „alternative“ Wohnmobile und Zelte.

Die Plätze „Zur Spitze“, „Camping am Nordseedeich“ und „VANdalousian“, sind durch das Auslaufen der Genehmigungsfähigkeit gefährdet und zur Zeit lediglich geduldet.

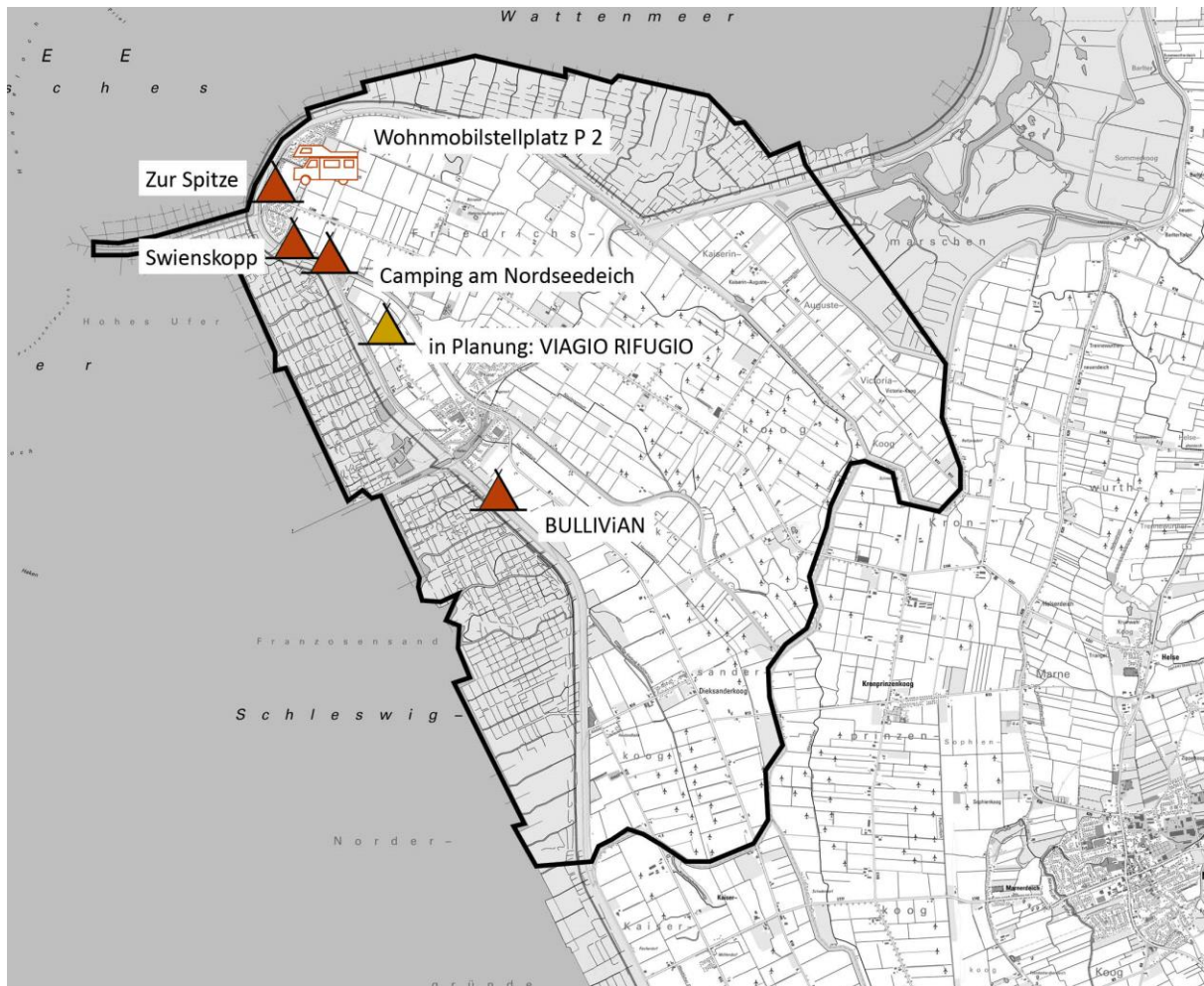


Abbildung 14: Bestehende und geplante Camping- und Wohnmobilstellplätze, Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von GeoBasis-DE/LVermGeo SH

2.6.3.1. Kleiner Campingplatz „Zur Spitze“

In Friedrichskoog-Spitze befindet sich seit 1974 zentral an der Koogstraße gelegen der „Campingplatz zur Spitze“ mit 5 (Dauer-) Stellplätzen für (kleinere) Wohnwagen und Zelte mit Saison von April bis September. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 2.000 m², wovon ca. 1.200 m² für den Campingplatz zur Verfügung stehen. Der Platz befindet sich in unmittelbarer Nähe zu anderen touristischen Nutzungen wie dem Tourismus-Service Friedrichskoog, der Nationalpark-Station, der Minigolfanlage, touristischen Einrichtungen, dem Kurpark sowie dem Hauptzugang zum Strand. Aufgrund dieser zentralen Lage wird er von den Gästen sehr geschätzt, die überwiegend aus langjährigen Dauercampers bestehen. Vereinzelt kommen auch Radfahrer mit Zelt, die häufig nur eine Nacht bleiben. In dem auf dem Grundstück vorhandenen Wohnhaus befindet sich auch eine Ferienwohnung.



Abbildung 15: Luftbild mit Lage des Campingplatzes zur Spitze, Quelle: Google Maps ©2002 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Der Platz stellt durch seine zentrale Lage im bebauten Gebiet eine Besonderheit dar. Durch die geringe Größe herrscht eine eher private Atmosphäre fast wie im Garten eines Einfamilienhauses. Er wird überwiegend von Stammgästen genutzt.

Die Auslastung des Platzes ist aufgrund des geringen Angebotes in den letzten Jahren sehr stabil gewesen. Die Nachfrage hat sich jedoch – insbesondere seit der Corona-Pandemie – deutlich erhöht. Die begrenzten (genehmigten) Kapazitäten und die umgebende Bebauung erlaubten jedoch keine Ausweitung des Angebotes. Die Gemeinde Friedrichskoog betreibt derzeit ein Bauleitplanverfahren zur dauerhaften Sicherung des Platzes. Es wird eingeschätzt, dass dies zum Erfolg führen kann.



Abbildung 16: Campingplatz zur Spitze, Quelle: eigene Aufnahme

2.6.3.2. Wohnmobilstellplatz P2

Ebenfalls in Friedrichskoog-Spitze befindet sich seit 2012 an der Nordseestraße ein gemeindlicher Wohnmobilstellplatz mit ca. 40 Plätzen auf einer Fläche von ca. 7.500 m². Die Lage ist etwas abseits des Strandzuganges und der touristischen Nutzungen und damit ruhig gelegen. Es gibt eine Wasserversorgung, aber keine Entsorgung von Grauwasser oder Chemietoiletten und keinen Strom. Die nächste öffentliche Toilette befindet sich in ca. 5 min Fußwegentfernung am Deich. Der Platz ist ganzjährig nutzbar.

Mit diesem Platz sind lediglich die dringendsten Mindestanforderungen zur Unterbringung von Wohnmobilen erfüllt. Er fällt in der Ausstattung gegenüber heute üblichen Plätzen deutlich ab und ist lediglich für einzelne Übernachtungen geeignet, nicht aber für einen längere Ferienaufenthalt.

Die Zufahrt wird wegen des nördlich angrenzenden Ferienhausgebietes als problematisch angesehen. Perspektivisch sind auch die Flächen westlich und südlich des Platzes für Ferienhäuser vorgesehen. Die Gemeinde hat diesen Platz eingerichtet, um den Bedarf an Stellplätzen für Wohnmobile befriedigen zu können, ein wirtschaftliches Interesse an diesem Platz besteht nicht. Es wird in den politischen Gremien darüber diskutiert, diesen Platz wieder aufzugeben, sobald durch private Initiativen eine Bedarfsdeckung sichergestellt werden kann. Eine Entscheidung darüber ist noch nicht getroffen.

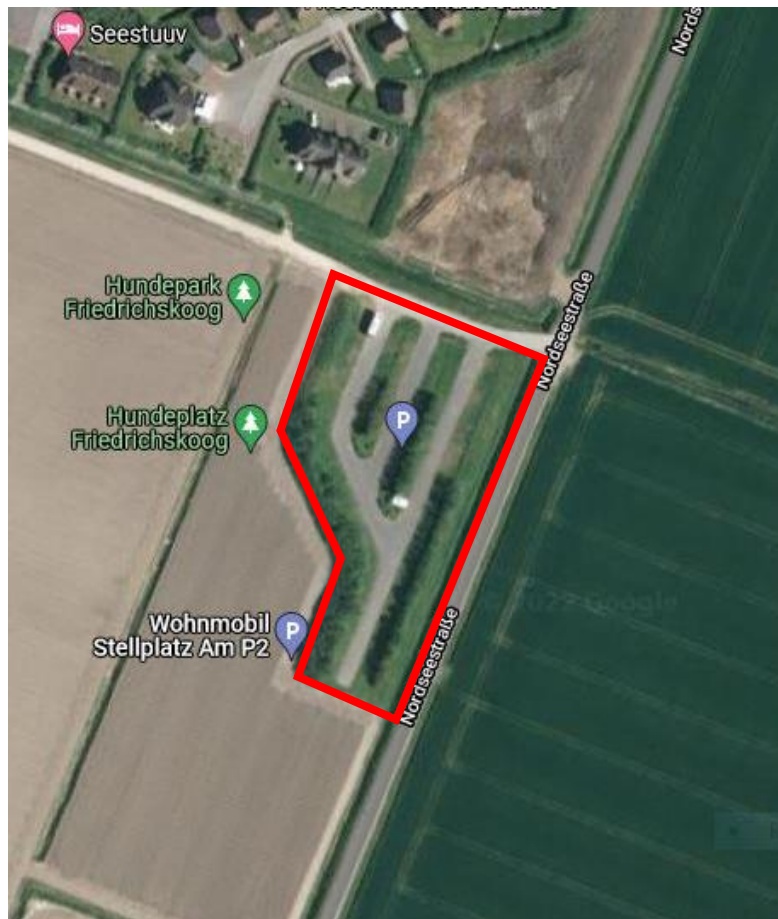


Abbildung 17: Luftbild mit Lage des Wohnmobilstellplatzes P2, Quelle: Google Maps ©2002 GeoBasis-DE/BKG (©2009)



Abbildung 18: Gemeindlicher Wohnmobilstellplatz P2 an der Nordseestraße, Quelle: eigene Aufnahme

Es wird in den politischen Gremien darüber diskutiert, diesen Platz wieder aufzugeben, sobald durch private Initiativen eine Bedarfsdeckung sichergestellt werden kann. Eine Entscheidung darüber ist noch nicht getroffen.

2.6.3.3. Swienskopp

Angrenzend an Friedrichskoog-Spitze befindet sich direkt hinter dem Deich der Campingplatz Swienskopp mit ca. 70 Dauercampingplätzen sowie ca. 20 weiteren Kurzzeitplätzen (Durchgangscamper) für Wohnmobile oder Zelte. Der Platz hat eine Größe von ca. 15.000 m² und beherbergt auf dem Gelände neben sanitären Anlagen, einer Küche und der Möglichkeit der Ver- und Entsorgung eine Gaststätte. Der Platz wird bereits in zweiter Generation betrieben, umfangreiche Modernisierungs- oder Erneuerungsmaßnahmen fanden in den letzten Jahren nicht statt, die Infrastruktur ist überaltert. Die Gäste sind überwiegend Stammgäste, die seit vielen Jahren / Jahrzehnten kommen. Aufgrund des Alters der Gäste geht der Betreiber jedoch davon aus, dass die Nachfrage in den kommenden Jahren abnehmen wird. Investitionen oder Veränderungen am Platz sind nicht geplant. Eine Genehmigung für die Nutzung liegt vor.

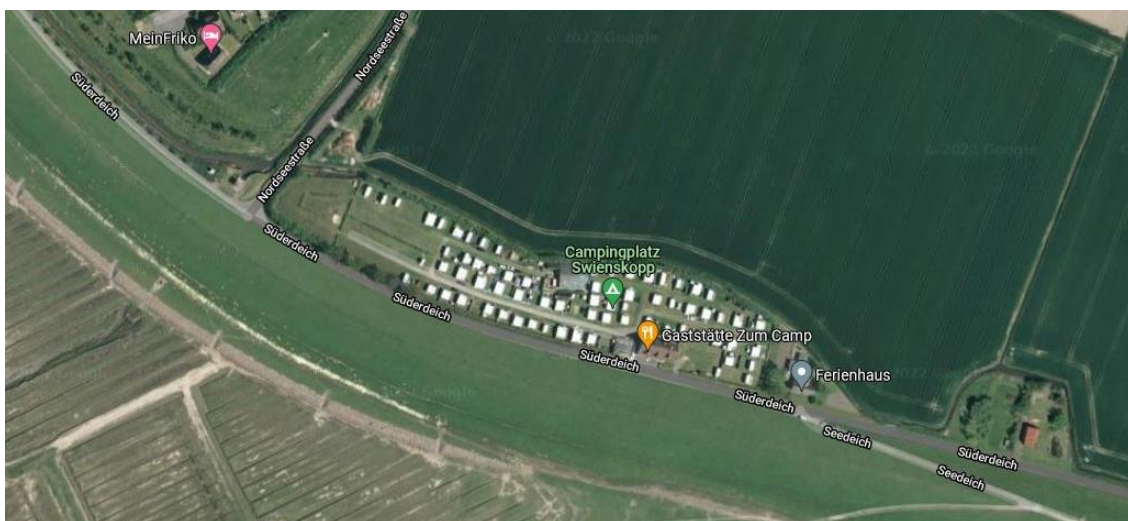


Abbildung 19: Luftbild mit Lage des Campingplatzes Swienskopp,
Quelle: Google Maps ©2002 GeoBasis-DE/BKG (©2009)



Abbildung 20: Campingplatz Swienskopp, Quelle: www.campingplatz-swienskopp.de

2.6.3.4. Camping am Nordseedeich

Etwa 600 m südöstlich vom Campingplatz Swienskopp befindet sich seit ca. 5 Jahren der Kleinstcampingplatz am Nordseedeich mit 5 Stellplätzen für Wohnmobile und Zelte. Die Aufenthaltsdauer der Gäste beträgt in der Regel zwischen einigen Tagen und Wochen. Das Gelände wird von Bäumen eingeraht und bietet daher ein sehr naturnahes Erlebnis, das von den Gästen gut angenommen wird. Auch die geringe Anzahl der Stellplätze und das damit verbundene familiäre Umfeld werden sehr geschätzt. Gemeinsame Treffen am abendlichen Lagerfeuer sind sehr beliebt. Eine Besonderheit stellen die barrierefreien Sanitäranlagen dar. Im Eingangsbereich befindet sich die Rezeption und ein kleiner Kiosk. Aufgrund der geringen Kapazitäten ist der Platz dauerhaft belegt, in den letzten Jahren überstieg die Nachfrage jedoch deutlich das Angebot. Es mussten viele Gäste abgewiesen oder an die anderen Campingplätze vermittelt werden. Ziel ist eine Fortführung der Nutzung, um den Charakter des Platzes und das familiäre Zusammensein erhalten zu können. Die Gemeinde Friedrichskoog betreibt derzeit ein Bauleitplanverfahren zur dauerhaften Sicherung des Platzes. Der Erfolg ist abhängig davon, ob die Lage im Außenbereich gegenüber Kreis und Landesplanungsbehörde begründet werden kann.



Abbildung 21: Luftbild mit Lage des Campingplatzes am Nordseedeich, Quelle: Google Maps ©2002 GeoBasis-DE/BKG (©2009)



Abbildung 22: Camping am Nordseedeich, Quelle: eigene Aufnahme

2.6.3.5. VANdalousian (früher BULLIViAN)

Etwa 500 m südlich von Friedrichskoog-Ort befindet sich seit 3 Jahren direkt hinter dem Deich der Platz VANdalousian mit 5 Stellplätzen auf einer Fläche von ca. 3.500 m² (der Platz nannte sich bis 2022 und ist auf älteren Karten noch als BULLIViAN verzeichnet, die Umbenennung erfolgte 2022). Zielgruppe sind laut Eigenbeschreibung alternative Gäste, die z. B. mit dem Bulli, umgebauten Feuerwehr-, Militär- oder Geländewagen oder mit dem Dachzelt angereist kommen. Aber auch Zelter sind willkommen. Laut Betreiber kommen „Gäste von morgen“, vielfach jüngere Touristen, die gerne individuell und alternativ Urlaub machen. Das große Gelände mit viel freiem Platz und gleichzeitig geringer Stellplatzanzahl bietet neben Ruhe und Entspannung vor allem eine Gemeinschaft mit viel persönlichem Kontakt. Gemeinsame Abende an der Feuerschale, die Möglichkeit zum Ausleihen von Fahrrädern, frische Eier von eigenen Hühnern sowie gute sanitäre Anlagen sind sehr geschätzt.

Der Platz zeichnet sich durch seine Weitläufigkeit aus. Es gibt keine markierten Stellplätze oder Befestigungen. Die Wiese wird im natürlichen Zustand genutzt. Angedacht sind die Installation einer Sauna sowie eine Modernisierung der sanitären Anlagen. Durch eine gute Vernetzung und Präsenz in den sozialen Medien geht er auch für die Zukunft von einer hohen Nachfrage aus. Die Gemeinde Friedrichskoog betreibt derzeit ein Bauleitplanverfahren zur dauerhaften Sicherung des Platzes. Der Erfolg ist abhängig davon, ob die Lage im Außenbereich gegenüber Kreis und Landesplanungsbehörde begründet werden kann.



Abbildung 23: Luftbild mit Lage des Platzes VANdalousian, Quelle: Google Maps ©2002 GeoBasis-DE/BKG (©2009)



Abbildung 24: Campingplatz VANdalousian, Quelle: VANdalousian

2.7. Fazit der Bestandsaufnahme / Analyse

Der Anteil der Übernachtungen auf Camping- und Wohnmobilplätzen in Friedrichskoog ist aufgrund der sehr geringen Anzahl an Plätzen im Vergleich zu Ferienhäusern und -Wohnungen extrem gering. In Friedrichskoog erfolgen 0,4% der Übernachtungstage in diesem Segment, in Dithmarschen 6% (also das 15-fache!). Die Angebote im Bereich Camping und Wohnmobile sind nicht nur von der Anzahl, sondern auch von der Qualität her völlig unzureichend. Der Wohnmobilstellplatz der Gemeinde ohne Entsorgungsmöglichkeiten oder Stromversorgung fällt gegenüber der heute von Gästen erwarteten Ausstattung deutlich ab. Die bestehenden Campingplätze erfüllen lediglich die Anforderungen ihrer speziellen Zielgruppen und sind gegenüber dem heute durchschnittlichen Standard veraltet. Sie können und/oder wollen ihre Kapazitäten nicht erweitern. Die drei nicht genehmigten Plätze sind im Bestand gefährdet, wenn es nicht gelingt, sie über eine Bauleitplanung zu sichern. Eine grundlegende Verbesserung ist nicht in Sicht.

Sowohl eine Ausweitung der Platzzahl als auch eine deutliche Steigerung der Qualität sind dringend erforderlich. Es wird aufgrund der seit Corona verstärkten Nachfrage nach Urlaub im eigenen Land auch für die kommenden Jahren von einer hohen Nachfrage ausgegangen. Die in den letzten Jahren ansteigenden Verkaufszahlen von Reisemobilen signalisieren einen steigenden Bedarf von Stellplätzen und ein Bedürfnis nach mehr Sicherheit und Individualtourismus, es wird von einem langfristigen Trend ausgegangen. Es gibt einen höheren Anteil an größeren und luxuriös ausgestatteten Reisemobilen für eine Klientel mit hoher Kaufkraft, die für höheren Umsatz am Urlaubsort sorgt, aber auch höhere Anforderungen an die Qualität der Stellplätze stellt.

Der Aufenthalt in Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen passt sehr gut in die für Friedrichskoog gewählte Vision des naturnahen Urlaubs und sollte dringend bedarfsgerecht ausgebaut werden.

3. Vorhaben Camping- und Wohnmobilstellplatz VIAGIO RIFUGIO

Am Seeweg zwischen Friedrichskoog-Spitze und -Ort haben zwei Privatpersonen einen früheren landwirtschaftlichen Betrieb erworben, der zuletzt als Hofcafé/Biergarten/Maislabyrinth genutzt wurde. Dort soll ein moderner Camping- und Wohnmobilstellplatz unter Erhaltung des Altbaus und des Baumbestandes entstehen. Auf dem ca. 3,4 ha großen Gelände sind ca. 96 Stellplätze für Wohnmobile / Wohnwagen und für Zelte geplant

Ziel ist eine naturnahe, eingegrünte Anlage mit größeren Stellplätzen in gehobener Qualität. Die Stellplatzgrößen werden variieren. Geplant sind Platzgrößen von circa 60 bis 140 m² Nettofläche, mit einem Durchschnitt von etwa 96 m² (Bepflanzungen und Erschließung kommen noch hinzu). Vorhandene Bäume werden als Gliederungselemente der Stellplätze genutzt. Als Zielgruppe werden jüngere Personengruppen angesprochen, die verstärkt durch die coronabedingten Einschränkungen das Reisen und Wohnen im Wohnmobil als Lebensstil entdecken („Vanlife-Bewegung“).

Ergänzende Angebote in der Gastronomie (Pizzaofen, Getränkeausschank, Grillplatz) und im Freizeitbereich sollen das Konzept ergänzen (z. B. mobile Sauna, Ladestation E-Bikes, Kleinkunsthöhne, Veranstaltungen (Vanlifedays), Sport und Spiel (Yoga)).

Der Platz soll aufgrund seiner Größe und Ausgestaltung eine inhaltliche Ergänzung aber auch wesentliche Erweiterung des bisherigen Camping- und Wohnmobilangebotes in Friedrichskoog darstellen. Die Gemeindevertretung Friedrichskoogs hat dazu einstimmig ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die oben dargestellten Qualitätsziele werden über Festsetzungen im Bebauungsplan und einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde gesichert.



Abbildung 25: Image-Fotos VIAGIO RIFUGIO,
Quelle: VIAGIO



Abbildung 26: Planung VIAGIO RIFUGIO, Quelle: VIAGIO

Im Folgenden wird dargelegt, welchen Beitrag das Vorhaben zur Qualitätsverbesserung des Angebots leisten kann und eine Standortalternativenprüfung vorgenommen

4. Beitrag des Vorhabens zur Qualitätsverbesserung

4.1. Angebotsformen

Um Friedrichskoog für neue Zielgruppen attraktiv zu machen, ist auf eine Differenzierung des Angebotes zu achten. Bisherige „klassische“ Campingplätze in Schleswig-Holstein zeichnen sich durch eine hohe Zahl an Dauercampers aus, die häufig von der älteren Generation genutzt werden. Die Gäste reisen mit ihrem eigenen Wohnwagen an, der die gesamte Saison vor Ort bleibt. Entsprechend wird der Bereich um den Wohnwagen herum persönlich eingerichtet und zu den Nachbarn abgegrenzt (siehe Abb. 27).



Abbildung 27: Beispiele für „klassisches“ Camping, Quellen siehe Bild

Seit einigen Jahren und verstärkt durch die Corona-Pandemie gibt es jedoch auch eine Nachfrage jüngerer Zielgruppen (Familien, junge Paare) nach Urlaub im eigenen Land, häufig auch für Kurz-Aufenthalte. Im Vordergrund steht dabei individueller Urlaub abseits der „klassischen“ Angebote. Angebote zur kurzfristigen Vermietung von Wohnwagen oder Wohnmobilen, wie z.B. Paul Camper oder Vantopia (s. Abb. 28), erlauben das Reisen ohne eigenes Auto mit gleichzeitig hoher Flexibilität. Die Fahrten dauern von einem Wochenende bis hin zu mehreren Wochen, häufig mit dem Wunsch, verschiedene Orte zu entdecken.



Abbildung 28: Campervermietung Vantopia, Quelle: vantopia.de

Es besteht eine zunehmende Nachfrage durch Reisemobilisten mit modernen und größeren Reisemobilen. Hiermit gehen höhere Ansprüche an die Qualität einher, wie moderne Sanitäreinrichtungen, Chemietoilettenentsorgung, Gastronomie, sportliche Angebote, kulturelle Veranstaltungen. Diese Gäste verfügen über eine erhöhte Kaufkraft. Anders als früher, versorgen sie sich nicht mehr fast ausschließlich selbst, sondern nutzen häufiger die Gastronomie vor Ort.

Wichtig ist den neuen Zielgruppen ein hoher Qualitätsstandard der (häufig gemeinschaftlich genutzten) sanitären Einrichtungen, ein gepflegter Zustand der Anlage, Raum für individuelle Nutzung (nicht dicht an dicht gestellte Wohnwagen) und zusätzliche Aktivitätsangebote wie Fahrradverleih, SUP-Verleih, Lagerfeuerstelle oder gemeinsame Koch- und Grillmöglichkeiten für mehr Gemeinschaft.

Diese Konzepte bieten moderne Ferienangebote, die die Ansprüche an individuelle Freiheit und trendige, hochwertige, aber dennoch naturnahe Unterkünfte gut kombinieren. Es ist anzunehmen, dass sich dieser Trend fortsetzt.



Abbildung 29: Beispiele für „modernes“ Camping, Quellen siehe Bildränder

4.2. Anforderungen an Camping- und Wohnmobilplätzen in Friedrichskoog

Ausgehend vom Entwurf des Tourismuskonzeptes werden folgende gemeindlichen Ziele definiert:

1. Eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des touristischen Angebots ist erforderlich. Da ein deutlicher Bedarf nach weiteren Stellplätzen vorhanden ist, kann dies auch durch Erweiterung der Kapazitäten geschehen.
2. Der Anteil an Übernachtungen auf Campingplätzen an den Gesamtübernachtungen ist mit 2% sehr gering. Es soll sowohl der Anteil an den Gesamtübernachtungen gesteigert werden als auch die Übernachtungszahl auf Campingplätzen insgesamt, da eine entsprechende Nachfrage besteht.
3. Das Angebot an Camping- und Wohnmobilstellplätzen soll qualitativ und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden, um dem Trend zu mobilem, naturnahem Deutschlandtourismus gerecht zu werden und weitere Zielgruppen zu erschließen. Die Angebotsformen sollen stärker zielgruppen- und themenorientiert differenziert werden.
4. Das kulturelle, gastronomische und sportliche Angebot soll verbessert werden.
5. Es soll ein stärkerer Fokus auf qualitativ hochwertige und erlebnisorientierte Angebote gelegt werden.
6. Es soll eine Verbesserung des Angebots für größere Kinder und Jugendliche erfolgen.

7. Es sollen zeitgemäß ausgestattete Plätze entstehen in einer als Haupterwerb tragfähigen Größe, die den Gästen die gewünschten Einrichtungen anbieten können (Freizeitprogramm, Gastronomie, Ver- und Entsorgung, moderne Hygiene-, Sicherheits- und Komfortstandards).
8. Es ist auf eine attraktive landschaftliche Lage zu achten, - einerseits in naturnaher Umgebung, andererseits nicht zu weit entfernt von touristischen Einrichtungen und der Nordsee.

4.3. Beitrag des Vorhabens VAGIO RIFUGIO zu den vorgenannten Zielen

Zu den in Kap. 4.2. genannten Zielen trägt das Vorhaben wie folgt bei (die Nummerierung der Ziele wurde aus dem Kap. 4.2 übernommen):

1. Das Vorhaben verbessert sowohl die Struktur als auch die Qualität des touristischen Angebots in Friedrichskoog. Es entsteht erstmalig ein Wohnmobil- und Campingplatz, der aktuellen Anforderungen entspricht und das Angebot in Friedrichskoog differenziert. Einige Qualitäten sollten, wenn rechtlich möglich, durch Festsetzungen im B-Plan gesichert werden. Insgesamt ist das Konzept des Betreibers glaubhaft hergeleitet, der schon aus Eigeninteresse für einen attraktiven konkurrenzfähigen Platz sorgen wird und die vorhandene Marktlage in Friedrichskoog dazu treffend analysiert hat. Das Konzept des Vorhabenträgers erscheint fundiert, da es sich nicht um theoretische Annahmen handelt, sondern er seit Jahren erfolgreich eine Wohnmobilvermietung betreibt.
2. Das Vorhaben ist ausreichend groß, um für eine Steigerung des Anteils an Übernachtungen auf Campingplätzen zu sorgen und einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Bedarfs zu leisten.
3. Das Vorhaben sorgt für eine stärker zielgruppen- und themenorientierte Differenzierung.
4. Im Konzept wird glaubhaft dargelegt, dass durch entsprechende Angebote das kulturelle, gastronomische und sportliche Angebot verbessert wird.
5. Das Ziel, auf qualitativ hochwertige und erlebnisorientierte Angebote Wert zu legen, kann mit dem Konzept des Betreibers umgesetzt werden.
6. Eine damit einhergehende Verbesserung des Angebots für größere Kinder und Jugendliche erscheint plausibel.
7. Durch die Neuanlage des Platzes wird eine zeitgemäße Ausstattung eingerichtet werden.
8. Die Lage ist landschaftlich attraktiv, - einerseits naturnaher, andererseits nicht zu weit entfernt von touristischen Einrichtungen und der Nordsee.

5. Standortalternativenprüfung

Die Standortalternativenprüfung erfolgt in zwei Schritten:

1. Definition von Suchräumen innerhalb der Gemeinde (1. Stufe),
2. Prüfung von einzelnen Standorten (2. Stufe).

5.1. Definition von Suchräumen innerhalb der Gemeinde

(1. Stufe der Standortalternativenprüfung)

In Friedrichskoog gibt es in Abhängigkeit von der Lage sowie naturschutzrechtlicher und raumordnerischer Kriterien Bereiche, die besser oder schlechter für Campingplätze und Wohnmobilstellplätze geeignet sind. In einer Kriterienprüfung werden diese (Ausschluss-)Kriterien auf einer Karte abgebildet (siehe Anlage 1 Kriterien für Camping- und Wohnmobilstellplätze). Die Karte „Suchraum für Camping- und Wohnmobilstellplätze“ (Anlage 2) zeigt den ermittelten Suchraum, innerhalb dessen einzelne Standorte geprüft werden. Die geprüften Standorte finden sich im Folgenden in Karten in diesem Text.

Ausschluss- und Einzelfallkriterien

In Friedrichskoog gibt es Bereiche, die nicht für die Errichtung von Camping- und Wohnmobilstellplätzen geeignet sind. Dies sind in erster Linie naturschutzrechtlich hochwertige Bereiche wie Natura 2000 – FFH- und Vogelschutzgebiete, Wiesenvogelbrutgebiete sowie das Biotoppverbundsystem Schwerpunktgebiete. Diese Bereiche betreffen im Wesentlichen das Wattenmeer, den Küstenstreifen sowie den Bereich östlich des „Kaiserin-Auguste-Victoria-Koog“ (gleichzeitig: gesetzlich geschützte Biotope). In diesen Bereichen muss zum Schutz der Natur und Tierwelt von einer Campingplatznutzung abgesehen werden.

Angrenzend und überlagernd zum Vogelschutzgebiet befindet sich ein Sondergebiet Bund. Dieses Areal steht der Bundeswehr für Schießübungen zur Verfügung. Außerhalb der Übungen, die nur selten stattfinden, ist das Gebiet für die Allgemeinheit zugänglich. Feste Campingplatznutzung ist hier jedoch nicht zulässig.

Im Süden und Osten Friedrichskoogs befinden sich viele Windenergieanlagen, die mit Lärmimmissionen sowie Schlagschatten einhergehen. Im Bereich der Vorranggebiete Windenergienutzung gemäß Regionalplan ist die Errichtung von Campingplätzen ausgeschlossen. Zum Schutz der touristischen Nutzung sollte darüber hinaus ein Sicherheitsabstand zu den Anlagen eingehalten werden (Einzelfallprüfung). Die Festlegung der Abstände ergibt sich aus dem Landesentwicklungsplan. Darin sind folgende Abstände ausgewiesen:

- 400 m Abstand zu Einzelhäusern und Splittersiedlungen im Außenbereich sowie zu Gewerbegebieten
- 800 m Abstand zu Siedlungsbereichen mit Wohn- oder Erholungsfunktion, die nach §§ 30 und 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen sind.

Um Beeinträchtigungen der touristischen Nutzung z. B. durch Lärm und Schattenwurf der Windenergieanlagen zu vermeiden, wird für die Campingplätze in der Alternativenprüfung ein Abstand von 800 m angesetzt.

Die Biotoppverbundsystembereiche des Verbundbereiches sind häufig entlang der Fließgewässer ausgewiesen und weisen auf ein hohes Vorkommen von Vögeln und Reptilien hin. Diese Bereiche sind zu erhalten. Im Einzelfall kann jedoch geprüft werden, ob die aktuelle Nutzung tatsächlich dem Schutzstatus entspricht und ob nicht auch bei touristischer Nutzung – mit entsprechenden Sicherheitsabständen und aufwertenden Maßnahmen – das Ziel des Biotoppverbunds gestärkt werden kann.

Ökokonto- bzw. Ausgleichsflächen stellen bereits eine gesetzlich geregelte naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche dar und sind zunächst zu erhalten. In Einzelfällen ist es möglich, diese Ausgleichs-

flächen auch an anderer Stelle zu kompensieren. Aufgrund des damit verbundenen Kostenaufwandes und der Möglichkeit, in Friedrichskoog weniger vorbelastete Flächen für die Campingplatznutzung freizugeben, wird von dieser Möglichkeit jedoch abgeraten.

Es gibt in Friedrichskoog zwei Archäologische Kulturdenkmäler, auf denen kein Campingplatz entstehen darf.

Suchräume

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein sowie der Regionalplan definieren den westlichen Bereich der Gemeinde als Schwerpunkt- bzw. Ordnungsraum für Tourismus und Erholung (s. Kap. 2.1). Dieser Bereich stimmt weitgehend überein mit dem in dieser Studie ermittelten Suchraum. Der Deich und das Wattenmeer sind von hier auf kurzem Weg zu erreichen und stellen somit ein Qualitätsmerkmal des Raumes dar. Im nordwestlichen Teil Friedrichskoogs ist eine fuß- und radläufige Erreichbarkeit der Zentren „Spitze“ und „Ort“ gegeben, die eine Stärkung der dortigen Gastronomie und des Einzelhandels bewirkt. In diesem Bereich im Nordwesten der Gemeinde befinden sich alle bestehenden Campingplätze und auch der gewünschte Standort des Vorhabens VIAGIO RIFUGIO. Einzelne Lagen werden im Folgenden individuell bewertet.

Bei neu geplanten Angeboten richtet sich die mögliche (Mikro-)Lage innerhalb der Gemeinde nach dem Störgrad und der Größe der Anlage. Eine Nähe zu Wohngebieten kann aufgrund des hohen An- und Abfahrverkehrs von Pkw und Wohnmobilen, vor allem an den Wochenenden, zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen. Auch sind in Friedrichskoog-Spitze ausschließlich „ruhigere“ Unterbringungsformen wie Ferienhäuser oder eine Mutter-/Vater-Kind-Klinik vorhanden, die ähnliche Ruheansprüche wie Wohngebiete haben. Auf Camping- und Wohnmobilstellplätzen bringen Urlauber ihre Übernachtungsmöglichkeit in der Regel selbst mit. Das Einrichten des Stellplatzes ist mit Lärmentwicklungen verbunden (Auto rangieren, Zelt auf- und abbauen). Veranstaltungen und abendliches Feiern verursacht Konflikte mit umliegendem Wohnen oder Ferienhäusern. Eine Lage von neuen Campingplätzen direkt angrenzend an die Ferienhäuser in Friedrichskoog-Spitze oder an die Wohngebiete in Friedrichskoog-Ort als kritisch angesehen.

Gäste, die diese Form des Urlaubs wählen, erwarten eine naturnahe Lage abseits von Siedlungsgebieten. Dies entspricht auch dem Ziel im Tourismuskonzept: Friedrichskoog - Dein naturnahes, entspanntes Nordsee-Erlebnis.

Eine Nachbarschaft mit anderen Campingplätzen wäre bei einer Neuansiedlung vorteilhaft. In Friedrichskoog steht jedoch entgegen:

- „Zur Spitze“: mit nur 5 Stellplätzen kein ausreichender Schwerpunkt. Innerortslage, keinerlei räumliche Entwicklungsmöglichkeiten.
- Wohnmobilstellplatz P 2 der Gemeinde: in der Bauleitplanung als Ferienhausgebiet vorgesehen, Nachbarschaft von Camping und Ferienhäusern wird als kritisch angesehen.
- „Swienskopp“: Platz will sich nicht erweitern, Ansiedlung nördlich angrenzend würde an Ferienhausgebiete angrenzen.
- „Camping am Nordseedeich“ und „VANdalousian“: Außenbereichslage mit nur kleinteiliger Bebauung, mit jeweils nur 5 Stellplätzen kein ausreichender Schwerpunkt, Zukunft der Plätze nicht gesichert.

Die Gebiete außerhalb des ermittelten Suchraums für Camping- und Wohnmobilstellplätze können für andere Formen der Naherholung genutzt und ausgebaut werden (Rad-, Reit-, Fahr- und Wanderwege) und können so auch ihren Beitrag für die touristische Entwicklung Friedrichskoogs leisten.

5.2. Prüfung von einzelnen Standorten (2. Stufe der Standortalternativenprüfung)

5.2.1. Bebaueter Bereich Spitze und angrenzende Flächen

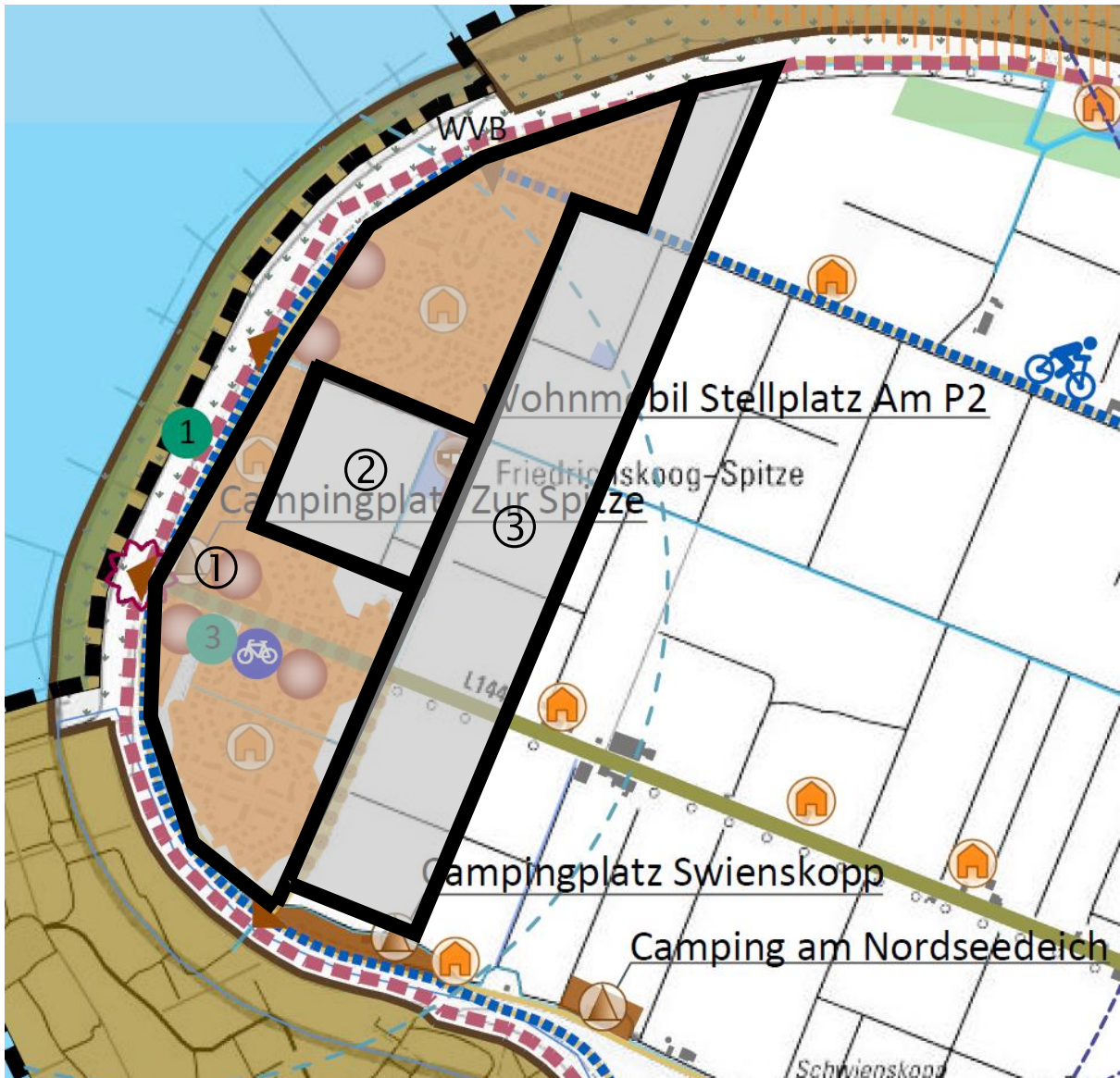


Abbildung 30: Alternativenprüfung Bereich Friedrichskoog-Spitze

Der Bereich Friedrichskoog-Spitze ist geprägt durch touristische Einrichtungen und Ferienhäuser. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet und Kurgebiet. Die Nachbarschaft dieser Nutzungen mit Campingplätzen birgt Konflikte. Während bei Ferienhäusern und Kurgebieten eindeutig das Ruhebedürfnis im Vordergrund steht, bieten Campingplätze auch Aktivitäten an, die Störungen verursachen (Sport, Veranstaltungen, Freizeitaktivitäten, Musikhören und Feiern jüngere Gäste). Zudem findet ganztags

Verkehr mit größeren Fahrzeugen und Wohnwagengespannen durch an- und abreisende Gäste statt. Eine direkte Nachbarschaft von Camping und Ferienwohnen sollte daher vermieden werden.

Eignung der Flächen für Campingplätze (Abb. 30)

Bereich 1

Der Bereich ist mit Bebauungsplänen überplant und vollständig bebaut. Für Campingplätze bestehen keine Platzreserven, es muss daher bei der Standortsuche auf Standorte im Außenbereich ausgewichen werden. Campingplätze sind auch nach dem Nutzungskonzept des Flächennutzungsplans hier unpassend. Der sehr kleine Campingplatz „Zur Spitze“ mit derzeit 5 Plätzen ist wegen seiner geringen Größe nicht störend, zudem liegt er nicht in Nachbarschaft zu Ferienunterkünften, sondern im zentralen Versorgungsbereich. Er bedient eine Zielgruppe, die mit ihrem Zelt oder Wohnmobil innerorts unterkommen will. Durch seine geringe Größe kann er aber faktisch nicht zur gewünschten Erhöhung der Gesamtkapazität in Friedrichskoog beitragen. Aufgrund der Festsetzung Kurgebiet im dortigen Bebauungsplan ist eine Bauleitplanung erforderlich. Gäbe es keinen Bebauungsplan, wäre der Platz wahrscheinlich als Teil der gemischten Innerortslage genehmigungsfähig.

Bereich 2

Der Bereich ist noch unbebaut und auf drei Seiten von Ferienwohnungen umgeben. Nach FNP liegt er im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet und Kurgebiet. Die Gemeinde versucht hier seit Jahren, über einen Bebauungsplan weitere Ferienwohnungen vorzubereiten. Dies scheitert bisher an den Eigentumsverhältnissen. Für Campingplätze ist dieser Bereich wegen der direkten Nachbarschaft von Ferienwohnungen auch nicht geeignet.

Ein Wohnmobilstellplatz der Gemeinde ist am äußersten östlichen Rand des Gebiets angeordnet. Er wurde gebaut, um dem dringenden Bedarf nach geordneten Wohnmobilstellplätzen nachzukommen. Die Lage ist nicht ideal. Ihm fehlen Entsorgungsmöglichkeiten für Grauwasser, Schmutzwasser und Stromanschlüsse. Es wird darüber diskutiert, ihn wieder aufzugeben, wenn geeignetere Angebote im Gemeindegebiet verwirklicht werden können.

Bereich 3

Der Bereich ist für eine bauliche Entwicklung derzeit nicht vorgesehen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Nordseestraße stellt derzeit eine sinnvolle Grenze zwischen bebautem Bereich und Außenbereich dar. Die Gemeinde hat diese Grenze durch Anpflanzungen von Bäumen als Siedlungsgrenze eindeutig markiert (Abb. 31). Campingplätze auf der Ostseite der Nordseestraße würden fingerartig nach Osten in den Außenbereich hineinragen und nicht als Teil des Feriengebiets Spitze wirken. Der Eigentümer des Campingplatzes Swienskopp hat keine Erweiterungsabsichten.

Auch der Bereich 3 wird als nicht geeignet für Campingplätze eingeschätzt.

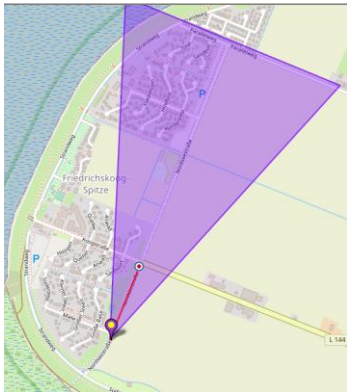


Abbildung 31: Ortsteil Spitze: eindeutige Siedlungsgrenze gegenüber dem Außenbereich durch Anpflanzungen markiert (eigene Aufnahme, GeoSetter auf Google Maps ©2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009))

5.2.2. Bebauter Bereich Ortskern und angrenzende Flächen

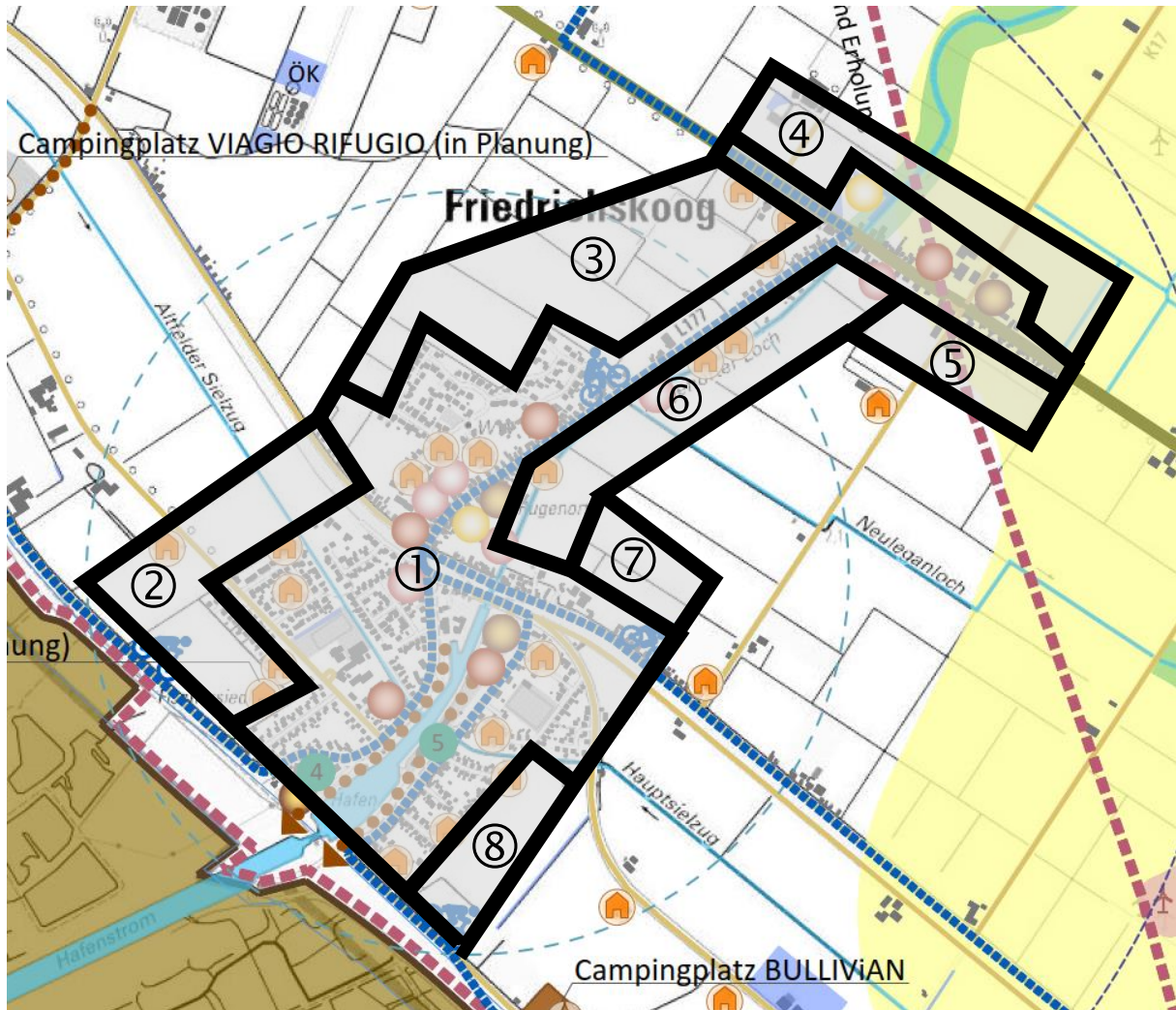


Abbildung 32: Alternativenprüfung Bereich Friedrichskoog-Zentrum

Der Bereich Friedrichskoog-Ort ist geprägt durch touristische Einrichtungen am Hafen, Wohnbebauung und gemischte Nutzung. Eine Reihe von Ferienwohnungen ist vorhanden. Touristische Einrichtungen konzentrieren sich am Hafen. Im Ortskern sind nur einzelne Ferienwohnungen vorhanden. Das Ferienwohnen konzentriert sich im Bereich Spitze. Auch Campingplätze befinden sich nur im Ortsteil Spitze oder im Außenbereich, überwiegend zwischen dem Ortskern und dem Ortsteil Spitze. Der Ortskern erscheint mit seiner Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel u. Ä. nicht attraktiv für die Anlage eines größeren Campingplatzes, dessen Standort eher landschaftliche Qualitäten haben sollte.

Eignung der Flächen für Campingplätze (Abb. 32)

Bereich 1

Der Bereich ist vollständig bebaut. Kleinere Baulücken sind direkt zu Wohnbebauung benachbart, wodurch sie für Campingnutzungen nicht geeignet sind. Für Campingplätze bestehen keine Platzreserven, es muss daher bei der Standortsuche auf Standorte im Außenbereich ausgewichen werden.

Bereiche 2, 3, 5, 7 und 8

Die Flächen liegen direkt hinter Wohnbebauungen und sind tlw. schwer erschließbar. Diese Flächen sind außerdem mögliche Flächen für wohnbauliche Erweiterungen im Ortskern. Sie sollten dafür freigehalten werden. Sie werden als ungeeignet angesehen.

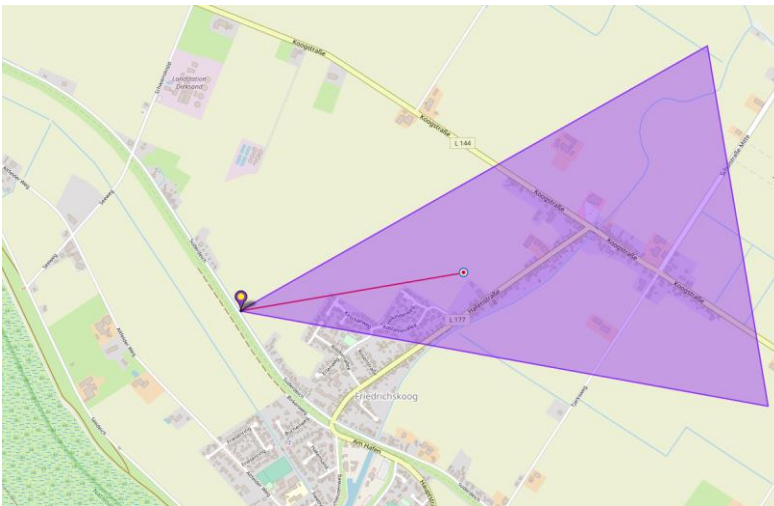


Abbildung 33: Ortszentrum: Wohnbauflächen (eigene Aufnahme, GeoSetter auf Google Maps ©2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009))

Bereich 4

Zusätzlich zu den Einschränkungen der oben genannten Bereiche kommt noch die Nähe von Landwirtschaft und Einzelhandel sowie die Nähe auf Windenergieanlagen hinzu.

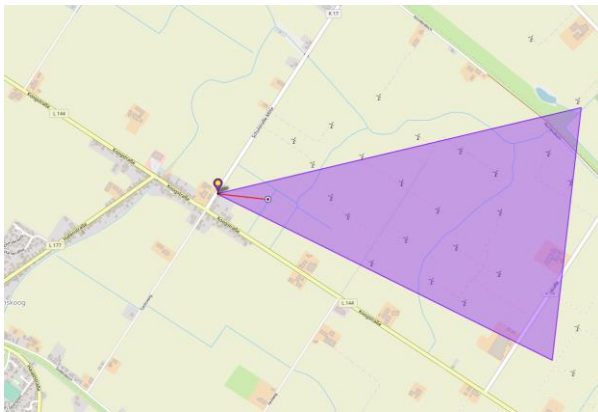


Abbildung 34: Blick auf Windenergieanlagen vom Bereich 4 aus (eigene Aufnahme, GeoSetter auf Google Maps ©2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

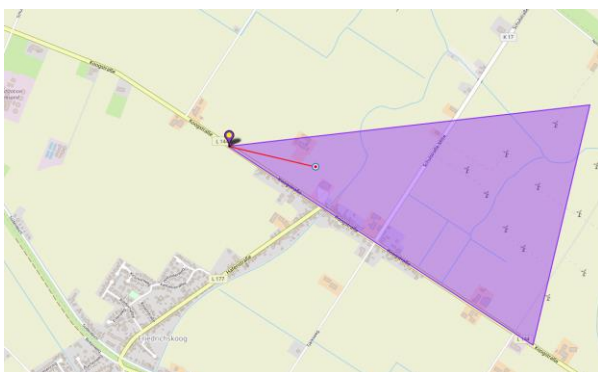


Abbildung 35: Für Campingplätze wenig attraktive Lage zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und Supermarkt (eigene Aufnahme, GeoSetter auf Google Maps ©2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Bereich 6

Die Flächen sind wegen des Gewässers Rugenorter Loch von Westen nicht erschließbar. Von Norden und Süden ist der Weg durch Wohngrundstücke versperrt. Die einzige Erschließungsmöglichkeit besteht von Osten über den nur einspurigen Weg Tjarksweg, von wo rund 500 m über landwirtschaftliche Flächen nach Osten gefahren werden müsste.

5.2.3. Börndiek

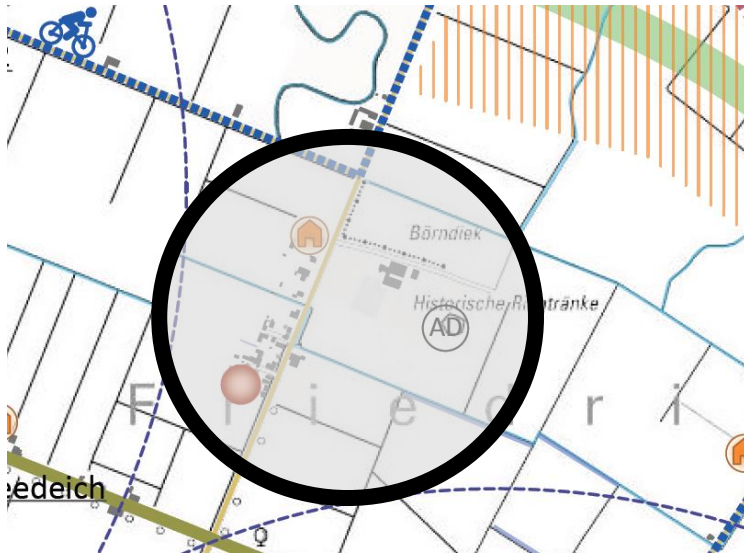


Abbildung 36: Alternativenprüfung Bereich Börndiek

Hier handelt es sich um eine Splittersiedlung mit ca. 15 Wohnhäusern und einigen landwirtschaftlichen Betrieben. Für Friedrichskooger Verhältnisse ist dies gegenüber den vielen Einzellagen eine zu berücksichtigende Siedlungsverdichtung, die grundsätzlich ein Ansatzpunkt für weitere Arrondierungen sein kann. Ein Campingplatz hätte hier aber in allen Lagen entweder eine direkte Nachbarschaft zu Wohnhäusern oder aktiven landwirtschaftlichen Betrieben, die wegen des gegenseitigen Störungspotenzials vermeiden werden soll. Zudem ist der Standort rund 2 Straßenkilometer von der Nordsee entfernt, was als nicht besonders attraktiv angesehen wird.

5.2.4. Bewertung von Standorten im Außenbereich

Die Landesplanungsbehörde teilte dazu in ihrem Schreiben vom 01.02.22 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Bauleitplanung mit:

„Die Gemeinde überplant einen abgesetzten Standort im Außenbereich ohne Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche. Grundsätzlich hat die Planung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, hierbei ist insbesondere der Schutz des Außenbereichs vor einer Zersiedlung zu berücksichtigen. Aus ortsplanerischer Sicht steht die hier beabsichtigte abgesetzte Entwicklung in den Außenbereich hinein in einem Konflikt mit diesen bauplanungsrechtlichen Grundsätzen. Es sollte, gerade bei der Überplanung von Außenbereichsflächen, vorrangig auf eine arrondierende, kompaktere Siedlungsentwicklung an tragfähigen Siedlungsstrukturen geachtet werden. Durch das Vorhaben soll zwar ein bestehender Gebäudebestand umgenutzt werden, der Umfang der

geplanten Nutzung und der damit verbundenen Flächenneuanspruchnahme geht jedoch weit über eine maßvolle Erweiterung hinaus.

Nach dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB sind im Rahmen einer Standortalternativenprüfung zuerst mögliche Innenentwicklungspotenziale zu prüfen, bevor neue Flächen ausgewiesen werden. Bei der Überplanung einer Außenbereichsfläche sind Alternativflächen zu untersuchen, um eine geeignete Fläche zu identifizieren. Dabei sind anhand von städtebaulicher Kriterien verschiedene Standortalternativen aufzuzeigen und ergebnisoffen zu bewerten. Anhand der Bewertung der Flächen kann die Gemeinde begründen, ob und warum die untersuchte Fläche für die Planung geeignet oder nicht geeignet ist. Sofern keine Flächen im Innenbereich verfügbar sind. Ist bei der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich auf eine abrundende und arrondierende Siedlungsergänzung zu achten. Die Prüfung ist in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Die Anforderungen des §1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung gem. §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.“

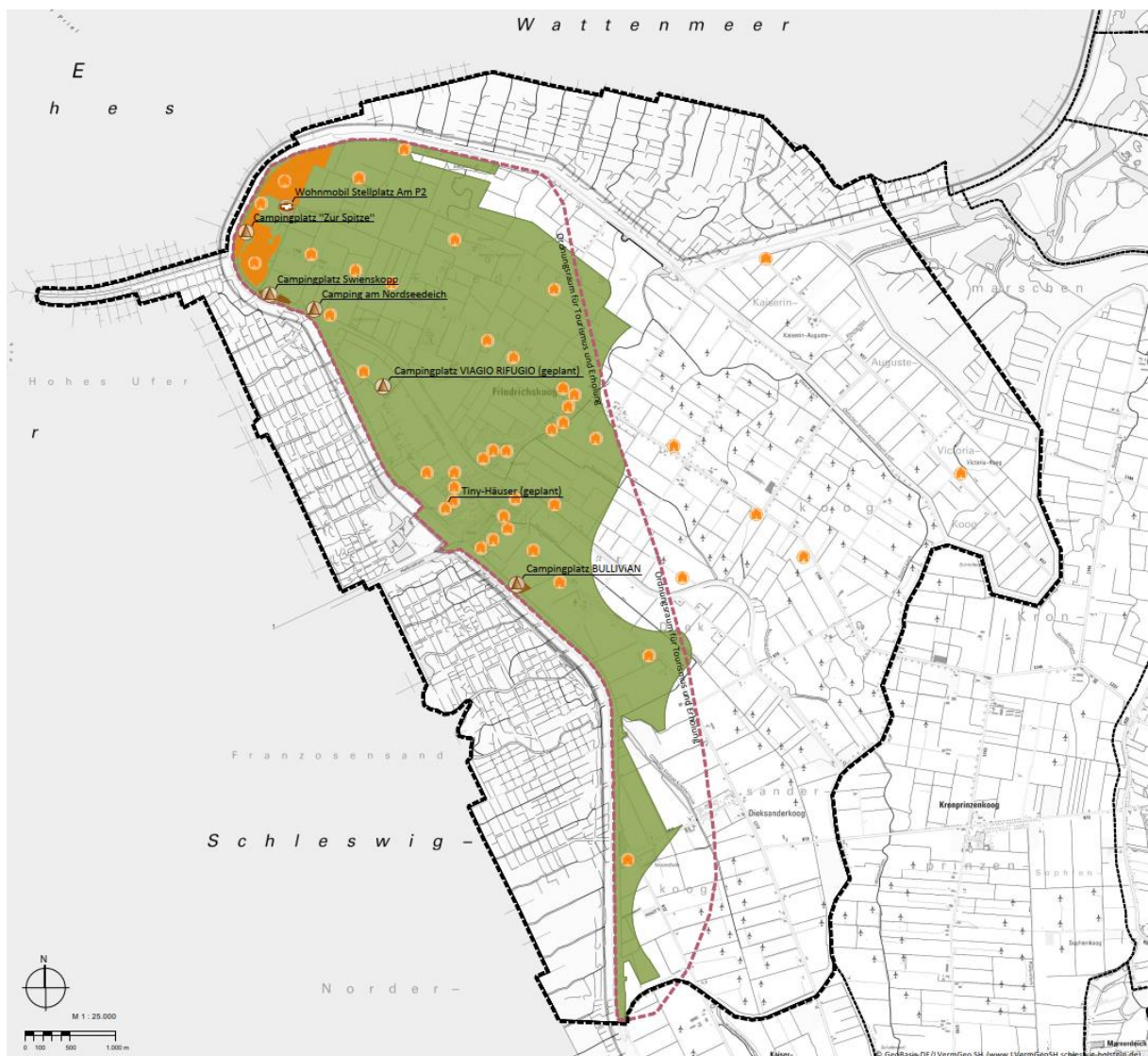


Abbildung 37: Suchraum für Camping- und Wohnmobilstellplätze (Verkleinerung der Anlage 2),
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Freie Flächen im Innenbereich sind nicht vorhanden. In den vorhergehenden Kapiteln wurde dargelegt, dass auch an den Innenbereich angrenzende Lagen nicht für ein Vorhaben dieser Art geeignet sind. Innerhalb des ermittelten Suchraums werden daher nunmehr auch Außenbereichsstandorte bewertet (s. Abb. 28 und 29).

Zunächst bietet sich eine Andockung an bestehende Camping-Standorte im Außenbereich an. Diese sind jedoch nicht geeignet. Der Campingplatz „Swiensköpp“ (Nr. 1 in Abb. 38) will sich nicht erweitern. Eine Ansiedlung nördlich angrenzend würde an Ferienhausgebiete angrenzen. Die Plätze „Camping am Nordseedeich“ und „VANdalousian/BULLIVIAN“ (Nr. 2 und 3 in Abb. 38): Sie befinden sich in einer Außenbereichslage mit nur kleinteiliger Bebauung und bilden mit jeweils nur 5 Stellplätzen keinen ausreichenden Schwerpunkt. Die Zukunft der Plätze ist nicht gesichert, sie verfügen derzeit nicht über eine Genehmigung.

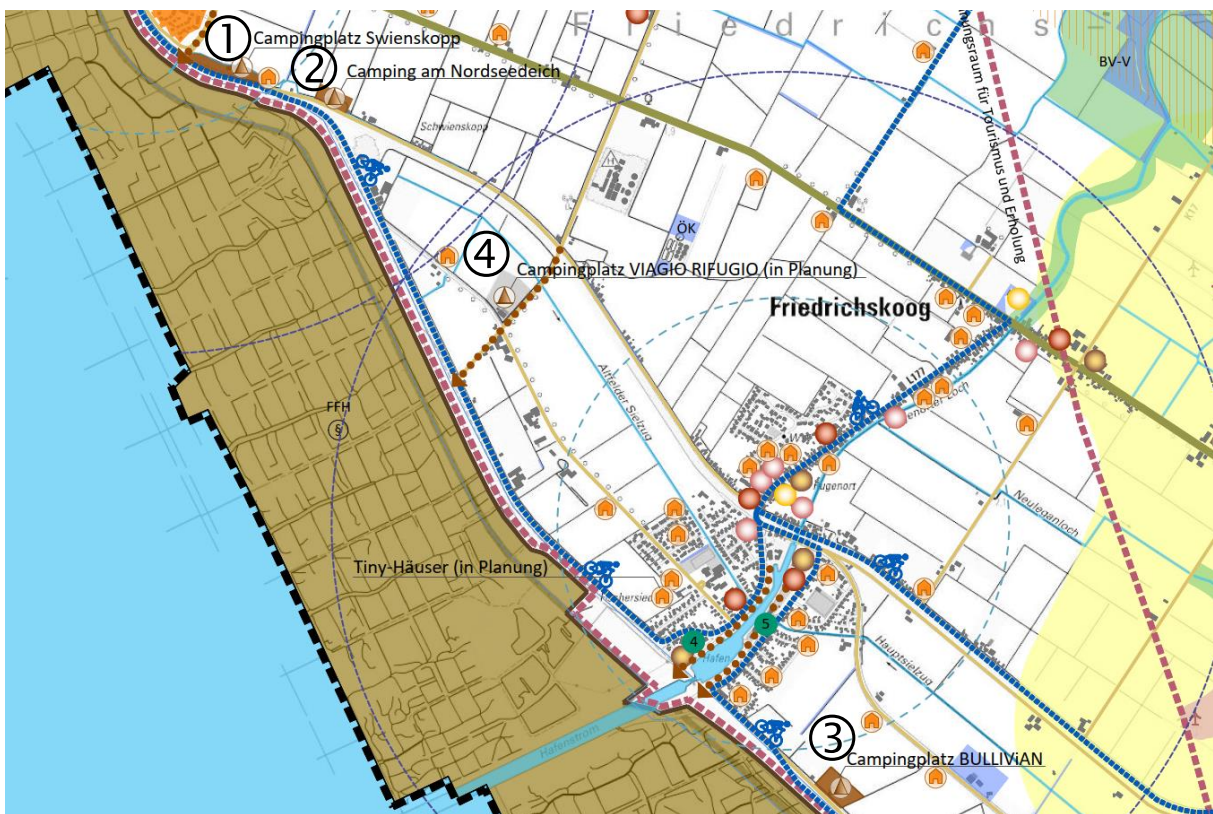


Abbildung 38: Bestehende und beabsichtigte Standorte von Campingplätzen im Außenbereich

Bei Standorten im Außenbereich sollte grundsätzlich auf die Nutzung von bestehenden Siedlungsansätzen und eine maßvolle Arrondierung geachtet werden.

In Kapitel 2.6.1 wurde dargelegt, dass Friedrichskoog sich nicht - wie andere Orte - ausgehend von einem Siedlungskern entwickelt hat, sondern eine Streusiedlung ist, die sich durch Infrastruktureinrichtungen und Tourismus im Laufe der Zeit an einigen Stellen verdichtet hat. Viele dieser Streusiedlungsteile (ursprünglich landwirtschaftlichen Hofstellen) wurden im Laufe der Zeit entweder durch landwirtschaftliche Gebäude erweitert oder wurden durch touristische Nutzungen ausgebaut (Ferienwohnungen, Hofläden). Die Umnutzung und maßvolle Erweiterung dieser Streusiedlungsteile ist daher Ausdruck einer geordneten Entwicklung und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Eine Erweiterung sollte im Verhältnis zum Bestand maßvoll sein und den Charakter der Streusiedlung mit voneinander abgegrenzten Nutzungseinheiten mit Grünzäsuren dazwischen erhalten.

Für eine Campingplatznutzung eignen sich diejenigen Siedlungsteile am besten, die sich in der Nähe von Nordsee und den Dienstleistungseinrichtungen der Ortsteile Spitze und Ort befinden.

Der Standort VIAGIO RIFUGIO (Nr. 3 in Abb. 38) erfüllt diese Anforderungen, die Entfernung zur Nordsee befindet sich mit 350 m in Fußgängerentfernung, der Hafen im Ort liegt ca. 1.700 m entfernt, der Strandzugang in Spitze 2.400 m und sind somit mit Fahrrad leicht zu erreichen.

5.3. Der Standort VIAGIO RIFUGIO

Das Projekt und der Standort des Vorhabens VIAGIO RIFUGIO werden zusammenfassend wie folgt bewertet (das Vorhaben wird in Kapitel 3 vorgestellt).

- Das Projekt trägt zu mehreren Zielen des Handlungsfelds „Freizeitangebote / Beherbergung“ des Tourismus-Entwicklungskonzeptes (TEK) wesentlich bei (Erweiterung des Beherbergungsangebots, Radtourismus, Freizeitangebote, gastronomisches Angebot). Neben der reinen Bereitstellung von Unterkünften werden auch andere Ziele des Tourismus in Friedrichskoog gefördert.
- Das Vorhaben kann die hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und vielseitig interessanten Angeboten bedienen.
- Das Vorhaben trägt durch seine Angebote zu einer Saisonverlängerung bei und hat positive wirtschaftliche Effekte für Friedrichskoog.
- Die oben dargestellten Qualitätsziele werden über Festsetzungen im Bebauungsplan und einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde gesichert.
- Die dadurch einhergehende Kapazitätsausweitung um ca. 96 Plätze ist maßvoll und dringend geboten. Der Anteil an Campingübernachtungen ist in Friedrichskoog mit 2% sehr gering. Ein zusätzlicher Bedarf, insbesondere an Stellplätzen mit aktuellem Standard, ist vorhanden. Laut TEK ist eine Steigerung der Übernachtungszahlen insgesamt gemeindliches Ziel.
- Die Gemeinde hat einen großen Aufholbedarf in Bezug auf Campingplatz Übernachtungen. Das Konzept der VIAGIO entspricht in seiner Qualität dem nachgefragten Bedarf. Die Gemeinde Friedrichskoog hält ihren gemeindlichen Wohnmobilstellplatz im Ortsteil Spitze für ihr dortiges Nutzungskonzept (Ferienhäuser, Kurgebiet) nicht für förderlich.
- Die Siedlungsstruktur Friedrichskoogs besteht historisch aus planmäßig angelegten Einzelgehöften und dem kleinen Ortskern Friedrichskoog. Diese Einzelgehöfte haben sich im Laufe der Zeit entwickelt, indem entweder landwirtschaftliche Gebäude hinzugekommen sind oder zusätzlich zur Landwirtschaft Hofläden, Ferienwohnungen u. a. hinzugekommen sind (siehe Karte 1 Kriterien für Camping- und Wohnmobilstellplätze). Die flächenmäßige Erweiterung einer dieser Hofstellen ist maßvoll und erhält diese Siedlungsstruktur.
- Die Nutzung als Campingplatz bietet die Möglichkeit, eine der planmäßig angelegten landwirtschaftlichen Siedlungsstellen zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen und zu erhalten.
- Die flächenmäßige Erweiterung der ehemaligen Hofstelle ist maßvoll. Von den vorgesehenen 3,4 ha wurden 3,0 ha auch bisher schon genutzt (tlw. als Maislabyrinth oder sog. Gummistiefel-

Golf). Die Fläche ist gut eingegrünt, wo notwendig, wird die Eingrünung ergänzt. Die Erweiterungsflächen bestehen im Wesentlichen aus Grünflächen für Stellplätze für Zelte und Wohnmobile. Gegenüber den früher geplanten bis zu 180 Stellplätzen wurde das Vorhaben auf Grund der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde wesentlich auf nur ca. 96 Stellplätze verkleinert. Das Projektgebiet wurde von 4,1 auf 3,4 ha verringert.

- Die Entfernung zur Nordsee beträgt lediglich 350 m. Das Vorhaben befindet sich deichnah in einer Linie zwischen Ortskern und Ortsteil Spitze mit den Plätzen „Am Nordseedeich“ und „Swienskopp“, die sich ebenfalls im Außenbereich befinden.
- Das Plangebiet ist gut erschlossen. Wohngebiete werden nicht durch Fahrverkehr gestört.
- Das Vorhaben bietet als einziger Platz der Gemeinde bequem anfahrbare Stellplätze auch für größere Reisemobile und eine Ver- und Entsorgung mit Strom, Grauwasser und Schmutzwasser. Um dies bereitstellen zu können ist eine gewisse Größe der Anlage erforderlich.
- Die bestehenden Plätze werden weder zu einer Kapazitätserweiterung noch zu einer inhaltlichen Verbreiterung der Angebotspalette beitragen. Daher ist die Neuanlage eines größeren Platzes wie das Projekt VIAGIO RIFUGIO zur Angebotserweiterung geboten. Neuansiedlungen benötigen eine gewisse Größe, um Serviceangebote wirtschaftlich vorhalten zu können.
- Das Projekt VIAGIO RIFUGIO ist vom Umfang her angemessen. Negative Einflüsse auf die Auslastung der übrigen Plätze sind nicht erkennbar.

5.4. Fazit / Empfehlungen

Gemäß den Vorgaben der Regional- und Landesplanung, der Auswertung des TEK, den Gesprächen mit den Betreibern der vorhandenen Campingplätze und der Alternativenprüfung werden folgende grundsätzliche Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung der Camping- und Wohnmobilstellplätze in Friedrichskoog formuliert:

- Neue Camping- und Wohnmobilstellplätze sollten aufgrund der Nähe zu Deich, Wattenmeer und den vorhandenen touristischen Einrichtungen sowie dem nötigen Abstand zu den vorhandenen Windenergieanlagen nur in dem in der Karte Standortkonzept grün dargestellten Bereich entstehen. Die übrigen Bereiche sollten insbesondere für die Naherholung weiter ausgebaut werden.
- Bei der (Mikro-) Lage innerhalb des geeigneten Bereichs ist jeweils im Einzelfall der Störgrad des Angebotes zu beurteilen. Je störender die Anlage aufgrund der Größe, des An- und Abfahrverkehrs und des individuellen Aufbaus wahrgenommen wird, desto größer sollte der Abstand zu Wohnsiedlungen sein. Die städtebauliche Struktur Friedrichskoogs mit den ortstypischen, verteilten Siedlungshäusern bietet die Chance, Camping- und Wohnmobilstellplätze naturnah und abseits der Siedlung, aber dennoch angedockt an den bestehenden baulichen Bestand mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Strom und Wasser) zu errichten.
- Der Anteil der Camping- und Wohnmobilstellplätze am gesamten Übernachtungsangebot ist mit 2% sehr gering. Eine Erweiterung des Angebotes zieht weitere Touristen an und stärkt die Wirtschaft Friedrichskoogs, was auch Ziel des gemeindlichen TEK.

- Der Erhalt der derzeitigen kleineren Campingplätze ist wünschenswert, um verschiedenen Zielgruppen etwas anbieten zu können. Ihre ökonomische Tragfähigkeit wird aber als nicht besonders groß eingeschätzt.
- Eine Saisonverlängerung kann eine weitere Ausnutzung der vorhandenen Anlagen bewirken.
- Bei allen Angeboten sollte darauf geachtet werden, dass das Konzept der Gemeinde Friedrichskoog „Dein naturnahes, entspanntes Nordsee-Erlebnis“ berücksichtigt und gut umgesetzt wird.

6. Quellen

Amt Marne-Nordsee (2015): Touristisches Maßnahmenprogramm der Gemeinde Friedrichskoog für die Jahre 2015 bis 2020

Bruun und Möllers (2019): Konzept Ausbau & Attraktivierung Trischendamms

Dithmarschen Tourismus e.V. (2022): Tourismus in Dithmarschen - Echte Wertschöpfung

Dithmarschen Tourismus e.V. (2019): Tourismusentwicklungskonzept.

Friedrichskoog Homepage (2022): <https://www.friedrichskoog.de/natur-region/deichverstaerkung-attraktivierung/>, abgerufen am 04.02.2022

Gesellschaft für Schleswig-Holsteinische Geschichte (2022) Adolf-Hitler-Koog, <https://geschichte-s-h.de/sh-von-a-bis-z/a/adolf-hitler-koog/>, abgerufen am 04.02.2022

Gesellschaft für Schleswig-Holsteinische Geschichte (2022) Heimatschutzarchitektur, <https://geschichte-s-h.de/sh-von-a-bis-z/h/heimatschutzarchitektur/>, abgerufen am 04.02.2022

GLC Glücksburg Consulting AG und Inspektour GmbH (2014): Touristisches Entwicklungskonzept (TEK) für die amtsangehörige Gemeinde Friedrichskoog mit dem Schwerpunkt zukünftiges Hafenkonzert

GLC Glücksburg Consulting AG (2022): Fortschreibung des touristischen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Friedrichskoog (Entwurf)

Historischer Lernort Neulandhalle (2022): Außenausstellung

Inspektour (2017): Zwischenbericht „Umsetzungsmanagement zur touristischen Neuausrichtung der Gemeinde Friedrichskoog“

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2022): Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2030

Schleswig-Holstein: Camping Schleswig-Holstein, BVCD-SH Campingführer, www.camping-schleswig-holstein.de

Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein (2022): Sparkassen-Tourismusbarometer Schleswig-Holstein, Jahresbericht 2022

Tourismusverband Schleswig-Holstein e. V. (2021): Jahresbericht des Tourismusverbands Schleswig-Holstein e. V. 2021.

Gespräche:

Campingplatz VANDalusian, Herr Classen, 06.01.2022.

Campingplatz Zur Spitze, Frau Hinz und Frau Little, 06.01.2022.

Campingplatz Am Nordseedeich; Herr und Frau Krück, 06.01.2022.

Campingplatz Swienskopp, Herr Ottmar, 06.01.2022.

VIAGIO RIFUGIO, Frau Koch und Herr Glagow, 19.06.2020, 21.02.2022 u. a.