

Gemeinde Helgoland

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Düne“

für das Gebiet Düne

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, 25.03.2024

Auftragnehmer und Bearbeitung

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Anja Gomilar



ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-800 mail@elbberg.de www.elbberg.de

Umweltbericht:

Dipl.-Biol. Stefan Möhler

Dipl.- Ing. Annette Gerardi

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten

Bonn Köln Hamburg Mannheim Berlin

Klosterbergstraße 109, 53177 Bonn

Telefon 0228 / 95257-0 info@rmplsl.la www.rmplsl.la

Inhalt:

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Planungsanlass und Verfahren..... | 5 |
| 2. | Lage des Plangebiets / Bestand..... | 5 |
| 3. | Planungsvorgaben | 7 |
| 3.1. | Ziele der Raumordnung | 7 |
| 3.1.1 | Landesentwicklungsplan 2021..... | 7 |
| 3.1.2 | Regionalplan 1998 | 7 |
| 3.1.3 | Regionalplan Neuaufstellung Entwurf 2023 | 8 |
| 3.2. | Flächennutzungsplan | 9 |
| 3.3. | Regionales Entwicklungskonzept (REK) Helgoland 2010-2025 | 11 |
| 3.4. | Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein..... | 11 |
| 3.5. | Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III..... | 11 |
| 3.6. | Landschaftsplan | 11 |
| 3.7. | Internationale Schutzgebiete | 12 |
| 3.8. | Nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope | 15 |
| 3.9. | Einrichtungen zur Sicherung des Seeverkehrs..... | 15 |
| 3.10. | Bestehende Bebauungspläne | 16 |
| 3.11. | Wetterstation des Deutsche Wetterdienstes..... | 18 |
| 3.12. | Archäologie | 18 |
| 3.13. | Richtfunktrasse | 19 |
| 3.14. | Küsten- und Hochwasserschutz..... | 19 |
| 3.15. | Freiraumkonzept | 21 |
| 4. | Städtebauliches Konzept | 22 |
| 4.1. | Vorhabenbeschreibung | 22 |
| 4.2. | Art der baulichen Nutzung | 23 |
| 4.2.1 | Sondergebiet Bungalowsdorf (gemäß § 10 BauNVO) | 23 |
| 4.2.2 | Sondergebiet Ferienhäuser (gemäß § 10 BauNVO)..... | 24 |
| 4.2.3 | Sondergebiet Dünenbetrieb (gemäß § 11 BauNVO) | 25 |
| 4.2.4 | Sondergebiet Dünenrestaurant (gemäß § 11 BauNVO) | 26 |
| 4.2.5 | Sondergebiet Flugplatz (gemäß § 11 BauNVO) | 28 |
| 4.2.6 | Sondergebiet Lager Dünenbetrieb / Betriebshof (gemäß § 11 BauNVO)..... | 29 |
| 4.2.7 | Sondergebiet Luftverkehr (gemäß § 11 BauNVO) | 30 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 4.2.8 | Sondergebiet Funkortung (gemäß § 11 BauNVO) | 30 |
| 4.3. | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen..... | 31 |
| 4.4. | Grünflächen | 33 |
| 4.4.1 | Spielplatz / Parkanlage..... | 33 |
| 4.4.2 | Zeltplatz | 34 |
| 4.4.3 | Strand..... | 34 |
| 4.4.4 | Minigolf | 35 |
| 4.4.5 | Friedhof und Aussichtsdüne | 35 |
| 4.4.6 | Grillplatz..... | 36 |
| 4.5. | Bindungen für Bepflanzungen | 36 |
| 4.6. | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 36 |
| 4.7. | Örtliche Bauvorschriften..... | 39 |
| 5. | Erschließung / Verkehrsflächen | 39 |
| 5.1. | Verkehrsanbindung | 39 |
| 5.2. | Straßenverkehrsflächen / Wegekonzept..... | 40 |
| 6. | Fläche für den Luftverkehr..... | 41 |
| 7. | Wasserflächen / Küstenschutzanlagen..... | 42 |
| 8. | Ver- und Entsorgung, Brandschutz..... | 43 |
| 9. | Bodenuntersuchung / Kampfmittel / Altlasten | 44 |
| 10. | Immissionsschutz..... | 49 |
| 11. | Umweltbericht | 51 |
| 11.1. | Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt..... | 51 |
| 11.2. | Schutzgut Boden..... | 56 |
| 11.3. | Schutzgut Wasser | 58 |
| 11.4. | Schutzgut Klima und Luft..... | 60 |
| 11.5. | Erneuerbare Energien / Energieeffizienz..... | 60 |
| 11.6. | Sachgerechter Umgang mit Abfällen | 61 |
| 11.7. | Landschafts- und Ortsbild..... | 61 |
| 11.8. | Schutzgut Mensch, einschließlich Gesundheit | 62 |
| 11.9. | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 63 |
| 11.10. | Schutzgut Fläche | 64 |

| | |
|--|-----------|
| 11.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)..... | 64 |
| 11.12. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen..... | 65 |
| 11.13. Besonderer Artenschutz..... | 66 |
| 11.14. Verträglichkeit FFH-Gebiet..... | 67 |
| 11.15. Verträglichkeit Europäisches Vogelschutzgebiet..... | 68 |
| 11.16. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen..... | 68 |
| 11.17. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung..... | 69 |
| 11.18. Anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 75 |
| 11.19. Verwendete technische Verfahren und Fachgutachten..... | 76 |
| 11.20. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen..... | 76 |
| 11.21. Allgemeinverständliche Zusammenfassung..... | 77 |
| 12. Bodenordnung..... | 78 |
| 13. Flächen und Kosten..... | 78 |

Anlagen

1. Bestandsplan, Flächennutzungen und Biotopkartierung (RMPSL Landschaftsarchitekten, Bonn)
2. Freiraumkonzept Düne Helgoland, Dezember 2023 (RMPSL Landschaftsarchitekten, Bonn)
3. Plan Eingriffe und Kompensation, Dezember 2023(RMPSL Landschaftsarchitekten, Bonn)
4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Sondergebiete und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Öffentliche Grünflächen (RMPSL Landschaftsarchitekten, Bonn)
5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Kompensationsmaßnahmen (RMPSL Landschaftsarchitekten, Bonn)

Übersicht der Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Gemeinde Helgoland beauftragt und sind bei Bedarf beim Fachamt Planen und Bauen einsehbar:

1. Artenschutzbeitrag, Februar 2024 (RMPSL Landschaftsarchitekten, Bonn)
2. FFH-Verträglichkeitsprüfung, Februar 2024 (RMPSL Landschaftsarchitekten, Bonn)
3. Verträglichkeitsprüfung Seevogelschutzgebiet, Februar 2024 (RMPSL Landschaftsarchitekten, Bonn)
4. Historisch-genetische Rekonstruktion Düne, Dezember 2023 (Mathias Muckel, Hannover)

1. Planungsanlass und Verfahren

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 8 für die Helgoländer Düne aus dem Jahr 1998 soll aufgehoben und ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Als Grundlage dieses neuen Bebauungsplans ist eine Konzeption für die Nutzungsbereiche auf der Düne und eine Freianlagenplanung (RMPSL Landschaftsarchitekten, Bonn 2021) erstellt worden. Die Herausforderung besteht in der Harmonisierung des damals festgesetzten Planungskonzeptes mit wesentlich geänderten aktuellen Planungszielen der Gemeinde Helgoland unter Berücksichtigung des aktuellen Bestands in einer naturschutzfachlich sehr hochwertigen Umgebung. Die Düne weist aus Sicht des Naturschutzes ein hohes Potential an geschützten oder schützenswerten Elementen auf, die gesichert werden sollen und mit der Erholungsnutzung und den weiteren Infrastruktureinrichtungen soweit wie möglich in Einklang gebracht werden sollen. Neben der überregionalen touristischen Bedeutung ist die Düne Naherholungsgebiet für die einheimische Bevölkerung.

Ziel ist ein zukunftsfähiges, nachhaltiges, touristisches als auch naturschutzgerechtes Konzept für die Düne, das schrittweise umgesetzt werden kann. Die Erarbeitung und Abstimmung eines Freiraumkonzeptes Düne (siehe Anlage 2) ist dem Bauleitplanverfahren vorangegangen und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Mit der planungsrechtlichen Sicherung im Bebauungsplan sollen sowohl derzeitige als auch künftige Nutzungen gesichert werden und naturschutzrechtliche Anforderungen erfüllt werden.

Mit dem neuen Nutzungskonzept für die Düne wird auch der landes- und regionalplanerischen Zielsetzung einer qualitativen Optimierung der bestehenden touristischen Infrastruktur sowie der Ausbau weiterer Tourismuseinrichtungen nachgekommen. Der Stellenwert des Tourismus für die Insel soll gestärkt und durch die Schaffung eines neuen touristischen Angebotes die Aufenthaltsdauer der Inselbesucher verlängert werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neu geplante Nutzungskonzeption geschaffen werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans (15. Änderung).

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet umfasst die ca. 900 m östlich der Hauptinsel liegende Insel Düne. Sie misst in ihrer Ost-West-Ausdehnung ca. 950 m und in ihrer Nord-Süd-Ausdehnung ca. 800 m. Die Düne ist durch die Einflüsse von Meer und Wetter ständigen Veränderungen in ihren Randbereichen ausgesetzt, was sich auf die Grenze zwischen Land und Meer auswirkt.

Begrenzt ist das Gebiet:

- Im Westen: von der Nord- und der Westmole des Dünenhafens
- Im Norden: von dem Dünen-Damm-West, dem Nordstrand und dem Dünen-Damm-Ost
- Im Osten: von dem Dünen-Damm-Ost und dem Oststrand
- Im Süden: vom Südstrand

Die Gemeindegrenze der Gemeinde Helgoland ist gegenüber der Nordsee rechtlich nicht definiert. Neben Helgoland betrifft dies auch andere Nordseeinseln und Küstengemeinden. Auch offizielle Kartenwerke behelfen sich daher mit der Darstellung der Küstenlinie zu einem bestimmten Zeitpunkt (Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystem (ATKIS)) oder mit den Flurkarten der Gemeinde (Allgemeines Liegenschaftskataster (ALKIS)). Die Flurkarten stellen teilweise Flurstücke dar, die mehrere hundert Meter in die Nordsee hinausragen, teilweise sind aber auch Landflächen der Insel im Kataster nicht enthalten. Beide Grenzen sind in der Planzeichnung dargestellt. Aus pragmatischen Gründen erstrecken sich die Einzeichnungen des Bebauungsplans auf den gesamten Kartenausschnitt. Dieser Bebauungsplan entfaltet seine Rechtskraft nur innerhalb des Gemeindegebietes.

Die Wasserfläche zwischen Düne und Hauptinsel ist als Flurstück 1/15 nach dem Kataster Teil der Gemeinde Helgoland, im Übrigen grenzt an das Plangebiet die Nordsee als Teil der 12-Meilen-Zone des Hoheitsgebiets der Bundesrepublik Deutschland an. Die Düne ist 1960 in das Grundeigentum der Gemeinde Helgoland übergegangen. Sie nimmt drei Hauptfunktionen wahr:

- Für die Helgoländer Bevölkerung stellt sie ganzjährig fast das einzige Naherholungsgebiet dar.
- Sie dient dem Fremdenverkehr – der Hauptwirtschaftsgrundlage der Inselbevölkerung Helgolands – als Seebad mit weitgehend saisonaler Nutzung. Deshalb ist die Düne Standort des Seebadebetriebs der Gemeinde Helgoland (Badebetrieb und Übernachten in Zelten, Ferienhäusern/Bungalows).
- Die Düne ist der Standort für den Verkehrslandeplatz Helgoland. Diese Verkehrsinfrastruktureinrichtung sorgt mit regelmäßigen Luftverkehrsverbindungen ganzjährig für die schnelle Anbindung der einzigen deutschen Hochseeinsel an das Festland. Nur so besteht für die Helgoländer Bevölkerung über das gesamte Jahr die Garantie der schnellen Erreichbarkeit von Festlandszielen. Im Winter stellt dies die einzige Verbindung nach Schleswig-Holstein dar. Zudem bietet die Flugverbindung bei Sturm die einzige Möglichkeit für die Anbindung.

Die gegenwärtige Flächennutzung der Düne wird daher im Wesentlichen geprägt durch:

- den Flugplatz mit ergänzenden Infrastruktureinrichtungen,
- Einrichtungen zur Sicherung des See- und Luftverkehrs und
- Einrichtungen und Gebäude für die Naherholung und den Fremdenverkehr mit verschiedenen Unterkunftsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen und zugehörigen Infrastruktureinrichtungen.
- Naturbestimmte Flächen und Strände.

Die derzeit auf der Düne befindlichen Nutzungen, sind im beiliegenden Bestandsplan (siehe Anlage 1) näher ersichtlich.

Der Sachstand zu den gegenwärtigen Nutzungen stellt sich wie folgt dar (Stand Februar 2024):

- Zeltplatz: Am 10.7.1970 fand eine Abnahme des Zeltplatzes nach § 19 Abs. 3 der Zeltplatzverordnung Schleswig-Holstein vom 11.6.1969 statt.
- Lagerhallen: Die Baugenehmigungen liegen vor.

- Wickelhäuser: Die Genehmigungen sind inzwischen abgelaufen. Eine befristete Genehmigung bis zum 07.06.2023 lag vor und eine Duldung bis zum Saisonende wurde beantragt.
- Dünenrestaurant: Für das Dünenrestaurant gab es eine bis Oktober 2015 befristete Baugenehmigung und seit 2013 eine Duldung in Form einer Zusicherung, dass das Dünenrestaurant in der jetzigen Form an Ort und Stelle verbleiben darf, solange nicht Ersatz an anderer Stelle auf der Düne für das Restaurant geschaffen wird.
- Bungalowdorf: Die Genehmigung erfolgte aufgrund bestehender planungsrechtlicher Zulässigkeit durch Festsetzung im rechtskräftigen B-Plan Nr. 8. Die Baugenehmigungen liegen vor.

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

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

3.1.1 Landesentwicklungsplan 2021

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein -Fortschreibung 2021 ist Helgoland als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

Aus dem LEP 2021 lassen sich weitere „übergeordnete“ Ziele zum Küsten- und Hochwasserschutz ableiten. Die Lage der Düne wird definiert durch ein Hochwasserrisikogebiet an der Küste (definiert durch überschwemmte Fläche bei einem Hochwasser HW200, § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 59 Abs. 1 LWG und §§ 73, 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich gemäß Nr. 6.6.1 Z 1 Absatz 4 LEP 2021).

Die Vorranggebiete zum Küstenschutz sind freizuhalten von neuen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die nicht dem Küstenschutz dienen. Die Ausweisung neuer Bauflächen und Baugebiete durch Bauleitpläne im Wege einer Ausnahme ist nur zulässig, wenn sie ausschließlich für bauliche Anlagen erfolgt, die unter den Voraussetzungen des § 82 Abs. 3 LWG zulässig sind und die Vereinbarkeit mit den Belangen der Klimafolgenanpassung sichergestellt ist. (Weiteres s. Kapitel 3.14 „Küsten- und Hochwasserschutz“).

3.1.2 Regionalplan 1998

Eine inhaltliche Konkretisierung der Ziele des Landesentwicklungsplans erfolgt im Regionalplan. Im Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998) werden unter Punkt 3.3 die Grundsätze für den Ordnungsraum für Tourismus und Erholung Helgoland beschrieben. Der Tourismus soll auf Helgoland als tragender Wirtschaftszweig weiterentwickelt werden:

„Bei der hierfür erforderlichen qualitativen Verbesserungen und Weiterentwicklung von Tourismusinfrastruktur und Beherbergungsangebot gilt es, die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten und Erfordernisse des Naturschutzes zu berücksichtigen sowie den einheitlichen und eigenständigen Charakter der Inselbebauung zu wahren.“

Weiter wird als Ziel und Orientierungsrahmen für Helgoland unter Punkt 5.6 formuliert: *„Für den Tourismusbereich ist die planungsrechtliche Absicherung eines differenzierten Therapie-, Hotel- und Sportangebotes auf dem Nord-Ost-Gelände und auf der Düne erforderlich. Auf der Düne als Badeinsel sind besonders die Belange des Natur- und Umweltschutzes und des Tourismus neu zu ordnen und in Einklang zu bringen; dabei ist die Regelung der Ver- und Entsorgung der Düne von größter Bedeutung.“*

Hinsichtlich des Luftverkehrs auf der Düne heißt es unter Punkt 6.2:

„Der Verkehrslandeplatz Helgoland hat vorwiegend Bedeutung für den Bäderluftverkehr und ist auch zur Versorgung der Insel zu sichern.“

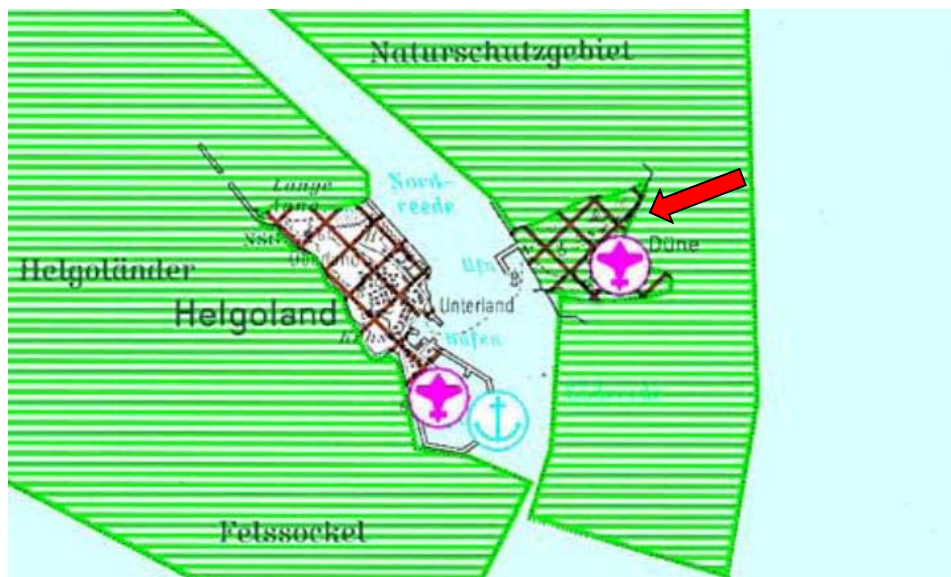


Abbildung 1: Regionalplan Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998, Ausschnitt Helgoland (ohne Maßstab), mit Kennzeichnung des Plangebietes Düne (roter Pfeil), GeoBasis DE/L VermGeo1994, Quelle: Staatskanzlei

3.1.3 Regionalplan Neuaufstellung Entwurf 2023

Für die Regionalpläne in Schleswig-Holstein sind Neuaufstellungen in Bearbeitung. Drei neue Regionalpläne sollen künftig die noch geltenden Regionalpläne für die ehemals fünf Planungsräume in Schleswig-Holstein ersetzen. Es liegen öffentliche Entwürfe vor. Für die Gemeinde Helgoland gilt zukünftig der Regionalplan für den Planungsraum III.

Die Insel Helgoland einschließlich Düne ist im Entwurf des Regionalplans 2023 weiterhin als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Zusätzlich erfolgt eine Kennzeichnung als Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich. Außerdem sind die seeseitigen Flächen als Vorranggebiet für den Naturschutzgebiet (Naturschutzgebiet) dargestellt. Die Markierung des Flugplatzes auf der Düne wird übernommen. Als Grundsätze der Raumordnung werden unter Punkt 5.3 genannt: *„Die herausragenden Besonderheiten des Natur- und Artenschutzes auf der Düne sind bei der Neuordnung der touristischen Belange besonders zu berücksichtigen.“*

Für den Erhalt und den Ausbau des touristischen Angebotes ist die planungsrechtliche Absicherung auf dem Nord-Ost-Gelände und der Düne erforderlich. Auf der Düne als Badeinsel sollen besonders die Belange des Natur- und Umweltschutzes und Tourismus neu geordnet und in Einklang gebracht werden; dabei ist die Regelung der Ver- und Entsorgung der Düne von größter Bedeutung. Bestehende Einrichtungen sollen den heutigen Bedürfnissen angepasst werden.“

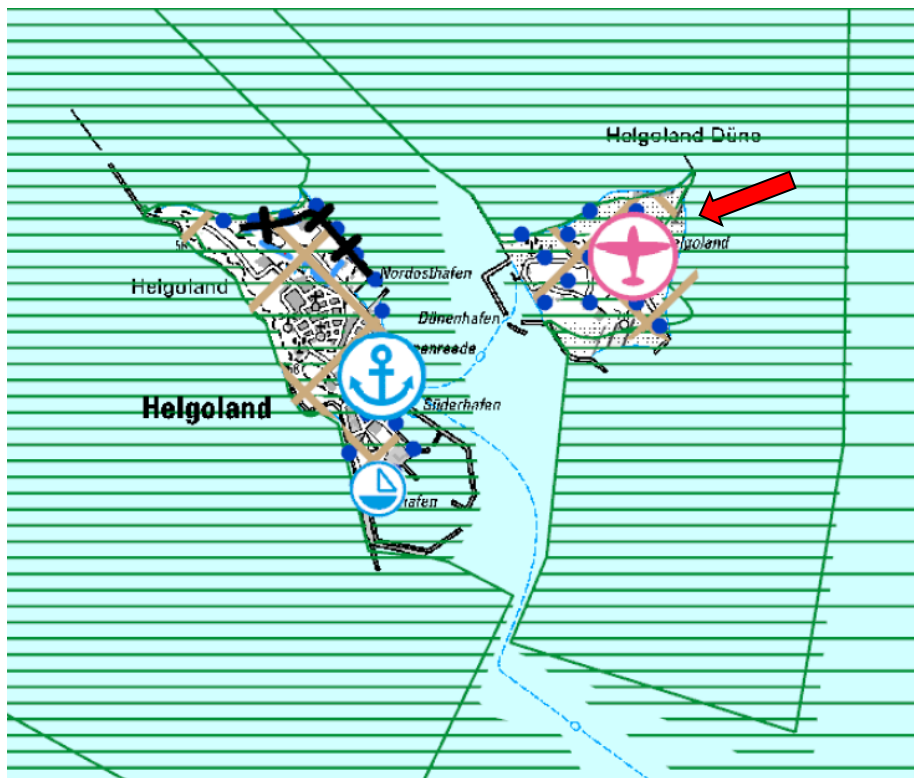


Abbildung 2: Entwurf des Regionalplans Planungsraum III, Neuaufstellung, Entwurf 2023, Ausschnitt Helgoland (ohne Maßstab), mit Kennzeichnung des Plangebietes Düne (roter Pfeil), ©GeoBasis DE/L VermGeo2022, Quelle: Staatskanzlei

Durch den Bebauungsplan soll ein aktualisiertes Nutzungskonzept (für die Düne planungsrechtlich vorbereitet werden, dass sowohl touristischen als auch naturschutzfachlichen Anforderungen gerecht wird. Die Grundlage dafür bildet ein vorab entwickeltes und abgestimmtes Freiraumkonzept (siehe Anlage 2). Die Planungsabsichten stehen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den Tourismus zu fördern und weiter zu entwickeln sowie die Naturschutzbelange zu berücksichtigen im Einklang.

3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Helgoland ist die Düne durch eine 2. Änderung aus dem Jahr 1998 überplant worden. Dargestellt sind mehrere Sondergebiete dargestellt; im Westteil im näheren Bereich des Anlegers die Sondergebiete „Dünenbetrieb“, „Bungalowdorf“ und „Dünenrestaurant“ und im Ostteil nördlich des Flugplatzes das Sondergebiet „Flugplatz“. Der Flugplatz ist als Fläche für den Luftverkehr dargestellt. Es sind außerdem mehrere Grünflächen mit den unterschiedlichen Zweckbestimmungen „Zeltplatz“, „Spielplatz“, „Parkanlage“, „Friedhof“, „Badestrand“, „Surfstrand“

und „Aussichtsdüne“ dargestellt. Der Hafenbereich im Westen und zwei weitere Teiche in der Mitte der Düne sind als Wasserflächen ausgewiesen. Die übrigen Flächen auf der Düne sind insgesamt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. (Siehe nachfolgende Abbildung).

Die Darstellungen in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans korrespondieren mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Düne“ aus dem Jahr 1998.

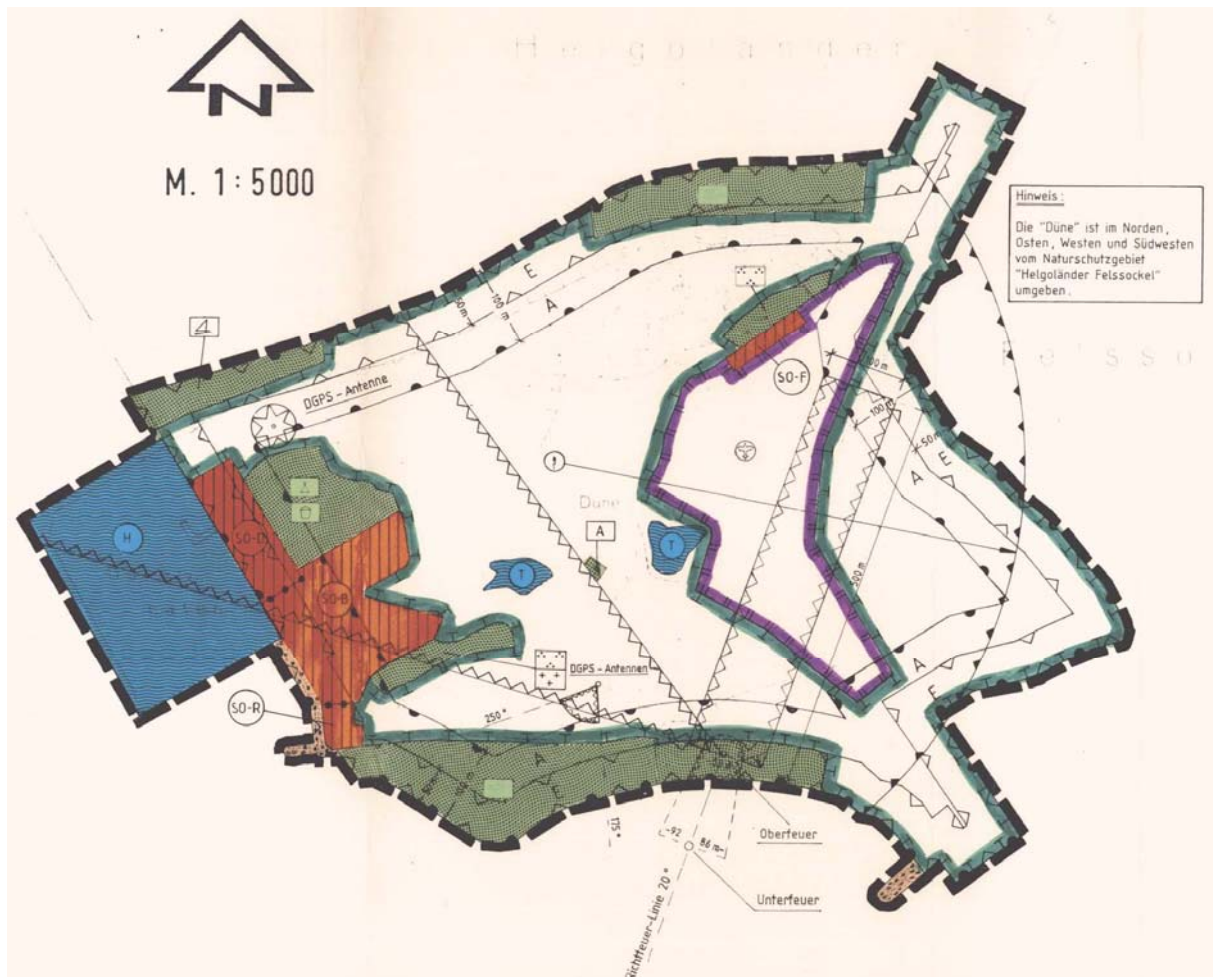


Abbildung 3: Ausschnitt aus der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Helgoland von 1998, ohne Maßstab

Durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans soll ein aktualisiertes Nutzungskonzept für die Düne umgesetzt werden. Die beabsichtigten Festsetzungen der Bauflächen als Sondergebiete sowie die Grün- und Maßnahmenflächen lassen sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans nicht entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich. Das Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 durchgeführt.

3.3. Regionales Entwicklungskonzept (REK) Helgoland 2010-2025

Es wurde ein integriertes regionales Entwicklungskonzept (REK) für die Insel Helgoland erstellt (IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG, Kiel, 2011), das ein Handlungsprogramm und ein Präferenzszenario für die zukünftige Entwicklung der Insel enthält und hierzu zahlreiche Handlungsempfehlungen und Impulsprojekte zur Umsetzung benennt.

Als Stärke werden die Lage Helgolands als einzige Hochseeinsel in der Nordsee mit einer vorgelagerten Düneninsel in direkter Nähe benannt. In einer Konzept-Variante wurde auch eine Landverbindung zwischen Hauptinsel und Düne betrachtet, die nicht weiter verfolgt wird. Grundlage weiterer Entwicklungen ist die Beibehaltung der bi-insularen Situation, womit die Düne und die Hauptinsel ihre jeweiligen spezifischen Identitäten behalten. Als Option für eine räumliche Entwicklung auf der Düne wird die Erweiterung des Dünendorfs und ein Neubau des Dünenrestaurants benannt.

3.4. Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999 (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, Kiel, Mai 1999) wird Helgoland mit seinem Felssockel großflächig als GEOTOP gekennzeichnet und als „wichtiger und seltener Gesteinsaufschluss“ beschrieben.

3.5. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020, Herausgeber: Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein, Kiel, Januar 2020) wird Helgoland insgesamt als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet. Die außerhalb der bebauten Bereiche gelegenen Teile der Düne werden als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgebiet i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgebiet markiert. Die Düne wird als Hochwasserrisikogebiet (§§ 73, 74 WHG) kategorisiert.

Außerdem sind die seeseitigen Flächen als Naturschutzgebiet (gemäß § 23 BNatSchG Abs. 1 i.V.m. § 13 LNatSchG) sowie Europäisches Vogelschutzgebiet und Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) dargestellt.

3.6. Landschaftsplan

Für die Hauptinsel Helgoland besteht kein gemeindlicher Landschaftsplan. Es gibt einen Teillandschaftsplan für die „Düne“ aus dem Jahr 1989. Dieser entspricht nicht mehr den aktuellen Standards und wurde in der Zwischenzeit durch den im Rahmen des B-Plans Nr. 8 erstellten Grünordnungsplan aus dem Jahr 1998 ersetzt.

3.7. Internationale Schutzgebiete

EU-Vogelschutzgebiet „Seevogelschutzgebiet Helgoland“

Das europäische Vogelschutzgebiet DE 1813-491 liegt weitgehend außerhalb der Landfläche der Düne und wurde 2006 als „Seevogelschutzgebiet Helgoland“ eingestuft.

Das Vogelschutzgebiet mit einer Größe von 161.333 ha umfasst den Felssockel der Insel Helgoland sowie die umgebenden, überwiegend flachen Meeresflächen (vgl. Abbildungen 3 und 4). Der „Lummenfelsen“ auf der Insel Helgoland bietet einen in Deutschland einzigartigen Brutplatz für zahlreiche Seevogelarten. Neben Eissturmvogel, Basstölpel und Dreizehenmöwe brüten Trottellumme und Tordalk auf den Felsen der Insel. Helgoland stellt für diese Arten den einzigen deutschen Brutplatz. Das Gebiet hat zudem eine herausragende Bedeutung für rastende, überwinternde und mausernde Arten sowie Nahrungsgäste. Durch das aus Weser und Elbe zugeführte Süßwasser ist der Salzgehalt geringer als in der offenen Nordsee. Die Meeresflächen mit ihren zahlreichen Flachgründen sind daher sehr nahrungsreich.

Übergreifendes Schutzziel für das Gebiet ist die Erhaltung günstiger Lebensbedingungen für Seevögel und die Aufrechterhaltung stabiler Bestände sowie der Verbreitungsgebiete der genannten Vogelarten. Hierzu ist die Erhaltung guter Rast- und Ernährungsbedingungen besonders wichtig. Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung der besonderen Bedeutung des Gebietes für den Vogelzug zahlreicher Vogelarten aus skandinavisch-arktischen Brutgebieten. In diesem Zusammenhang kommt der Erhaltung störungsarmer und hindernisfreier Bereiche sowie einer hohen Wasserqualität der Nordsee eine besondere Bedeutung zu.

Fauna-Flora-Habitatgebiet „Helgoland mit Helgoländer Felssockel“

Das FFH-Gebiet „Helgoland mit Helgoländer Felssockel“ (Kennziffer DE 1813-391) mit einer Größe von 5.509 ha ist seit 2010 ausgewiesen und umfasst überwiegend die Wasserflächen um die Düne, aber auch größere Teilflächen der Düne selbst (vgl. Abbildungen 4 und 5).

Es gelten die gebietsspezifischen Erhaltungsziele Stand Mai 2019. Übergreifendes Schutzziel für „Helgoland mit Helgoländer Felssockel“ ist die Erhaltung der für Deutschland einmaligen Fels-, Klippen- und Riffsituation mit ineinander übergehenden charakteristischen Lebensraumtypen, Strukturen und Funktionen. Insbesondere zu erhalten sind die natürliche Dynamik im Bereich der Küstengewässer und der Küste in verschiedenen Ausprägungen sowie die weitgehend natürlichen hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerverhältnisse und Prozesse.

Ziel ist der Erhalt besonders schutzwürdiger Lebensraumtypen (LRT) sowie darin vorkommender Arten der Flora und Fauna. Auf der Insel befinden sich unterschiedliche geschützte Lebensraumtypen der Dünen u.a. Primärdünen, Weißdünen, Graudünen, Dünen mit Sanddorn.

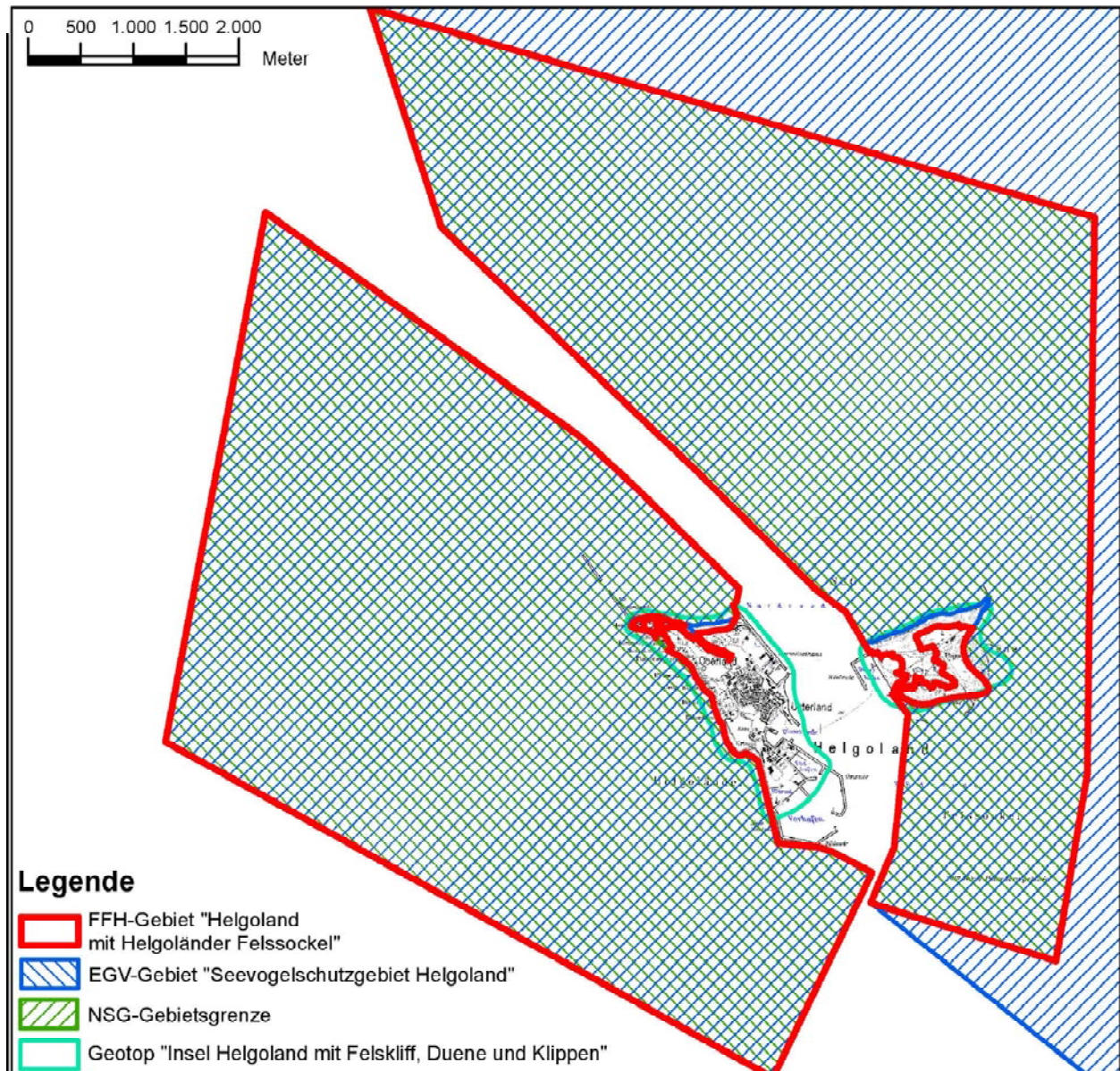
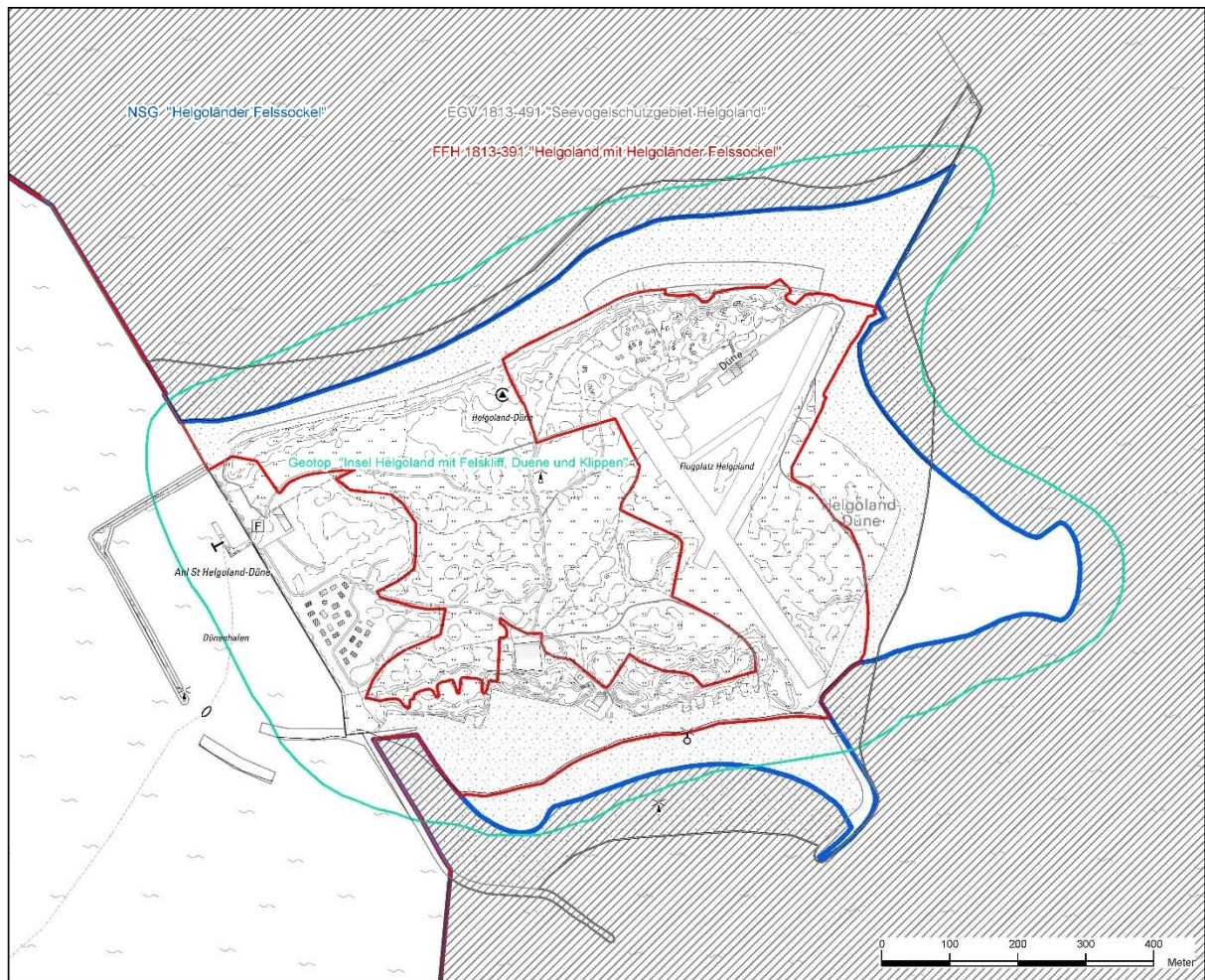


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete im Bereich Helgoland, ohne Maßstab

Quelle: Managementplan, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) im Auftrag des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR), Kiel 2017



Legende

- FFH-Gebiet "Helgoland mit Helgoländer Felssockel"
- EGV-Gebiet "Seevogelschutzgebiet Helgoland"
- NSG-Gebiet "Helgoländer Felssockel"
- Geotop "Insel Helgoland mit Felskliff, Duene und Klippen"

Abbildung 5: Schutzgebiete im Bereich Düne, ohne Maßstab

Quelle: Managementplan, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) im Auftrag des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR), Kiel 2017

Managementplan für das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Der Managementplan wurde 2016 durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) für das FFH-Gebiet DE 1813-391 Helgoland mit Helgoländer Felssockel und als Teilmanagementplan EG- Vogelschutzgebiet DE 1813-491 Seevogelschutzgebiet Helgoland West erarbeitet. Er beinhaltet neben der ausführlichen Beschreibung des Schutz- und Erhaltungszustandes, eine Beschreibung der Umwelt- und Erhaltensziele. Darauf aufbauend wird ein Maßnahmenkatalog vorgestellt und das weitere Vorgehen hinsichtlich Umsetzung und Monitoring.

3.8. Nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope

Naturschutzgebiete (NSG) „Helgoländer Felssockel“

Im Bereich rund um die Hauptinsel und Düne Helgoland liegt das Naturschutzgebiete NSG „Helgoländer Felssockel“ (vgl. Abbildungen 3 und 4). Das Naturschutzgebiet befindet sich innerhalb des FFH-Gebietes „Helgoland mit Helgoländer Felssockel“ (Kennziffer DE 1813-391) sowie innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Seevogelschutzgebiet Helgoland“ (Kennziffer DE 1813-491).

Das Naturschutzgebiet „Helgoländer Felssockel“ ist rund 5.138 ha groß, umfasst den Felssockel um Helgoland mit Ausnahmen der Felseninsel, der Düne und der Häfen und setzt sich aus zwei Teilgebieten zusammen. Der größte Teil des Gebietes ist ständig von Wasser bedeckt. Die Bodenoberfläche des Naturschutzgebietes besteht im Wesentlichen aus den zwei Bestandteilen Fels und Sand.

Das Naturschutzgebiet dient der Erhaltung der Vielfalt der erdgeschichtlichen Erscheinungen des Helgoländer Felssockels mit seinen Lebensräumen wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten (§ 3 HelgoFelsNatSchGV SH). Es gilt die Verordnung von April 1981 mit den darin festgesetzten Ge- und Verboten.

Ergänzend wurde die „Verordnung über das Befahren des Naturschutzgebietes Helgoländer Felssockel (HgFSNatSchV)“ vom 13. Mai 1985, zuletzt geändert 21. Juni 2005 erlassen. Darin sind für den Geltungsbereich der Verordnung das Verbot der Befahrung des Gebietes und seiner Ausnahmen geregelt.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S-H

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S-H gesetzlich geschützte Biotope. Zu Lage und Abgrenzung dieser geschützten Biotope ist die aktuellen landesweite Biotopkartierung des LLUR (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein) von 2019 mit Aktualisierung von 2020 heranzuziehen.

Nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG stehen folgende Biotoptypen per se unter Schutz, auch außerhalb von Schutzgebietsumgrenzungen:

- Stillgewässer (oligo bis mesotrophes und eutrophes Stillgewässer)
- Dünen (Graudüne, Primärdüne, Strandhafer-Weißdüne, Dünen mit Sanddorn oder Kartoffelrose, Küstenschutzdüne, Düne – unspezifisch)
- Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt

3.9. Einrichtungen zur Sicherung des Seeverkehrs

Dünenober- und Unterfeuer einschl. Schutzbereich

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe-Nordsee, betreibt und unterhält zur Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs Schifffahrtszeichen und Navigationssysteme auf der Düne.

Am Südstrand der Düne steht ein Leuchtturm der als Oberfeuer in Verbindung mit der südlich davon im Wasser stehenden Bake (Unterfeuer) als Richtfeuer in Linie 20 Grad der Ansteuerung der Sinnenreede Süd dient; ein Lichtsektor 125 bis 130 Grad mit beidseitigen Warnsektoren sichert die Einfahrt von der Nordreede her. Dieser Lichtsektor liegt über dem Westteil der Düne und führt dort zu Höhenbeschränkungen bei einer Bebauung.

Im Lichtsektor (125° – 130°) des Dünenoberfeuers zur Nordreede dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 4,88 m (gemessen ab Oberkante Dünenkaje) nicht überschreiten.

Um die Richtfeuer (Dünenober- und Unterfeuer) bei Nacht und die Feuerträger am Tage aus dem Nutzbereich der Richtfeuerlinie gut erkennen zu können, sind außerdem im Bereich der Feuer mindestens folgende Räume von einer Bebauung und Bepflanzung freizuhalten:

- a. Am Oberfeuer ein Raum mit einem Radius von 25 m um das Oberfeuer herum oberhalb einer Höhe von 11,46 m über dem mittleren Tidehochwasser (MThw).
- b. Zwischen Ober- und Unterfeuer der Raum oberhalb einer geneigten Trapezebene, die am Oberfeuer durch die Höhe von 11,46 m über MThw und am Unterfeuer durch die Höhe von 5,73 m über MThw verläuft. Die Breite der Fläche beträgt am Oberfeuer 50 m und am Unterfeuer 92,86 m.
- c. In einem Bereich von 50 m beiderseits der Richtfeuerlinie und 500 m hinter dem Oberfeuer darf eine Bebauung mit selbstleuchtenden Flächen nur bis zu einer Höhe von 7,31 m über MThw zugelassen werden.

3.10. Bestehende Bebauungspläne / Grünordnungsplan

Für die Düne gilt der Bebauungsplan Nr. 8 „Düne“ aus dem Jahr 1998 einschließlich einer 2. (vereinfachten) Änderung zur Nutzung am Standort des Dünenrestaurants von 2010.

Der Bebauungsplan Nr. 8 sieht eine Konzentration der Baulichkeiten in der Nähe des Hafenanlegers im Westen vor und setzt für die übrigen Flächen der Düne großflächig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen) fest (siehe nachfolgende Abbildung).

Der Bebauungsplan enthält Flächen für Sondergebiete (Bungalowdorf, Dünenbetrieb, Dünenrestaurant und Flugplatz), Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Fußgängerweg), großflächige öffentliche Grünflächen (Strand, Surfstrand, Zeltplatz, Parkanlage, Spielplatz, Friedhof und Aussichtsfläche) und Wasserflächen (Hafen und Süßwasserteich). Die verbleibenden restlichen Flächen sind als Maßnahmenflächen festgesetzt.

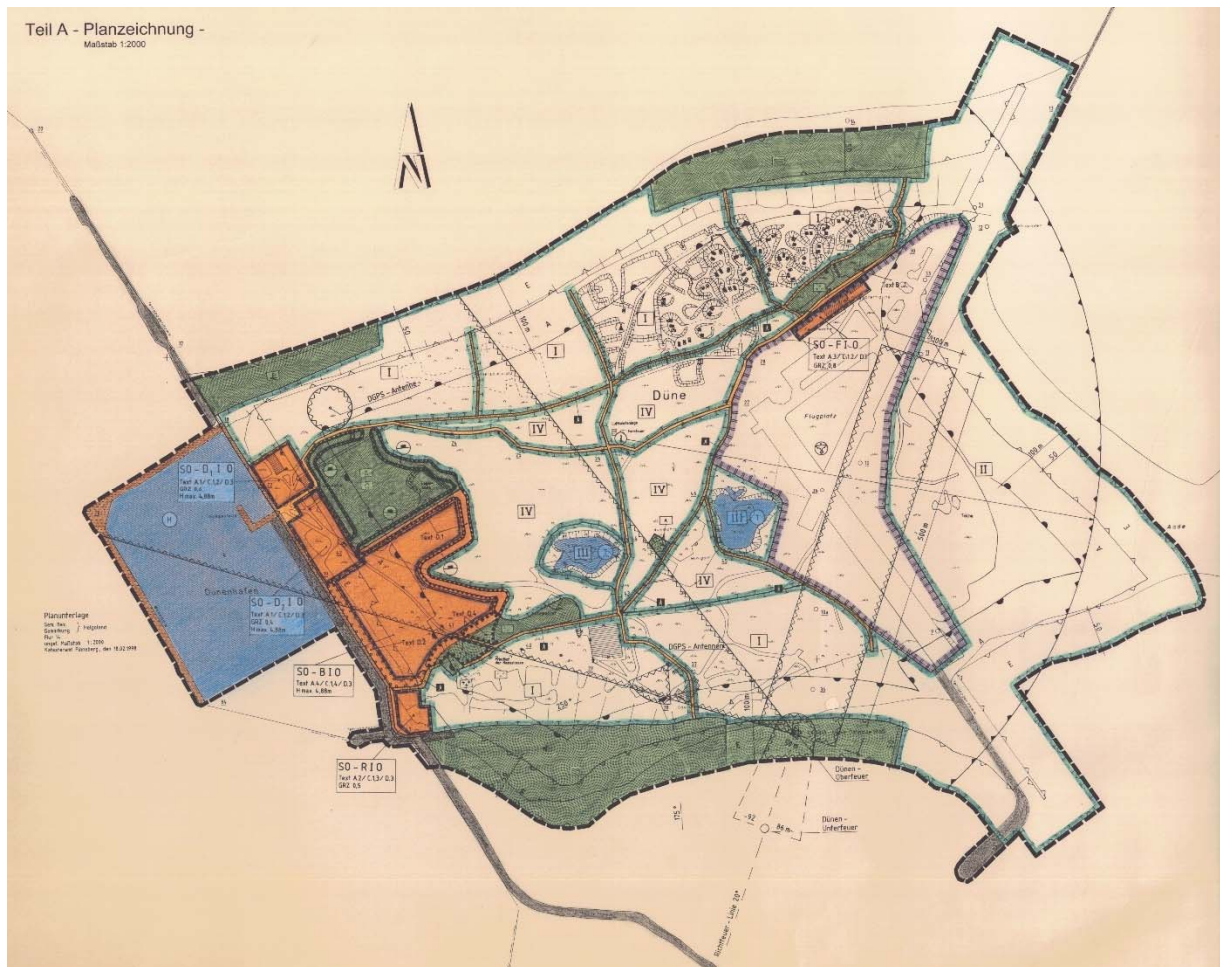


Abbildung 6: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 8 „Düne“ aus dem Jahr 1998 (Ausschnitt), ohne Maßstab

Die Festsetzungen zur Grünordnung enthalten Pflanzgebote und Pflanzbindungen. Mit der Umsetzung der Maßnahmen gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 ermöglicht werden, als ausgeglichen. Zu den Einzelheiten der Maßnahmen wird auf den im Zuge des Bebauungsplans erstellten **Grünordnungsplan** verwiesen. Eine Zuordnung der einzelnen Baumaßnahmen zu den Ausgleichsmaßnahmen wurde nicht vorgenommen.

Der Grünordnungsplan mit Stand 1997 beinhaltet die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfes zur Kompensation der Eingriffe und kommt zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen der Bebauungsplan in sich ausgeglichen ist. Eine Bilanzierung der Eingriffe wurde damals nicht vorgenommen. Es bleibt daher unklar, ob die Kompensationsmaßnahmen nur genau ausreichend sind oder eine Überkompensation erfolgte. Rechtlich stellt der rechtskräftige Bebauungsplan in seiner Gesamtheit die Ausgangssituation für die neue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dar. (Weiteres siehe Umweltbericht).

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Düne“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.

3.11. Wetterstation des Deutsche Wetterdienstes

Der Deutsche Wetterdienst (DWD) als Bundesbehörde betreibt auf Helgoland (im Bereich Südhafen) eine automatische Wetterstation zur Erhebung/Messung wichtiger meteorologischer Daten und erbringt zusätzlich wichtige meteorologische sowie klimatorische Dienstleistungen für verschiedene Branchen national sowie weltweit. Die Wetterstation auf Helgoland ist ein Teil des Sturmwarnnetzes des DWD und dient auch gleichzeitig den Forschungsarbeiten bezüglich des Klimawandels und der Wettervorhersage. Infolge der Nachbar- und Umgebungsbebauung und Bautätigkeiten und damit verbundenen Sichtbeeinträchtigungen und Abschattungen kommt es zu Störungen in den Messergebnissen und die Verwertbarkeit der gewonnenen Daten nimmt zunehmend ab. Zusätzlich besteht Platzmangel für weitere Anlagen.

Zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen nach § 4 des Gesetzes über den Deutschen Wetterdienst (DWD-G) sowie den Vorgaben der WMO (World Meteorological Organisation) plant der DWD daher die Verlegung der Wetterstation von Helgoland auf die Helgoländer Düne. Hier betreibt der DWD bereits eine kleine Wetterstation auf dem Flurstück 1/17, welche im Besitz der Gemeinde Helgoland steht.

Der DWD plant westlich vom Flugplatz den Neubau eines Messfeldes (Grundfläche von ca. 54 x 25,5 m). Es ist vorgesehen, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die naturschutzrechtlichen Belange sowie allgemeine Belange zur Umsetzung des Vorhabens zu überprüfen und die zuständigen Stellen zu beteiligen. Dieses Verfahren sowie der naturschutzfachliche Ausgleich werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der geplante Standort ist in der Planzeichnung unverbindlich gekennzeichnet.

3.12. Archäologie

Gemäß Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein sind Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht festzustellen.

Weiterhin gilt nach § 15 DSchG, dass wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.13. Richtfunktrasse

In Ost-West-Richtung verläuft über die Düne eine Richtfunkverbindung der Dataport, die als Anstalt öffentlichen Rechts Betreiber des digitalen Funknetz Schleswig-Holstein ist. Die Richtfunktrasse verläuft zwischen den Punkten auf der Insel Helgoland (427126,34 / 6004167,01 (ETRS89), Antennenhöhe 106,70 m) und dem Festland in Garding (486277,71 / 6020540,42 (ETRS89), Antennenhöhe 84,00 m).

Zu beiden Seiten der Richtfunkverbindung muss ein Schutzabstand von 30 m zu Bauwerken / baulichen Anlagen freigehalten werden.

Die Höhenlage der Trasse liegt im Bereich der Düne zwischen 105 -106 m und verursacht keine Konflikte mit der Bebauung auf der Düne.

3.14. Küsten- und Hochwasserschutz

Die Lage der Düne wird definiert durch ein Hochwasserrisikogebiet an der Küste (definiert durch überschwemmte Fläche bei einem Hochwasser HW200, § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG i.V.m. § 59 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) und §§ 73, 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich gemäß Nr. 6.6.1 Z 1 Absatz 4 Landesentwicklungsplan 2021 (LEP 2021)).

Die im LEP 2021 neuerlich festgelegten Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung sind freizuhalten von neuen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die nicht dem Küstenschutz dienen. Die Ausweisung neuer Bauflächen und Baugebiete durch Bauleitpläne im Wege einer Ausnahme ist nur zulässig, wenn sie ausschließlich für bauliche Anlagen erfolgt, die unter den Voraussetzungen des § 82 Abs. 3 LWG zulässig sind und die Vereinbarkeit mit den Belangen der Klimafolgenanpassung sichergestellt ist.

Die Grenze des Bauverbotsbereichs, gemäß der aktuellen Vorschrift in § 82 Abs. 1 LWG von 150 m landeinwärts vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne, wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine feste Gebietsabgrenzung nicht möglich ist, da die Küste ständigen Veränderungen unterworfen ist. Grob vereinfacht kann jedoch zumindest im Bereich des Meeresstrandes und in einem Bereich von 150 m ab dem seewärtigen Dünenfußpunkt von einer Betroffenheit der küstenschutzrechtlichen Belange ausgegangen werden.

Durch die Bauverbotsbereiche gem. § 82 Abs. 1 LWG ergeben sich mögliche Einschränkungen im Hinblick auf die Errichtung baulicher Anlagen auf der Düne und damit auf die Ausweisung von Baugebieten. Baurechtlich genehmigte Gebäude sind im Bestand geschützt. Dies wurde in einer Abstimmung (Februar und Juli 2023) zwischen der Gemeinde Helgoland und dem zuständigen Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) bestätigt. Zum Sachstand der gegenwärtigen Nutzungen siehe Kapitel 2.

Ausnahmen vom Bauverbot nach § 82 Abs. 1 LWG sind im § 82 Abs. 3 LWG geregelt. In Bezug auf mögliche Ausnahmeregelungen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1: Die Vorschriften zum Küstenschutz zielen in erster Linie darauf, im Fall einer Sturmflut die Gefährdung von Menschen zu vermindern oder ganz zu vermeiden, sowie das Ausmaß von Schäden zu begrenzen, vgl. LEP S-H 2021 Nr. 6.6.1 B zu 1, S. 419.

- Eine Gefahr aufgrund von Hochwasser besteht insbesondere bei dauerhaftem Aufenthalt der Menschen in den hochwassergefährdeten Bereichen. Bei den geplanten Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 13 ist der Aufenthalt aber immer nur von kurzer Dauer und vor allem nicht in der besonders hochwassergefährdeten Zeit im Herbst, Winter und Frühjahr. Dauerhafte Wohnnutzungen sind nicht vorgesehen.
- Zudem sieht der Bebauungsplan keine Vorhaben mit bedeutendem Sachwert vor. Das Ausmaß etwaiger Schäden ist von vornherein begrenzt.

2: Der weit überwiegende Teil der Vorhaben liegt entweder außerhalb einer Überflutungsfläche oder würde nur mit geringer Wassertiefe bei HW200 überflutet, selbst wenn er innerhalb des 150 m-Streifens nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG liegt:

- Dünenrestaurant (SO-R): 150 m-Abstand deutlich unterschritten, aber nicht innerhalb der Überflutungsfläche
- Wickelhäuser (SO-FH): 150 m-Abstand teils deutlich unterschritten, aber nur teilweise innerhalb der Überflutungsfläche
- Betriebshof (SO-L): Ca. in der Mitte des 150 m-Streifens und nur in einer Überflutungsfläche mit geringer Wassertiefe
- Bungalowdorf (SO-B): Zu etwas mehr als der Hälfte im 150 m-Streifen, aber nur in Teilen und dort nur mit geringer Wassertiefe überflutet
- Dünenbetrieb (SO-D): Überwiegend innerhalb des 150 m-Streifens, aber nur mit geringer Wassertiefe überflutet
- Grillplatz: Nur knapp innerhalb des 150 m-Streifens und nur mit geringer Wassertiefe überflutet
- Zeltplatz: Fast vollständig innerhalb des 150 m-Streifens und in einer Überflutungsfläche mit geringer bis mittlerer Wassertiefe
- Minigolf: Nur zum kleinen Teil innerhalb des 150 m-Streifens und nur mit geringer Wassertiefe überflutet.

Helgoland mit seiner Düne ist nach dem LEP 2021 auch Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Eine touristische Entwicklung und Erholungsnutzung muss weiterhin grundsätzlich möglich sein, soweit sie den besonderen Risiken hinreichend Rechnung trägt (so ausdrücklich LEP S-H 2021 Nr. 6.6.1 B zu 2, S. 419).

In den betroffenen Bereichen sind bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen zum Hochwasserschutz möglich. Diese wären im Einzelfall zu prüfen, nachzuweisen und zu genehmigen. Eine allgemeingültige Festlegung von Kriterien für die ganze Düne z.B. von Mindesthöhen für Fundamente oder etwaiger baulicher Hochwasserschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erscheint auf Grund der Verschiedenartigkeit der Maßnahmen nicht sinnvoll. Auch hier wäre eine Einzelprüfung – im Rahmen der Ausnahmeregelungen des LWG - durchzuführen.

Es wird seitens des LKN.SH angemerkt, dass die Definition der Hochwasserrisiken auch veränderlich sei und durch die regelmäßige Fortschreibung der Hochwasserrisikokarten (das nächste Mal im Dezember 2025) berücksichtigt würde.

Gemäß Abstimmung mit dem LKN.SH werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

Küsten- und Hochwasserschutz

- Bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 150 Meter landwärts vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles (§ 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG) sowie in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.
- Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Landesschutzdeiche oder Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).
- Sofern die Errichtung oder wesentliche Änderung einer baulichen Anlage nicht bereits auf der Grundlage einer gesetzlichen Ausnahmeregelung nach § 82 Abs. 2 LWG von den küstenschutzrechtlichen Bauverbotsregelungen befreit ist, so bedarf sie der Erteilung des Einvernehmens der unteren Küstenschutzbehörde nach § 82 Abs. 3 LWG im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben ist der jeweilige Antrag direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten.

Für die Errichtung von Anlagen im Bereich hinter den Dünen wird folgender Hinweis übernommen:

- Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen hinter Dünen (§ 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG) findet grundsätzlich keine Anwendung, sofern durch dauerhafte, bauliche Einrichtungen sichergestellt werden kann, dass eine fortschreitende Erosion des Dünengürtels ausgeschlossen ist. Anderweitige, auch organisatorische Maßnahmen, wie das Verbringen der gefährdeten Anlage im Falle einer Sturmflut, können ebenfalls zu einer positiven Bewertung im Rahmen der Einzelfallbetrachtung (§ 82 Abs. 3 LWG) führen.

3.15. Freiraumkonzept

Von der Gemeinde wurde 2018 ein neues Entwicklungskonzept als Konsensplan für die Düne erarbeitet. Die konzeptionelle Grundidee wurde weiterentwickelt und konkretisiert und ist letztlich in einem abgestimmten Freiraumkonzept (2024) vom Büro RMPSL Landschaftsarchitekten, Bonn zusammenfassend dargestellt worden (siehe Anlage 2). Dieses Freiraumkonzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Vorhabenbeschreibung

Planungsziel ist die flächenfunktionale Neuordnung auf der gesamten Düne, dabei sollen folgenden Zielsetzungen planungsrechtlich gesichert werden:

- Sicherstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Ausweisung von Bauflächen für das Bungalowdorf, für die Errichtung von Ferienhäusern (in besonderer Ausführung z.B. in Form sog. Wickelhäuser), den Dünenbetrieb, die Lagerhallen, das Dünenrestaurant und den Flugplatz sowie Einrichtungen für den Luftverkehr
- Ausweisung und Konzentration von Grünflächen für den Zeltplatz und Spielflächen sowie die Strandnutzungen
- Sicherung eines Grillplatzes und der Minigolfanlage,
- Sicherung einer Erschließung und Wegeverbindungen auf der Düne unter Berücksichtigung der touristischen Nutzung

Als Grundlage für die Neukonzeption sind folgende Aspekte eingeflossen:

- Das Dünenrestaurant soll am Standort bestehen bleiben
- Bis zu 15 Ferienhäuser z.B. in Form sog. Wickelhäuser sollen aufgestellt werden
- Der Zeltplatz einschließlich des Gruppenzeltplatz soll erhalten bleiben
- Der Spielplatz wird in den westlichen Bereich verlegt, in die Nähe des Anlegers oder an die südlichen Mole
- Die Lager- und Hallenflächen für den Dünenbetrieb sollen vergrößert werden und vor Ort verbleiben
- Die Wegeführung um den Friedhof der Namenlosen soll erhalten werden
- Der Minigolfplatz soll erhalten werden
- Der Grillplatz wird an einen neuen Standort verlegt

Diese Planungen stehen im Widerspruch zum derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 8 von 1998.

Der Tourismus auf der Insel Helgoland weist seit einigen Jahren wieder eine anhaltend positive Entwicklung auf, sowohl bei den Tages-, als auch Übernachtungsgästen. In den letzten Jahren wächst der Übernachtungstourismus sogar stärker als an der Nordseeküste und im übrigen Land Schleswig-Holstein. Die zur Verfügung stehenden Übernachtungsmöglichkeiten auf Helgoland zeigen noch Entwicklungspotential. Ein entsprechender Ausbau der Angebote sowohl im Beherbergungsbereich als auch bei den freizeittouristischen Aktivitäten wird seitens der Gemeinde angestrebt.

Die Sicherung der Übernachtungsmöglichkeiten durch planungsrechtliche Festsetzung von Sondergebieten für das Bungalowdorf und weiterer Ferienhäuser z.B. in Form von sog. Wickelhäusern leistet einen bedeutsamen Beitrag zur touristischen Entwicklung der Düne.

Ein Baustein ist dabei die Sicherung von Flächen für die Errichtung von Ferienhäusern in Form sog. Wickelhäusern als innovatives und nachhaltiges Wohnkonzept. Die Wickelhäuser folgen dem allgemeinen Tiny-House-Trend und bestehen im Kern aus mehreren Schichten Pappe, die so miteinander verbunden beziehungsweise verwickelt werden, dass sie extrem formstabil sind und eine optimale Isolierung

rung bieten. Außen- und Innenwände sind mit Holz verkleidet und eine atmungsaktive und wasserabweisende Membran schützt die Außenfassade. Eine direkte Ver-/ Entsorgung mit Frisch- und Abwasser ist nicht vorgesehen, um die Natur nicht mit zusätzlicher Infrastruktur zu belasten. Es ist eine gemeinsame Nutzung der Sanitäranlagen mit dem Zeltplatz vorgesehen. Wegen der standardisierten Einheiten („Modulbauweise“) und des Verzichts auf ein Fundament sind die Häuser sehr schnell auf- und abgebaut, zudem sind sie zu 100 Prozent recycelfähig. Der Bebauungsplan sichert Flächen für die Errichtung solcher Ferienhäuser durch Festsetzung eines Sondergebietes. Innerhalb des entsprechenden Sondergebietes sind jedoch auch andere Arten und Hersteller von Ferienhäusern zulässig, sofern sie den Festsetzungen des Sondergebietes entsprechen (s. Kapitel 4.2.2). Die Gemeinde verfolgt hier ein ökologisches Konzept im Einklang mit dem Standort auf der Düne und wird daher nur Ferienhäuser aus nachhaltigen Materialien zulassen. Der benannte Haustyp Wickelhaus spiegelt lediglich die gegenwärtige Absicht wider, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch andere Haustypen möglich. Mit dem neuen Nutzungskonzept für die Düne kann Helgoland seine bereits bestehende touristische Wettbewerbsfähigkeit weiter stärken und insbesondere die touristische Attraktivität für Langzeitgäste steigern.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Für die bebaubaren Flächen auf der Düne werden auf Grundlage der §§ 10 und 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Sondergebiete festgesetzt. Dabei werden unterschiedliche Zweckbestimmungen, je nach Nutzungsart definiert.

4.2.1 Sondergebiet Bungalowdorf (gemäß § 10 BauNVO)

Im Westen der Düne wird die Fläche des neu errichteten Bungalowdorfes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bungalowdorf“ (SO-B) festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern. Zulässig sind maximal 57 Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen und eine Grundfläche von maximal jeweils 80 m² nicht überschreiten. Außerdem sind zugehörige Empfangs-, Sanitär- und Gemeinschaftsgebäude zulässig.

Damit wird der Bestand des Bungalowdorfes am Standort in der Nähe des Hafens und Anlegers gesichert. Mit dem Angebot von verschiedenen Haustypen im neuen Bungalowdorf wurde eine Steigerung der Bettenzahlen in diesem Segment erreicht und das Übernachtungsangebot auf der Düne qualitativ und quantitativ verbessert.

Die Bungalows werden nun innerhalb der Saison vermietet (ab 1. April). Die Bungalows können schon aus baurechtlichen Gründen nicht ganzjährig vermietet werden. Sie sind nach einer Sonderregel des Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit geringer Wärmedämmung gebaut worden und dürfen nur in der warmen Jahreszeit genutzt werden.

Die Ausweisung des Sondergebietes an dem Standort stellt keine wesentliche Änderung zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 von 1998 dar, der an der Stelle bereits ebenfalls ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt hat.

Das Sondergebiet liegt außerhalb des FFH-Schutzgebietes. Es sind keine geschützten Biotope betroffen.

4.2.2 Sondergebiet Ferienhäuser (gemäß § 10 BauNVO)

Im Nordosten der Düne, östlich des Zeitplatzes, soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von bis zu 15 Ferienhäusern geschaffen werden. Das dafür festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ (SO-FH) umfasst Teilflächen des ehemaligen Bungalowdorfes an dieser Stelle.

Zulässig sind entsprechend der beabsichtigten Planung zukünftig maximal 15 Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen und eine Grundfläche von maximal jeweils 35 m² nicht überschreiten. Außerdem sind auch hier zugehörige Empfangs-, Sanitär- und Gemeinschaftsgebäude zulässig.

Die zukünftig durch die Ferienhäuser in Anspruch genommene Fläche fällt wesentlich geringer aus, als das ehemalige Bungalowdorf an dieser Stelle.

Es sollen maximal 15 Ferienhäuser entstehen, die locker verteilt und mit Abstand zueinander direkt östlich des Zeitplatzes errichtet werden sollen. Es ist ein zeitgemäßes Übernachtungskonzept mit geringerer Eingriffsintensität bei nur geringer Belegungsdichte vorgesehen. Um weitere Eingriffe in die Natur zu vermeiden, erfolgt weder Wasser- noch Abwasseranschluss. Aufgrund fehlender Heizmöglichkeiten und Wasseranschlüsse wird sich die Nutzung daher auf die warme Jahreszeit beschränken. Geplant sind Ferienhäuser in Form von so genannten Wickelhäusern. Der Bebauungsplan setzt jedoch keine bestimmten Arten und Hersteller von Ferienhäusern fest. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die auch das Feriendorf betreibt. Die Gemeinde verfolgt hier ein ökologisches Konzept im Einklang mit dem Standort auf der Düne und wird daher nur Ferienhäuser aus nachhaltigen Materialien zulassen.

Im südlichen Teil des Sondergebietes stehen Sanitäranlagen zur gemeinsamen Nutzung mit dem Zeitplatz zur Verfügung. Es ist zusätzlich möglich, Empfangs- und Gemeinschaftsräume innerhalb des Sondergebietes zu errichten. Die Fläche des Sondergebietes reicht im Süden bis an den Wegeverlauf zum Flugplatz heran.

Es ist das Planungsziel der Gemeinde, im gesamten Sondergebiet „Ferienhäuser“ auch die Aufstellung von Zelten zu ermöglichen. Damit soll eine höhere Flexibilität der Nutzung der Fläche gewährleistet werden und die Aufstellung von Zelten nicht ausschließlich auf die Flächen des angrenzenden Zeitplatzes beschränkt werden. Die Aufstellung von Zelten innerhalb des Sondergebietes „Ferienhäuser“ ist als alternative Option zu sehen.

Die Fläche des Sondergebietes ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 8 als Maßnahmenfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Der Festsetzung der Maßnahme „Rückbau und Entsiegelung befestigter und bebauter Flächen“ ist mit der Beseitigung des alten Bungalows nachgekommen worden. Mit der Festsetzung eines neuen Sondergebietes „Ferienhäuser“ ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, für den eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich wird. Das Sondergebiet liegt außerhalb des FFH-Schutzgebietes. Es sind keine geschützten Biotope betroffen.

4.2.3 Sondergebiet Dünenbetrieb (gemäß § 11 BauNVO)

Die Flächen am Dünenhafen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dünenbetrieb“ (SO-D) festgesetzt. Das Sondergebiet besteht aus zwei Teilbereichen, nördlich und südlich der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Platzfläche am Anleger.

Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung der notwendigen Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung und Unterhaltung der Düne, für den Hafenbetrieb, für die Durchführung des Badebetriebes sowie für die Versorgung und den Betrieb der Sondergebiete „Bungalowsdorf“ und „Ferienhäuser“ sowie des Zeltplatzes. Die bestehenden Gebäude und Anlagen sollen gesichert werden, darüber hinaus werden noch Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Auch die Errichtung einer Unterkunft für die Feuerwehr ist zulässig.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lagerhallen, Lagerplätze und Werkstattgebäude. Damit sind Gebäude und Hallen für die Lagerung von Bau- und Betriebsmaterialien sowohl für den Dünen- als auch für den Hafenbetrieb zulässig.
- Unterstellmöglichkeiten für den Fuhrpark. Dies umfasst sowohl Nutz- und Personenfahrzeuge für den Dünen- und Hafenbetrieb, den Maschinenfuhrpark als auch Gerätschaften der Feuerwehr.
- Empfangs-, Verwaltungs-, Sanitär-, Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume und -gebäude für Dauer- und Tagesgäste. Dies umfasst auch Räumlichkeiten für naturkundliche Informationen.
- Außerdem sind Räume und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, wie z.B. Sozial- und Sanitärräumen für die Mitarbeiter der Dünencrew oder des Hafens, Räume für Ärzte und Rettungsschwimmer sowie Räume für Ausstellungen, Dokumentationen und besonderer Aktionen für Besucher und Gäste der Düne.
- Anlagen für die Verwaltung; damit sollen insbesondere Einrichtungen für die Feuerwehr gesichert werden, die nach Rechtsprechung unter diese Nutzungsart fallen.
- Sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Es ist das Planungsziel der Gemeinde, im Bereich des Anlegers bis zur nördlichen Begrenzung des Hafenbeckens, für den Betrieb der Düne und als Ankunftsgebiet für Besucher der Düne zusätzlich nutzbare Flächen zu erhalten. Ein Frachtumschlag direkt an der Kaikante und eine landseitige Lagerung ist für einen optimierten Betriebsablauf am Dünenhafen erforderlich und soll planungsrechtlich ermöglicht werden. Neben dem „normalen“ Frachtverkehr sind auch an größere Baumaßnahmen und notwendige Küstenschutzarbeiten zu ermöglichen. Für erforderliche Küstenschutz- und Sicherungsmaßnahmen sind Transporte auch mit Frachtschiffen erforderlich. Für die Verladung sind entsprechende Flächen vorzuhalten.

Eine Konzentration aller Lagerflächen am Anleger (wie im Bebauungsplan Nr. 8 geplant) wird nicht mehr verfolgt, um Besucher nicht durch übermäßigen Fahrzeugverkehr im Anlegerbereich zu beeinträchtigen und den Ankunftsgebiet auf der Düne nicht ausschließlich durch Lagerhallen und Abstellflächen zu prägen. Die Gebäude im Sondergebiet am Anleger sollen auch als Aufenthalts- und Informationsort für die Besucher der Düne dienen und den Eintrittsbereich zur Düne als Erholungsgebiet markieren. Neben Lagerhallen, Lagerplätze und Werkstattgebäude für den Dünen- und Hafenbetrieb sollen daher auch Infrastruktureinrichtungen und Anlagen für Dauer- und Tagesgäste zugelassen wer-

den sowie Sozial- und Sanitäreinrichtungen für Mitarbeiter auf der Düne. Mit dem festgesetzten Sondergebiet „Dünenbetrieb“ werden ausreichende Flächen für die Unterbringung aller Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

Ausnahmsweise zugelassen werden können auch Wohnungen und Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet „Dünenbetrieb“ zugeordnet sind. Damit können auch Unterkunftsmöglichkeiten z.B. für die Mitarbeiter des Dünenbetriebes oder der Feuerwehr geschaffen werden. Eine solche Festsetzung für Wohnungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, ist auch im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 von 1998 enthalten. Von einer erblichen Störung der benachbarten geschützten Dünenbereiche ist nicht auszugehen. Im Übrigen ist das Übernachten und Wohnen auf der Düne nur zulässig, wenn sich mindestens 1 Arzt und 4 Feuerwehrleute (Atemschutzträger) auf der Düne aufhalten. Grund dafür sind die zu langen Rettungszeiten von der Hauptinsel aus. Dieser Aufwand wird nur in der Saison betrieben.

Die Ausweisung des Sondergebietes bedeutet keine wesentliche Änderung zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 von 1998, der an der Stelle bereits ebenfalls ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung „Dünenbetrieb“ festgesetzt hat. Anpassungen erfolgen im nördlichen Bereich, um hier dem Planungsziel der Gemeinde nachzukommen, im Bereich des Anlegers bis zur nördlichen Begrenzung des Hafenbeckens, für den Betrieb der Düne und als Ankunftsgebiet zusätzlich nutzbare Flächen zu erhalten. Im südlichen Bereich werden dagegen jedoch Teile des ehemaligen Sondergebietes zurückgenommen und neu als Grünfläche mit der Möglichkeit für die Anlage eines neuen Spielplatzes festgesetzt (siehe Kapitel 4.4.1).

Das Sondergebiet liegt außerhalb des FFH-Schutzgebietes. Es sind keine geschützten Biotope betroffen.

4.2.4 Sondergebiet Dünenrestaurant (gemäß § 11 BauNVO)

Das Dünenrestaurant soll am bestehenden Standort erhalten werden. Das Dünenrestaurant besitzt momentan lediglich eine Duldung, das heißt, es dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden; Reparaturmaßnahmen und gewisse bauliche Verbesserungen der vorhandenen Bausubstanz sind zulässig. Der Bestand des Dünenrestaurants ist auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans baurechtlich nicht genehmigungsfähig.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes in diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Bestandssituation und Möglichkeit für Modernisierungen geschaffen und der das Dünenrestaurant am vorhandenen Standort damit langfristig gesichert werden. Die Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dünenrestaurant“ (SO-R) festgesetzt und dient der Unterbringung eines gastronomischen Betriebes und der für den Badebetrieb am Südstrand notwendigen Anlagen.

Zulässig sind eine Schank- und Speisewirtschaft sowie sanitäre Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen für den Bedarf der Gäste auf der Düne.

Ausnahmsweise zugelassen wird eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet „Dünenrestaurant“ zugeordnet sind und den sonstigen baulichen Anlagen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Fest-

setzung für Wohnungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, ist auch im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 von 1998 sowie in dessen 2. Änderung enthalten. Da es sich lediglich um eine mögliche Wohnung handelt, ist nicht von einer erheblichen Störung der benachbarten geschützten Dünenbereiche auszugehen. Im Übrigen ist das Übernachten und Wohnen auf der Düne nur zulässig, wenn sich mindestens 1 Arzt und 4 Feuerwehrleute (Atemschutzträger) auf der Düne aufhalten. Grund dafür sind die zu langen Rettungszeiten von der Hauptinsel aus. Dieser Aufwand wird nur in der Saison betrieben. Campingplatz und Bungalowdorf schließen in der Regel Ende Oktober. Die Bungalows werden ab 1. April wieder vermietet, der Campingplatz öffnet etwa Anfang Mai. Das Dünen- und das Flughafenrestaurant haben auch im Winter tagsüber auf, weil sich wegen der Robben viele Urlauber auf der Düne aufhalten. Das Personal kommt morgens mit der ersten Fähre gegen 7 Uhr und fährt im Winter mit der letzten Fähre gegen 16 Uhr zurück. Um dennoch die konkrete Anzahl an Wohnungen für die o.g. Nutzer im Bebauungsplan zu regeln, wird die Anzahl der Wohnungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, auf 1 beschränkt.

Seit ca. Mitte des 19. Jahrhunderts befindet sich auf der Düne am Südstrand das sog. Dünenrestaurant. Das Restaurant wird in den Sommermonaten bewirtschaftet und bietet Speisen und Getränke für die Gäste auf der Düne, insbesondere für die Badegäste am Südstrand an. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude aus Holz mit Flachdach. Es verfügt über einen Gastraum, über eine rückwärtig angeschlossene Küche mit Nebenräumen und Lager sowie einen Innenhof und eine Terrasse mit angeschlossenen Toiletten. Die gesamte Anlage ist auf einem Betonfundament aus der Vorkriegszeit errichtet und vollständig unterkellert. Das Dünenrestaurant wurde bereits in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als zweigeschossiges Restaurant errichtet und wurde seither – allerdings mit diversen Unterbrechungen – an Ort und Stelle bis heute betrieben.

Anliegen der Gemeinde ist es, mittel- bis langfristig, das Dünenrestaurant an bestehenden Standort neu zu errichten, da das jetzige Gebäude in seiner Substanz mittelfristig keinen Fortbestand hat und zudem den aktuellen gesundheits- und arbeitsrechtlichen Anforderungen nicht mehr entspricht.

Der Standort des Restaurants ist historisch gewachsen und hat sich aufgrund der unmittelbaren Lage am Südstrand etabliert. Die Verlagerung des Restaurants nach Westen in Richtung der Kaje, wie im Bebauungsplan Nr. 8 vorgesehen, wird nicht mehr verfolgt. Im Zuge der Neukonzeption und Begrenzung der Strand- und Badeflächen am Südstrand würde sich das Restaurant dann nicht mehr in unmittelbarer Nähe des Hauptaufenthaltsorts und Bewegungsraums der Urlaubs- und Badegäste befinden. Die im Bebauungsplan Nr. 8 vorgesehene Verlagerungs-Fläche ist zudem von einer starken Versandung besonders in den Wintermonaten betroffen.

Eine räumliche Alternative zu dem derzeitigen Standort mit einer geringeren Beeinträchtigungswirkung lässt sich bei Berücksichtigung der notwendigen Funktionen des Dünenrestaurants sowie der familienorientierten Ausrichtung des Südstrandes nicht finden.

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 geschaffene planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von Gästezimmern ist am vorhandenen Standort nicht mehr beabsichtigt.

Die Fläche des Dünenrestaurants ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 zum Teil als Maßnahmenfläche und zum Teil als Straßenverkehrsfläche einer Wegeverbindung zum Südstrand festgesetzt. Mit der Festsetzung als Sondergebiet ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, für den ein Ausgleich erforderlich wird.

Das Sondergebiet liegt außerhalb des FFH-Schutzgebietes. Es sind keine geschützten Biotop betroffen.

4.2.5 Sondergebiet Flugplatz (gemäß § 11 BauNVO)

Die mit hochbaulichen Gebäuden und Hallen bebauten Bereiche am Flugplatz werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Flugplatz“ (SO-F) festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung von flugplatzbezogenen baulichen Nutzungen. Die Fläche ist bereits vollständig mit drei Gebäude- und Hallenkomplexen bebaut. Im nördlichen Teil befindet sich das Gebäude für die Flugabfertigung einschließlich des Towers und eines Restaurants. Im südlichen Teil befinden sich ein weiterer Gebäudekomplex sowie eine Halle. Der Flugplatz mit Start- und Landebahn sowie weiteren Abstellflächen auf dem Flugfeld unterliegt den Regelungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) und wird bestandsgemäß im Bebauungsplan nachrichtlich als Fläche für den Luftverkehr übernommen (Näheres siehe Kapitel 6 „Fläche für den Luftverkehr“).

Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb des Flugplatzes notwendig sind wie z.B. für Abfertigung und Verwaltung, Aufenthaltsräume, Tower, Feuerwehration sowie sanitäre Anlagen. Außerdem ist eine Schank- und Speisewirtschaft sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 300 m² Verkaufsfläche zulässig, um die Versorgung der Fluggäste zu gewährleisten. Das Angebot kann auch Tages- und Übernachtungsgästen auf der Düne genutzt werden. Die Einzelhandelsfläche wird beschränkt, da die flugplatzbezogenen Nutzungen hier Vorrang haben sollen.

Sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, wie z.B. Flugzeughallen, Reparaturbetriebe, Tankanlage sind ebenfalls zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Wohnungen und Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet „Flugplatz“ zugeordnet sind und den sonstigen baulichen Anlagen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Damit können auch Unterkunftsmöglichkeiten z.B. für die Mitarbeiter des Flugplatzes, des Restaurants oder der Feuerwehr geschaffen werden. Eine solche Festsetzung für Wohnungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, ist auch im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 von 1998 enthalten. Von einer erblichen Störung der benachbarten geschützten Dünenbereiche ist nicht auszugehen. Im Übrigen ist das Übernachten und Wohnen auf der Düne nur zulässig, wenn sich mindestens 1 Arzt und 4 Feuerwehrleute (Atemschutzträger) auf der Düne aufhalten. Grund dafür sind die zu langen Rettungszeiten von der Hauptinsel aus. Dieser Aufwand wird nur in der Saison betrieben.

Die Ausweisung des Sondergebietes bedeutet keine wesentliche Änderung zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 von 1998, der an der Stelle bereits ebenfalls ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt hat.

Das Sondergebiet liegt außerhalb des FFH-Schutzgebietes. Es sind keine geschützten Biotop betroffen.

4.2.6 Sondergebiet Lager Dünenbetrieb / Betriebshof (gemäß § 11 BauNVO)

Im zentralen Bereich der Düne befindet sich der Betriebshof mit Lager- und Stellfläche sowie Werkstätten. Derzeit sind drei zusammenhängende und eine abgesetzte Halle vorhanden. Sie werden als sog. Holzwerkstatt, als Lagerhalle, als Werkstatt mit Betankung und Stellplatz für einen Bagger und zur Reparatur von Strandkörben genutzt. Die abgesetzte Halle dient derzeit zur Lagerung von Holz, Schildern etc. Der bestehende Standort für die Lagerhallen und Lagerplätze soll erhalten bleiben und Erweiterungsmöglichkeiten auf den westlich angrenzenden Flächen geschaffen werden.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lager Dünenbetrieb / Betriebshof“ (SO-L) dient der Unterbringung der notwendigen Einrichtungen für die Versorgung und Unterhaltung der Düne, die Durchführung des Badebetriebes sowie die Versorgung und den Betrieb der Sondergebiete „Bungalowsdorf“ und „Ferienhäuser“ sowie des Zeltplatzes. Zulässig sind Lagerhallen, Lagerplätze und Werkstattgebäude, Unterstellmöglichkeiten für den Fuhrpark sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Eine Konzentration aller Lagerflächen am Anleger (wie im Bebauungsplan Nr. 8 geplant) wird nicht mehr verfolgt, um Besucher nicht durch übermäßigen Fahrzeugverkehr im Anlegerbereich zu beeinträchtigen und den Eintrittsbereich zur Düne nicht ausschließlich durch Lagerhallen und Abstellflächen zu prägen. Der bestehende Betriebshof hat sich zudem am bestehenden Standort aufgrund seiner zentralen Lage auf der Düne, der Logistik, der Nähe zum Südstrand als auch der Erreichbarkeit weiterer Einrichtungen auf der Düne auf bestehenden Wegen bewährt und soll daher nun planungsrechtlich gesichert werden. Im Zuge der Neukonzeption für die Düne wird auch der vorhandene offene Lagerplatz zwischen Bungalowsdorf und Betriebshof aufgegeben und die bisher dort gelagerten Gegenstände auf das Betriebshofgelände verlagert. Durch die am westlichen Rand erweiterte Fläche am Betriebshof wird mehr Platz geschaffen, der benötigt wird für die Unterbringung von Abrollcontainern für die Müllentsorgung, Containern für die Veranstaltung Rock'n'Roll-Butterfahrt, Anbaugeräten für die Maschinen sowie Ladeflächen. Auf dem Betriebshof befindet sich eine Löschwasserzisterne, die bestehen bleiben soll.

Die Fläche des Betriebshofs ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 als Maßnahmenfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung als Sondergebiet ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, für den eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich wird.

Das Sondergebiet überschreitet im Norden und Osten zu einem kleinen Teil die Grenze des FFH-Schutzgebietes. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird die Nutzung innerhalb der FFH-Gebietsfläche als unerhebliche Beeinträchtigung gewertet, da keine Erhaltungsziele betroffen sind (Näheres siehe Umweltbericht). Die betroffenen Flächen waren immer Teil des Lagerplatzes, was auch in älteren Luftbildaufnahmen zu erkennen ist.

Für die im westlichen Teil des Sondergebietes vorgesehene Erweiterungsfläche und die Neuordnung des befahrbaren Weges bzw. der Zuwegung zum Südstrand außerhalb des Betriebshofes ist die kleinflächige Beseitigung von gesetzlich geschützten Biotopflächen erforderlich.

4.2.7 Sondergebiet Luftverkehr (gemäß § 11 BauNVO)

Die Bundesanstalt für Flugsicherung (BFS) betreibt auf der Düne die zivile Navigationsanlage VORTAC Helgoland (UKW-Drehfunkfeuer) für die internationale Luftfahrt. Zur Sicherung des Flugverkehrs ist mittig auf der Düne eine Anlage für UKW-Flugfunkfeuer vorhanden, die im Bestand gesichert werden soll. Die Anlage befindet sich auf einem eigenen Grundstück, das als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Luftverkehr“ (SO-LV) festgesetzt wird. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Sicherung des Flugverkehrs und nur solche Anlagen sind hier auch zulässig.

Schutzbereich UKW-Flugfunkfeuer

Für den störungsfreien Betrieb der Navigationsanlage ist ein Schutzbereich in einem 600 m Radius und eine um 1,2 Grad ansteigenden Begrenzungslinie erforderlich. Innerhalb des Schutzbereiches besteht zwar kein generelles Bauverbot, die BFS muss aber jedes Bauvorhaben in Bezug auf Form und verwendetes Material prüfen, ob hierdurch eine Beeinflussung der Abstrahlung des Flugfunkfeuers zu erwarten ist.

Der Radius von 600 m um das Flugfunkfeuer gilt daher als Schutzbereich, indem Bauvorhaben der Zustimmung der Bundesanstalt für Flugsicherung bedürfen. Innerhalb des Schutzbereiches ist die Verwendung von Baumaterialien mit elektrisierenden (z. B. Bleche aller Art) und lichtreflektierenden Eigenschaften unzulässig. Große und harte Wand- und Flächenbildungen sind zu vermeiden.

Der Schutzbereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Standort der Navigationsanlage ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 gekennzeichnet, jedoch hier ohne eigene Gebietsfestsetzung. Mit der Festsetzung als Sondergebiet für das bestehende Grundstück ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, für den ein Ausgleich erforderlich wird.

Der Standort liegt innerhalb des FFH-Schutzgebietes. Es wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt (Näheres siehe Umweltbericht). Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Weiteres zum Flugplatz siehe Kapitel 6 „Flächen für den Flugverkehr“.

4.2.8 Sondergebiet Funkortung (gemäß § 11 BauNVO)

Zur maritimen Verkehrssicherung durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe-Nordsee sind auf der Düne an zwei Standorten im Nordwesten und im Süden Antennen vorhanden, die im Bestand gesichert werden sollen. Die Anlagen befinden sich auf eigenen Grundstücken, die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Funkortung“ (SO-FO) festgesetzt werden. Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von Einrichtungen zur Sicherung des Schiffsverkehrs und nur solche Anlagen sind hier auch zulässig.

Schutzbereich DGPS-Antennen

Bei den Antennen handelt es sich um Funkortungsanlagen für das Funkortungssystem Differenz Global Positioning System (DGPS-Antennen). Im Radius von 25 m im Bereich der nördlichen Anlage und im Abstand von 50 m im Sektor zwischen 175° und 250° im Bereich der südlichen Anlage um die Antennen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Die beiden Standorte sind im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 gekennzeichnet, jedoch hier ohne eigene Gebietsfestsetzung. Mit der Festsetzung als Sondergebiete für die bestehende Grundstücke ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, für den ein Ausgleich erforderlich wird.

Die Antenne im Nordosten liegt innerhalb des FFH-Schutzgebietes. Es wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt (Näheres siehe Umweltbericht). Die südliche Antenne liegt außerhalb des FFH-Schutzgebietes. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher rechnerische Anteil eines Baugrundstückes mit Anlagen einer Hauptnutzung und Flächen von Nebenanlagen einschließlich der Anlagen, mit denen das Baugrundstück unterbaut wird, versiegelt werden darf.

Für die Sondergebiete werden differenzierte Festsetzungen zur Grundflächenzahl entsprechend ihrer Größe und der vorgesehenen bebaubaren Flächen getroffen.

Für die Sondergebiete Bungalowdorf (SO-B) und Ferienhäuser (SO-FH) wird eine sehr geringe GRZ von 0,2 bzw. 0,1 festgesetzt. Die Bungalows und Ferienhäuser (z.B. in Form sog. Wickelhäuser) sollen hier in lockerer Aufstellung innerhalb des Gebietes verteilt sein. Das Bungalowdorf ist bereits vollständig bebaut. Im Sondergebiet Ferienhäuser ist noch Platz für weitere geplante Wickelhäuser. Die Anzahl und maximale Größe der Bungalows und Ferienhäuser (Wickelhäuser) ist zudem durch die Festlegungen in den textlichen Festsetzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2) begrenzt.

Für die Sondergebiete Dünenbetrieb (SO-D) wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dadurch wird der Bestand gesichert und Erweiterungen im Bereich des Anlegers ermöglicht.

Für die Sondergebiete Lager Dünenbetrieb / Betriebshof (SO-L) und Dünenrestaurant (SO-R) wird jeweils eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Flächenzuschnitte der Sondergebiete wurde so festgesetzt, dass der Gebäudebestand sowie die Erschließungs- und Lagerflächen gesichert und im Falle des Betriebshofs noch Erweiterungen möglich sind. Im Falle des Dünenrestaurants (SO-R) wird auch die gastronomisch genutzte Terrasse im Sinne der Grundflächenzahl der Hauptanlage zugerechnet. Im Falle des Betriebshofs (SO L) werden die Lager- und Erschließungsflächen im Sinne der Grundflächenzahl der Hauptanlage zugerechnet. Die Hallengebäude sollen jedoch im Südbereich konzentriert werden; dafür werden die mit Gebäuden überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt (vgl. auch Kapitel Baugrenzen). Die GRZ von 0,8 kann somit mit der Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenze nicht ausgenutzt werden; da die Lager- und Erschließungsflächen zur Hauptnutzung gezählt werden, ist die GRZ hier höher als die Fläche der Baugrenze.

Für das Sondergebiet Flugplatz (SO-F) wird ebenfalls eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die gesamte Fläche des Sondergebietes kann damit überbaut werden. Die Fläche des Sondergebietes ist hier eng um die bestehenden Gebäude und Hallen am Flugplatz festgesetzt.

Für die Sondergebiete Luftverkehr (SO-LV) und Funkortung (SO-FO) ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl entbehrlich, da die Flächen bereits vollständig bebaut bzw. genutzt sind und die Grenzen der Sondergebiete eng um die Anlagen festgesetzt sind. Die Errichtung von Gebäuden ist auf diesen Flächen nicht vorgesehen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Das ist hier nur für die Sondergebiete Bungalowdorf (SO-B) und Ferienhäuser (SO-FH) sowie für das Sondergebiet Dünenbetrieb (SO-D) von Relevanz.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. In den Sondergebieten wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen.

Die für die Sondergebiete Lager Dünenbetrieb / Betriebshof (SO-L), Bungalowdorf (SO-B) und Dünenbetrieb (SO-D) am Anleger maximal zulässige Gebäudehöhe von 4,88 m über der Oberkante Dünenkaje ergibt sich aus dem Lichtsektor 125° bis 130° des Dünen-Oberfeuers zur Nordreede.

Für das Sondergebiet Dünenrestaurant (SO-R) wird entsprechend dem Bestand eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,0 m über der Oberkante Dünenkaje festgelegt. Die Festlegung einer Gebäudehöhe von 4,88 m über der Oberkante Dünenkaje ist hier nicht ausreichend, da dadurch aufgrund der Höhenverhältnisse lediglich eine Gebäudehöhe von ca. 2,7 m verbleiben würde, was weder dem Bestand entspricht noch einen zeitgemäßen Umbau zulässt. Die Oberkante der Dünenkaje liegt ca. bei 4,4 m über NHN. Die Geländehöhen im Bereich des Restaurants bei ca. 6,0 – 6,5 m über NHN. Im Bestand hat das Dünenrestaurant eine Höhe von ca. 4 m einschließlich Fußboden bis Oberkante Dach.

Bauweise

Für die Sondergebiete Bungalowdorf (SO-B), Ferienhäuser (SO-FH) und Dünenbetrieb (SO-D) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Länge der Gebäude darf bei der offenen Bauweise 50 m laut BauNVO nicht überschreiten.

In den übrigen Sondergebieten wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da dies für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung nicht erforderlich ist und hier eine unerwünschte Beschränkung der Nutzungsflexibilität der Grundstücke darstellen würde. In diesen Baugebieten kann der Durchführende selbst die Bauweise unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen wählen.

Baugrenzen

Die Begrenzungen der Sondergebiete wurden so festgesetzt, dass die bestehenden Nutzungen gesichert werden und Erweiterungen nur noch in geringfügigem Ausmaß und nur im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für das jeweilige Sondergebiet möglich sind. Auf die Festsetzung von Baugrenzen konnte daher weitgehend verzichtet werden. Damit stehen die gesamten Sondergebietsflächen für die jeweilige Nutzung zur Verfügung.

Lediglich für das Sondergebiet Lager Dünenbetrieb / Betriebshof (SO-L) wurde eine Baugrenze festgesetzt, um hier die Bebauung mit Lagehallen auf den südlichen Teil zu konzentrieren.

Für die Sondergebiete Ferienhäuser (SO-FH) und Dünenbetrieb (SO-D) wird auf eine Festsetzung von Baugrenzen verzichtet, um eine Flexibilität bei der Platzierung der Ferienhäuser, Gebäude und Hallen unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie zu erhalten. Das Sondergebiet Bungalowdorf (SO-B) ist bereits vollständig bebaut, daher kann hier auf eine Verortung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen verzichtet werden. Für dieses Sondergebiet sind durch die vorhandenen Wälle bereits eine deutliche Abgrenzung zu den Naturschutzflächen vorhanden.

Im Sondergebiet Flugplatz (SO-F) steht das gesamte Baugebiet für eine Bebauung zur Verfügung, da die Fläche des Sondergebietes auch hier eng um die bestehenden Gebäude und Hallen am Flugplatz festgesetzt ist. Auch das Sondergebiet Dünenrestaurant (SO-R) ist eng begrenzt, so dass keine weitere Festsetzung von Baugrenzen erfolgt.

Für die Sondergebiete Luftverkehr (SO-LV) und Funkortung (SO-FO) ist die Festsetzung von Baugrenzen entbehrlich, da die Flächen vollständig mit Anlagen zur Sicherung des Luftverkehrs und Antennen bebaut bzw. genutzt sind. Die Errichtung von Gebäuden ist auf diesen Flächen nicht vorgesehen.

4.4. Grünflächen

4.4.1 Spielplatz / Parkanlage

Die Fläche des jetzigen Spielplatzes am Nordstrand befindet sich innerhalb des FFH-Gebietes. Diese Fläche soll zur Renaturierung freigegeben werden. Als zwei neue Standorte für einen Spielplatz wird die Verortung nördlich und südlich des Bungalowdorfes, nahe des Anlegers festgelegt, um hier Synergien zu schaffen, sowohl für die Gäste des Bungalowdorfes als auch für Gäste, die auf die Dünenfähre warten oder ankommen. Kinder aus dem Bungalowdorf hätten einen kurzen Weg dorthin und während der Wartezeit auf die Dünenfähre, hätten Kinder noch Zeit, sich zu beschäftigen. Der Standort nördlich des Bungalowdorfes bietet sich für einen Spielplatz an, da er gerade in den Wintermonaten frei von Sandeintrag ist. Die öffentliche Grünfläche südlich des Bungalowdorfes dient ebenso der Gestaltung und Markierung des südlichen Endes des befestigten Weges entlang der Dünenkaje.

Beide Flächen werden als öffentliche Grünflächen sowohl mit der Zweckbestimmung Spielplatz als auch Parkanlage festgesetzt. Damit wird eine Flexibilität in den Nutzungen gewährleistet.

Die Fläche nördlich des Bungalowdorfes ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 8 als Teil des Sondergebietes Dünenbetrieb (mit zulässiger eingeschossiger Bauweise, Grundflächenzahl 0,4) festgesetzt, so dass hier mit der Festsetzung als Grünfläche eine Verbesserung in Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft erreicht wird.

Die Fläche südlich des Bungalowdorfes ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 8 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dünenrestaurant (mit zulässiger eingeschossiger Bauweise, Grundflächenzahl 0,5) festgesetzt und war als Ersatzstandort für das Dünenrestaurant vorgesehen. Mit der Festsetzung als Grünfläche wird auch hier eine Verbesserung in Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft erreicht.

Die als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage festgesetzten Flächen liegen außerhalb des FFH-Schutzgebietes. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

4.4.2 Zeltplatz

Der Zeltplatz am Nordstrand mit rund 106 Plätzen einschließlich des südlich gelegene Gruppenzeltplatzes mit rund 14 Plätzen soll auch weiterhin als Zeltplatz genutzt werden. Dafür wird eine öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Der Zeltplatz kann nur innerhalb dieser Grenzen weiterhin als Zeltplatz genutzt werden. Im Bereich der nördlichen Einflugschneise zum Flugplatz wird eine Teilfläche, die derzeit schon nicht mehr genutzt wird, renaturiert und nun entsprechend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der Zeltplatz ist hergestellt und der Standort hat sich aufgrund der unmittelbaren Lage am Nordstrand etabliert und rundet das Übernachtungsangebot für die Besuchern der Insel ab. Mit dem benachbarten Sondergebiet für die Ferienhäuser (z.B. in Form sog. Wickelhäuser) können Gemeinschaftseinrichtungen und sanitäre Anlagen gemeinsam genutzt werden. Die Verlagerung des gesamten Zeltplatzes nach Westen in Richtung des Anlegers, wie im Bebauungsplan Nr. 8 vorgesehen, wird daher nicht mehr verfolgt. Der Zeltplatz ist auch ein Naherholungsgebiet für die Helgoländer Bevölkerung. Der Zeltplatz wird nur in der Saison betrieben (i.d.R. Mai bis Ende Oktober).

Der südliche Teil des Zeltplatzes wird für die Nutzung als Gruppenzeltplatzes entsprechend festgesetzt. Hier soll die Nutzung auf Jugend-, Sport- oder andere Gruppen begrenzt werden, z.B. auf Gruppen mit Bildungsinteresse im Bereich Umwelt, Natur und Nachhaltigkeit.

Die gesamte Fläche des Zeltplatzes ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 als Maßnahmenfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, für den eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich wird.

Der südlich festgesetzte Teil der Grünfläche für den Gruppenzeltplatz liegt innerhalb des FFH-Schutzgebietes, beeinträchtigt hier jedoch keinen FFH-Lebensraumtyp. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt. (Näheres siehe Umweltbericht).

Der übrige Teil des Zeltplatzes liegt außerhalb des FFH-Schutzgebietes. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

4.4.3 Strand

Die Flächen für die Badestrände der Düne am Nord- und Südstrand werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strand festgesetzt.

Sie sind der Hauptaufenthaltsort und Bewegungsraum der Urlaubs- und Badegäste während der Badesaison. Als Grünfläche werden nur die Bereiche der Strände ausgewiesen, an denen sich der Badebetrieb jeweils konzentrieren soll. Dies bedeutet nicht, dass die übrigen Strandabschnitte nicht betreten werden dürften, z. B. zum Umwandern der Düne. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Strände und Gewässer im Rahmen des Gemeingebrauchs von jedermann betreten und genutzt werden können (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.11).

Die Abgrenzung der Grünfläche zur Wasserfläche der offenen Nordsee orientiert sich an der mittleren Grenze des Tidenhubs und ist daher nicht parzellenscharf abgrenzbar.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Strand mit der Nummerierung (1) und (2) am Nord- und Südstrand ist das Aufstellen von Strandkörben erlaubt. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Strand mit der Nummerierung (1) und (3) am Nordstrand dienen auch der Ausübung des Wassersports, soweit er nicht mit Motoren betrieben wird (z. B. Stand-Up-Paddling, Surfen, Kajak fahren). Sportarten, die Segel – mit Ausnahme von Windsurfen – oder Schirme benötigen, sind nicht zulässig (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.9).

Die drei Flächen sind im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 ebenfalls als Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen („Badestrand“ und „Surfstrand“) festgesetzt. Die festgesetzte Grünfläche umfasst im bestehenden Bebauungsplan nahezu den gesamten Südstrand.

Die Grünflächen am Nordstrand sowie ein Teil der Grünfläche am Südstrand liegen innerhalb des FFH-Schutzgebietes. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt. (Näheres siehe Umweltbericht).

4.4.4 Minigolf

Die Minigolfanlage soll mit derzeitiger Flächengröße am bisherigen Standort erhalten bleiben und wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Minigolf festgesetzt. Der Platz ist hergestellt und der Standort hat sich aufgrund der zentralen Lage etabliert und rundet das Freizeitangebot für die Besucher der Insel ab. Eine Verlagerung hätte durch eine gänzliche Neuerrichtung der Anlage neue Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle zur Folge.

Die Fläche ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 als Maßnahmenfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist (rechtlich aber nicht tatsächlich) ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, für den ein Ausgleich erforderlich wird.

Die Grünfläche für den Minigolfplatz liegt innerhalb des FFH-Schutzgebietes. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt. (Näheres siehe Umweltbericht).

Es werden keine geschützten Biotope beeinträchtigt.

4.4.5 Friedhof und Aussichtsdüne

Der sog. Friedhof der Namenlosen sowie die Aussichtsdüne („Jonny's Hill“) sollen mit ihren Flächengrößen an den bisherigen Standorten erhalten bleiben und werden als öffentliche Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Eine Verlagerung dieser beiden individuellen Nutzungen an einen anderen Standort wäre nicht sinnvoll umzusetzen.

Die beiden Flächen sind im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 ebenfalls als Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Der Friedhof und die Aussichtsdüne liegen innerhalb des FFH-Schutzgebietes. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt. (Näheres siehe Umweltbericht).

Im Bereich der Aussichtsdüne überlagert die Grünfläche eine kleine Teilfläche eines gemäß Kartierung erfassten geschützten Biotopes.

4.4.6 Grillplatz

Der Grillplatz am Teich mittig der Düne befand sich innerhalb des FFH-Gebietes und ist inzwischen aufgegeben worden. Als neuer Standort wird eine Fläche nördlich des Flugplatzes zwischen Zeltplatz und Ferienhäuser festgesetzt, der durch die Nähe zu den hier vorhandenen Sanitäranlagen Vorteile bietet.

Die Fläche des festgesetzten zukünftigen Grillplatzes ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 als Maßnahmenfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grillplatz ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, für den ein Ausgleich erforderlich wird.

Der neu als Grillplatz festgesetzte Bereich liegt außerhalb des FFH-Schutzgebietes. Es werden keine geschützten Biotope beeinträchtigt.

4.5. Bindungen für Bepflanzungen

Am westlichen Rand des Bungalowdorfes ist die bestehende Anpflanzung zu erhalten und dauerhaft zumindest als Gräserpflanzung zu sichern. Die auf einem Wall angelegte Bepflanzung bietet einen Sicht- und Windschutz zum öffentlichen Weg entlang der Hafenkante. Als Arten für Gräser werden vorgeschlagen: Gewöhnlicher Strandhafer (*Ammophila arenaria*), Rotschwingel (*Festuca rubra* agg.), Strandroggen (*Leymus arenarius*)

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Bungalowdorfes soll der Wall mit Bepflanzung erhalten bleiben. Eine dauerhafte Begrünung mindestens aus Gräsern ist sicherzustellen, wobei sich an den Böschungsaußenflächen dauerhaft ein Gehölzbestand aus Sträuchern durch Sukzession entwickeln sollte.

4.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die überwiegenden Flächen auf der Düne werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) festgesetzt, da sie bereits überwiegend eine hohe Schutzwürdigkeit aufweisen.

Die Dünen und Vegetationsflächen sind außerhalb der Wege nicht zu betreten, für die Strände, auch außerhalb der ausgewiesenen Badestrände, besteht freie Zugänglichkeit und Nutzung zum Lagern, Baden oder Spielen. Die örtlichen Anweisungen zu Nutzungseinschränkungen auf Grund von Artenschutz

durch die gemeindlichen Ordnungskräfte (z.B. den Ranger) haben unabhängig von der Flächenausweisung immer Vorrang.

Die abgeräumten Flächen des Spielplatzes, der Lagerflächen (ehemaliger Müllplatz), des Grillplatzes und von Teilbereichen des Campingplatzes und des alten Bungalowdorfes werden der natürlichen Dünenentwicklung (Sukzession), örtlich ergänzt durch Pflanzmaßnahmen, zurückgeführt.

Im FFH-Gebiet gilt das Verschlechterungsverbot der Lebensraumtypen. Im Bebauungsplan werden vorrangig solche Maßnahmen festgesetzt, die zur Sicherung der typischen Dünenlandschaft dienen, insbesondere im Zusammenspiel mit den Erholungsnutzungen und den dazu erforderlichen Betriebsflächen. Die Maßnahmenbereiche sind großflächig abgegrenzt innerhalb derer partielle Pflanzungen umzusetzen sind.

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt grundsätzlich ein Betreten nur auf den angelegten Wegen. Bauliche Anlagen sind nur z.B. für Aussichtsplattformen, temporäre Beobachtungsstege oder als Kleinbauten für Naturbeobachtungsstationen erlaubt.

Es werden verschiedenen Maßnahmenflächen definiert für die differenzierte Festsetzungen getroffen werden.

M1 – Flächen zur Sicherung der Dünen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 sind die unterschiedlichen Biotope der Düne zu erhalten und weitgehend der Sukzession zu überlassen. Ein Betreten außerhalb der Wege ist nur in den vegetationsfreien Strandbereichen zulässig, sowie für die Durchführung von Maßnahmen zum Küstenschutz und für Pflegemaßnahmen.

M2 – Flächen mit Bindung für Bepflanzung

Auf den mit M 2 gekennzeichneten Flächen um den Friedhof sind die Gehölzbestände zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Artenvorschläge: Holunder (*Sambucus nigra*), Sanddorn (*Hippophaea rhamnoides*). Die gebietsheimischen Gehölze sind als Heister (Höhe 125-150 cm) in Gruppen zu pflanzen.

M3 – Sicherung und Wiederherstellung der Dünen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der mit M3 gekennzeichneten Flächen sind nach Aufgabe der Vornutzung die vegetationsfreien Flächen zur Vermeidung und Minderung von Erosion mit Dünengräsern streifenweise zu 50 % zu bepflanzen. Die Pflanzung der Dünengräser ist in den Wintermonaten durchzuführen.

Artenvorschläge Gräser: Gewöhnlicher Strandhafer (*Ammophila arenaria*), Strandroggen (*Leymus arenarius*)

M4 – Renaturierung der Dünen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der mit M4 gekennzeichneten Flächen sind die derzeitigen Nutzungen aufzugeben. Zu den bestehenden und verbleibenden Wegen hin ist ein 3 m breiter Streifen mit gebietsheimischem Sanddorn (*Hippophaea rhamnoides*) zu bepflanzen. Die weitere Vegetationsentwicklung wird der natürlichen Sukzession überlassen.

M5 – Natürliche Sukzession innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der mit M5 gekennzeichneten Flächen wird die Dünenentwicklung und die weitere Vegetationsentwicklung der natürlichen Sukzession überlassen.

M6 – Sicherung der Weißdünen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den mit M6 gekennzeichneten Flächen der geschützten Biotope „Weißdünen“ ist das Lagern, Sonnenbaden und Aufstellen von Strandkörben verboten. Zugänge zum Strand sind nur an den gekennzeichneten Stellen erlaubt. Die Dünen sind Teil der Küstensicherungsanlagen des Landes.

Der Bereich der Weißdünen entlang des Nordstrandes darf jederzeit für die Durchführung von Maßnahmen des Küstenschutzes betreten werden. Die Anlage und die Nutzung eines Steges zum Zwecke der Tierbeobachtung ist zulässig.

M7 – Strandbereiche innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der mit M7 gekennzeichneten Flächen ist zur Entwicklung von Primärdünen der angespülte Seetang im Bereich Oststrand ganzjährig zu belassen. In den übrigen Bereichen ist eine Entfernung des Seetangs nur zulässig, sofern eine Störung der Robben ausgeschlossen ist. Das Aufstellen von Strandkörben ist zu keiner Zeit zugelassen.

M8 – Erweiterung Teichfläche innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der mit M8 gekennzeichneten Flächen, ist die Grillhütte und die Zuwegung zum Teich zu entfernen. Die flachen Uferbereiche sind auszukoffern und die Wasserfläche zu vergrößern. Die Vegetationsentwicklung wird der natürlichen Sukzession überlassen.

Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Außenflächen, mit Ausnahme des Flugplatzes, sind insektenfreundliche Leuchtmittel (< 3000 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur nach unten abstrahlen und die Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß, insbesondere außerhalb der Touristensaison, zu reduzieren.

Rückbau von Wegen / Neubau von Wegen

Die nicht mehr im Wegekonzept vorgesehenen Wege sind zu entsiegeln und zurückzubauen. Wegeverbindungen, die weiter genutzt werden sollen, können wie bestehend, auch wenn sie befestigt sind verbleiben. Bei Sanierung oder Wegeneubau plant die Gemeinde, die neuen Wege als teilbefestigte Wege anzulegen.

4.7. Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Düne als „Naturerlebnisraum“ bedingt auch, dass sich die Architektur so weit wie möglich in das Landschaftsbild einfügt. Insbesondere der Bebauung am Hafenplatz als Eingangsbereich und als Hauptkommunikationspunkt auf der Düne kommt erhebliche gestalterische Bedeutung zu, was die eigene Dünenatmosphäre und eine naturorientierte Dünenarchitektur betreffen. Auch der Standort des Dünenrestaurants erfordert eine behutsame Gestaltung.

Da die Gemeinde Helgoland Grundeigentümerin der Düne ist, kann sie die notwendige gestalterische Qualität als Bauherrin oder Grundstückseigentümerin verfolgen und bei Bedarf privatrechtlich festschreiben. Deshalb beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen auf folgende Aspekte:

- Materialien und Farben der Außenwände;
- zulässige Dachformen und -neigungen;
- Materialien und Farben für Dächer;

Für die einzelnen Sondergebiete werden die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude differenziert getroffen.

Um die Bebauung im Sondergebiet „Flugplatz“ in den Gestaltungsrahmen der landschaftsbezogenen Dünenarchitektur einzubinden, sollen für den Fall einer zukünftigen Gebäudeneubauten auch hier die gestalterischen Festsetzungen zu Außenhaut und Dächern gelten. Der Bestand wird hiervon nicht berührt.

Gestaltungssatzung der Gemeinde Helgoland

Im Dezember 2014 hat die Gemeindevertretung Helgoland eine Gestaltungssatzung über Werbeanlagen für das Gebiet der Gemeinde Helgoland einschließlich der Düne beschlossen. Damit sind Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen im Bebauungsplan selbst nicht mehr erforderlich.

5. Erschließung / Verkehrsflächen

5.1. Verkehrsanbindung

Helgoland ist über Schiffsverbindungen nach Büsum, Bremerhaven, Cuxhaven, Hamburg und Wedel sowie Linienflugverbindungen nach Heide/Büsum und Cuxhaven/Nordholz an das Festland angebunden.

Die Verkehrsanbindung zwischen Düne und Hauptinsel erfolgt über die Dünenfähre.

Als geschützter Anleger für diese Fähre und für Versorgungsfahrzeuge sowie als Schutzbefestigung der Westseite der Düne ist der Dünenhafen äußerst wichtig. Er ist 1938 – 41 als einer der Bauhäfen für das Insel- und Hafenprojekt „Hummerschere“ angelegt worden. 1987 wurde mit seiner Sanierung begonnen. In zwei Bauabschnitten wurden West- und Nordmole saniert sowie die Dünenkaje erneuert (nördlicher Teil: Umschlagskaje, südlicher Teil: Uferböschung) und mit einer (befahrbaren) Uferpromenade versehen.

Der Pendelverkehr zwischen Anleger und Flugplatz wird mit einem Kleinbus durchgeführt. Außer diesem Bus und dem Feuerwehrfahrzeug verkehren auf der Düne nur verschiedene Nutzfahrzeuge zur Dünenunterhaltung.

Auf dem Flugplatz ist im Frühjahr 1990 eine Teilsanierung vorgenommen worden. Ein Viertel der Landebahn 03/21 sowie der Abstellbereich vor dem Abfertigungsgebäude haben dabei eine neue Betondecke erhalten. Im inneren Teil der Düne befinden sich noch Teile des alten Militärflugplatzes (Betonplatten), die teilweise übersandet und mehr oder weniger überwachsen sind.

5.2. Straßenverkehrsflächen / Wegekonzzept

Straßenverkehrsflächen werden auf Helgoland anders genutzt als auf dem Festland. Aufgrund des für Helgoland gesondert eingeführten § 50 der Straßenverkehrsordnung „sind der Verkehr mit Kraftfahrzeugen und das Radfahren verboten“. Die Straßenverkehrsflächen werden daher überwiegend von Fußgängern tlw. mit Handkarren und von nur wenigen Kraftfahrzeugen mit Sondergenehmigungen (meist Elektrokarren) benutzt. Auch sind keine Gehwege, öffentlichen Parkplätze oder Flächen für private Stellplätze erforderlich. Im Bereich der Düne werden zur Strandunterhaltung allerdings auch größere Baumaschinen eingesetzt.

Im Rahmen der neuen Konzeption für die Düne ist auch eine Reduzierung des stark verästelten Wegenetzes in dem Dünengürtel und im Düneninnern auf das notwendige Maß vorgesehen.

Das Wegekonzzept unterscheidet folgende Kategorien an Verkehrsflächen und Wegen, unabhängig von der Befestigung der Oberflächen:

Straßenverkehrsflächen

Die befahrbaren Wege werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und sind entsprechend den Anforderungen an Rettungswege, an Verbindungswege zwischen Dünenhafen und Flugplatz (Dünentaxi, Warentransport) und an den Dünenbetrieb auszubauen bzw. zu erhalten. Die funktionalen Anforderungen an Befestigung (versiegelt oder teilversiegelt) Ausbaubreiten und Radien sind dabei zu erfüllen. Es gilt auch hier ein allgemeines Vorrecht für Fußgänger.

Der befahrbare Weg im Bereich der zentralen Lagerhallen/Betriebshof wird leicht verschwenkt, um ein abgegrenztes Gelände für den Betriebshof zu erhalten. Dadurch rücken die Hallen aus dem direkten Blickfeld der Besucher und Nutzungskonflikte zwischen Gästen und den Betriebsabläufen werden vermieden.

Fußwege

Die Fußwege dienen der Erschließung der Zielorte der Erholungs- und Freizeitnutzung (Strände, Mini-golf, Aussichtspunkte, Naturbeobachtungspunkte) und als Rundwege (u.a. Naturlehrpfad). Die Wege werden im Bebauungsplan nicht fest verortet und nicht als Verkehrsflächen festgesetzt, sondern ohne Normcharakter dargestellt, da bei Neubau oder Sanierung die Trassenführung an der örtlichen Topographie und am Bewuchs auszurichten ist. Weitere Fußwege sollen im Bereich der Maßnahmenflächen nicht angelegt werden. Die Zugänge zum Strand sind deutlich zu markieren und auf die im Plan dargestellten Punkte zu reduzieren.

Über das im Bebauungsplan festgesetzte Wegenetz hinaus wird auch zukünftig das Umwandern der Düne entlang der Strände möglich bleiben.

Die aufgeständerten Holzstege zur Beobachtung der Tierwelt dienen am Nordstrand der Besucherlenkung im Winter. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in dem betreffenden Bereich am Nordstrand (Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung M 6), die Anlage und die allgemeine Nutzung eines Steges zum Zwecke der Tierbeobachtung zulässig ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.17).

Die Gemeinde kann jedoch selbstbestimmt temporäre Schließungen von Teilabschnitten durchführen; zum Beispiel für den Teilabschnitt oberhalb des Campingplatzes, damit die Privatsphäre der Campinggäste während der Öffnungszeiten des Campingplatzes erhalten bleibt.

Die nicht mehr im Wegekonzept vorgesehen Wege sind zu entsiegeln und zurückzubauen. Wegeverbindungen, die weiter genutzt werden sollen, können wie bestehend, auch wenn sie befestigt sind verbleiben. Bei Sanierung oder Wegeneubau plant die Gemeinde, die neuen Wege als teilbefestigte Wege anzulegen.

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Hafenanlage

Die Flächen am Dünenhafen, betreffend der Kaje bis zur Südmole, den Anleger sowie der befestigten Flächen der Hafenmole werden im Bestand gesichert und als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Hafenanlage festgesetzt.

6. Fläche für den Luftverkehr

Der Flugplatz auf der Düne verbindet die Insel auf dem Luftweg mit dem Festland.

Der Verkehrslandeplatz Helgoland-Düne bildet die einzige ganzjährige schnelle Verbindung zwischen der Hochseeinsel Helgoland und dem Festland und hat vorwiegend Bedeutung für den Bäderluftverkehr und die Inselversorgung, die durch einen linienähnlichen Regionalflugverkehr sichergestellt wird. Es besteht eine direkte Luftlinienverbindung zum Verkehrslandeplatz Heide/Büsum und nach Cuxhaven. Im Interesse der Inselversorgung soll der Verkehrslandeplatz auf Helgoland in seinen Funktionen auch für den Geschäftsflugverkehr und den Luftsport gesichert und erhalten werden. Im Zuge der Errichtung von Offshore-Windparks hat der Flugplatz ebenfalls an Bedeutung zugenommen. Damit erfüllt er die wichtige Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge. Der zivile Flugbetrieb auf der Düne

wurde im Jahr 1962 auf den Resten der während des Zweiten Weltkriegs angelegten Start- und Landebahnen aufgenommen. Im Jahr 1968 erfolgte eine Genehmigungsänderung, mit der der Sonderlandeplatz zu einem Verkehrslandeplatz und somit zu einem Flugplatz des allgemeinen Verkehrs mit festen Öffnungszeiten und Betriebspflicht hochgestuft wurde. Der Flugplatz besteht aus drei sich kreuzenden Start- und Landebahnen. Aufgrund der Topographie, der geringen Größe der Insel und der Einrichtungen für den Fremdenverkehr (Ferienhäuser und Campingplatz sowie Badestrände) sind die Längen der Bahnen sehr begrenzt.

Eine Verlängerung der Landebahn um 80 m in Richtung NNW ist im Jahr 2005 genehmigt und in den Folgejahren umgesetzt worden. Der Bereich der Verlängerung und die damit verbundene Einebnung im Sicherheitsstreifen befanden sich im Bereich südlich des damaligen Bungalowdorfes und heutigen Zeltplatzes. Die Freihaltung des Sicherheitsstreifens wird durch Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die von Bebauung freizuhalten ist, gewährleistet.

Der Verkehrslandeplatz mit Start- und Landebahn sowie weiteren Abstellflächen auf dem Flugfeld wird bestandsgemäß im Bebauungsplan nachrichtlich als Fläche für den Luftverkehr übernommen. Die unmittelbar nordwestlich vorhandene und dem Flugplatz zugehörigen Gebäude und Hallen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Flugplatz“ (SO-F) festgesetzt (siehe Kapitel 4.2.5).

Verhältnis zu Genehmigungen und Planfeststellungen nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Die Planung von Flugplätzen unterliegt den Regelungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Flugplätze werden unterschieden in Flughäfen (z. B. große Verkehrsflughafen mit regelmäßigem Passagierbetrieb), Landeplätze und Segelfluggelände. Auf der Düne handelt es sich rechtlich um einen „Verkehrslandeplatz“. Der Verkehrslandeplatz ist planungsrechtlich Sondernutzungsgebiet, das gemäß § 6 LuftVG i.V.m. § 38 BauGB der Fachplanung der Luftfahrtbehörde unterliegt. Nach den §§ 6 und 8 LuftVG bedürfen Flugplätze einer Genehmigung oder Planfeststellung und sind damit einer Überplanung durch Bebauungspläne nicht zugänglich. Lediglich für Hochbauten auf dem Flugplatzgelände besteht nach § 8 LuftVG die Möglichkeit andere Regelungen (z. B. Bebauungsplan). Ein Bebauungsplan kann daher den Betrieb oder die Zulässigkeit des Flugplatzes selbst nicht regeln, sondern nur die Ausdehnung von Hochbauten und deren Nutzungen. Diese Möglichkeit wird hier genutzt und im nördlichen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Flugplatz“ festgesetzt. Zu beachten ist jedoch, dass die Möglichkeit, auch die Hochbauten durch eine Planfeststellung oder Genehmigung zu regeln, erhalten bleibt. Hierfür ist das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein zuständig. Genehmigungen oder Planfeststellungen haben im Zweifelsfall Vorrang vor den Bestimmungen des Bebauungsplans, die Genehmigungsbehörde hat die Ziele der Gemeinde jedoch bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen.

7. Wasserflächen / Küstenschutzanlagen

Der Dünenhafen sowie die beiden Teiche im Inneren der Düne werden bestandsgemäß als Wasserflächen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Die die Düne umgebenen Flächen der Nordsee werden als Wasserflächen dargestellt. Die Wasserflächendarstellung wird über den festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus fortgeführt. Dieser Bebauungsplan entfaltet seine Rechtskraft nur innerhalb des Gemeindegebietes. Die Gemeindegrenze der Gemeinde Helgoland gegenüber der Nordsee ist jedoch nicht eindeutig definiert. (Weiteres siehe Kapitel 2).

Die Küstenschutzanlagen der Düne (Dünendämme West und Ost, Hakenbuhne, Tetrapodendamm, Uferböschung Ost Dünenhafen, Schüttsteinbuhnen Aade) werden unverbindlich dargestellt.

Darüber hinaus erfüllen auch die Dünengürtel am Nord- und am Südstrand die Funktion von Küstenschutzanlagen.

8. Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Seit 1998 gibt es eine Dükerleitung zwischen der Düne und der Insel. Die Versorgung der Düne mit **Elektrizität, Trinkwasser und Telefon** sowie die **Abwasserentsorgung** erfolgt hierüber. Die Abwässer werden auf der Hauptinsel in ein inseleigenes Klärwerk geleitet.

Trinkwasserversorgung: Helgoland besitzt keine nennenswerten Grundwasservorkommen. Es wird daher in einer Meerwasseraufbereitungsanlage in einem speziellen Filterverfahren Meer- und Brackwasser zu Trinkwasser aufbereitet. Das aufbereitete Trinkwasser wird in Zisternen gespeichert und von dort in das nachgelagerte Trinkwassernetz abgegeben.

Das **Löschwassersystem** der Düne ist ein eigenständiges Netz, wird aber auch mit Trinkwasser betrieben. Eine Umschaltung auf Seewasserbetrieb ist jedoch möglich.

Das **Niederschlagswasser** von den Dächern der Gebäude und von den Straßenflächen auf der Düne wird dezentral versickert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in Mulden bzw. Sickerschächten versickert.

Das **Schmutzwasser** wird drei vorhandenen Pumpwerken (westlich im Bereich Anleger/Empfangsgebäude, nordöstlich des Flugplatzes und zentral im Bereich Lager Dünenbetrieb / Betriebshof) im Freigefälle zugeführt und anschließend über eine gemeinsame Druckrohrleitung durch den vorhandenen Ver- und Entsorgungsdüker zur Hauptinsel gepumpt.

Die Leitungen und Pumpwerke wurden Anfang 2000 gebaut. Der Verlauf der Leitungen ist aus den vorhandenen Bestandsvermessungen bekannt. Die Pumpwerke und Leitungsquerschnitte wurden auf den Ist-Zustand und auf die neuen Beanspruchungen durch das neue Bungalowdorf hin ausgelegt und bemessen.

Abfälle, die auf einer Insel anfallen, müssen zur endgültigen Entsorgung ans Festland gebracht werden. Die Einsammlung, der Umschlag und der Transport zum Festland der auf Helgoland anfallenden Abfälle in privaten Haushalten erfolgt im Rahmen einer Drittbeauftragung durch die Firma Karl Meyer Inselentsorgung GmbH aus Cuxhaven. Auf der Insel wird eine Abfallbehandlungsanlage betrieben, die die Abfälle in geschlossene Container zum Transport über See presst. Anschließend werden diese per Schiff zum Festland transportiert. Die Entsorgung erfolgt danach in den Anlagen der Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung GmbH (GAB).

Hinweise zum Brandschutz

Brandschutztechnisch sind die Abstände gemäß § 33 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) einzuhalten. Je nach Einstufung / Nachweis der Art der Bedachung (weiche / harte Bedachung) sind ggf. besonders große Abstände der geplanten Wickelhäuser untereinander einzuhalten.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß § 5 LBO herzustellen. Die hierfür benötigten Flächen für die Feuerwehr sind nach den Vorgaben der jeweils gültigen Fassung der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14090 herzustellen.

9. Bodenuntersuchung / Kampfmittel / Altlasten

Bedingt durch die Historie Helgolands – massive Zerstörungen durch die Bombardierung 1945, zentrale Großsprengung der Insel durch die Alliierten im Jahr 1947 und militärische Nachnutzung bis 1952 als Bombenabwurfplatz der alliierten Luftwaffe -, besteht ein Altlasten- und Kampfmittelverdacht auf der Düne. Es wurde daher eine historische Erkundung der Altlastensituation auf der Düne durchgeführt, die die Nutzungen und wiederholten Zerstörungen der Fläche untersucht und ausführlich dokumentiert und auf deren Basis kontaminations- und kampfmittelverdächtige Flächen erfasst und bewertet werden (Historisch-genetische Rekonstruktion, Mathias Muckel, Beratender Ingenieur, Hannover, Dezember 2023). Die historische Erkundung kommt zu folgendem Ergebnis:

Kontaminationsverdächtige Flächen

Zwischen 1945 und 1952 wurde die Düne als Bombenabwurfplatz genutzt. Einzelheiten hierzu sind nicht bekannt. Die in diesem Zeitraum entstandenen Trichter lassen auf eine intensive Abwurf Tätigkeit schließen, die zur endgültigen Zerstörung der während des Zweiten Weltkriegs aufgebauten Infrastruktur führte. 1947 erfolgten munitionstechnische Versuche mit großen Munitionsbeständen an konkret lokalisierbaren Stellen. In der Zeit der Nutzung als Bombenabwurfplatz wurden Schrott und möglicherweise andere verwertbare Stoffe durch britische Einheiten gewonnen. Ob dabei z.B. auch die in größeren Mengen zu vermutenden Reste der munitionstechnischen Versuche (Bomben, Teile von Bomben) geräumt wurden, ist nicht bekannt. Auch ist nicht bekannt, ob problematische Stoffe und Gegenstände gesammelt und beseitigt oder in Trichtern entsorgt wurden. Eine geordnete Beseitigung im heutigen Sinn erscheint allerdings unwahrscheinlich. Nach Übergabe der Düne an die deutsche Zivilverwaltung fand diese eine weitgehend zerstörte, trichterübersäte Insel vor.

Es wurde zunächst eine erste touristische Infrastruktur hergestellt und erst anschließend mit dem Aufräumen der Düne begonnen. Dieses Aufräumen hatte aber nicht die schadlose Beseitigung von Abfällen zum Ziel, sondern die rasche Nutzbarmachung für touristische Zwecke. Leicht rückgewinnbare Stoffe (wie z.B. Schrott) wurden gesammelt. Es ist davon auszugehen, dass andere Stoffe und Materialien ungeordnet in die zahlreichen Trichter entsorgt wurden.

Aus der Nutzung ab den 1960er Jahren sind kaum relevanten Boden- und Grundwasserverunreinigungen zu erwarten. Auf dem heutigen Flughafen wurden nur vergleichsweise geringe Mengen an Flugtreibstoff umgeschlagen. Diese erfolgte mangels eines zentralen Tanklagers aus Tanks auf befestigten Flächen. Die am Dünenhafen zurückgebaute Tankstelle war nur wenige Jahre in Betrieb. Lediglich ein

Flugunfall ereignete sich, bei dem Flugtreibstoff freigesetzt wurden und zu deren Verbleib keine Unterlagen vorliegen. Bei den punktuellen Verunreinigungen im heutigen Betriebshof handelt es sich um Kleckerverluste. Andere Betriebsstoffe wurden nur in geringem Umfang eingesetzt. Andere bestimmungsgemäß eingesetzte Substanzen, wie z.B. Farben und Schutzmittel an den Hütten des Dünen dorfs, werden ebenfalls nur zu Kleckerverlusten geführt haben.

Bei all diesen geringen Verlusten ist zu berücksichtigen, dass die davon betroffenen Sande nur an der Geländeoberfläche verunreinigt wurden. Der beständige Wind wird zu einer raschen Verwehung und damit zu einer unsystematischen und zufälligen und damit nicht reproduzierbaren Umlagerung geführt haben. Darüber hinaus wurden durch sporadische Sturmfluten sicherlich im Einflussbereich der Fluten liegende Gegenstände und Materialien verfrachtet. Solche Verlagerungen lassen sich allerdings nicht reproduzieren.

Hieraus resultiert, dass konkrete Verdachtsflächen im klassischen Sinn nicht sinnvoll ausgewiesen werden können. Insbesondere durch die Bombardierungen 1945 bis 1952 und die Wiedernutzbarmachung in den 1950er Jahren sowie die natürlichen Erosions- und Sedimentationsprozesse wurden schädliche Substanzen über die gesamte Düne verteilt und in Hohlformen, zumeist in Trichtern entsorgt bzw. abgelagert. Eine konkrete Lokalisierung solcher Entsorgungsstellen ist jedoch nicht möglich, weil sie als solche damals nicht ausgewiesen bzw. dokumentiert wurden.

Hieraus folgt, dass die gesamte Düne als Verdachtsfläche für erratisch (verstreut und zufällig) verteilte Substanzen und Abfälle und als Kampfmittelverdachtsfläche betrachtet werden muss. Dieser Verdacht beschränkt sich allerdings nur auf das Niveau von etwa 2,0 bis 2,5 m NHN. Darüber liegende Geländeteile entstanden erst durch künstliche Aufschüttung im Zuge der Wiedernutzbarmachung, insbesondere aber durch natürliche äolische (durch Windeinwirkung entstanden) Sedimentationsprozesse (hier insbesondere die Dünen am Nord- und Südstrand).

Kampfmittelverdächtige Flächen

Auf der gesamten Düne wurden seit 1952 Kampfmittel geräumt. Diese Arbeiten erfolgten zu den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen fachtechnischen Standards, die jedoch nicht den heutigen technischen Standards an Kampfmittelräumungen (z.B. den „Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR) – Arbeitshilfen zur Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes“) genügen. Die umfangreich überlieferten Dokumente zu den Räumungen sind nicht so aussagekräftig, als dass der jeweils erzielte Räumstatus gemäß den heutigen haftungsrechtlichen Anforderungen beurteilt werden könnte. Hinzu kommt, dass die Räumkarten aufgrund zumeist fehlender Koordinaten nur mit gewissen Ungenauigkeiten in heutige Kartenwerke übertragen werden können.

Für die mittels händisch erfolgter Oberflächensondierung abgesuchten Flächen, wie z.B. das Dünen dorf und die Flugbetriebsflächen, kann von einer oberflächennahen Kampfmittelfreiheit ausgegangen werden. Tieferliegende Kampfmittel, insbesondere Bombenblindgänger können für diese Flächen nicht ausgeschlossen werden.

Die geräumten Minenfelder am Nord- und Südstrand werden nicht zu einer absolut endgültigen Beseitigung aller dortiger Kampfmittel geführt haben. Dafür erfolgte sie nicht systematisch genug. Unfälle mit eigentlich als geräumt geltenden Panzerminen und Funde von Schützenminen nach Abschluss der

Räumungen belegen dies. Einzelne, z.B. auch durch Sturmfluten verfrachtete Minen sind als Zufallsfunde zu bewerten, die nicht geeignet sind, systematische Räumungen auf Schützen- und Panzerminen zu begründen.

Die oberhalb des Geländeniveaus 1945 von 3,75 m liegenden Sande der Dünen am Nord- und Südstrand können aufgrund ihrer natürlichen, äolischen (durch Windeinwirkung entstanden) Entstehung bzw. aufgrund der Aufspülungen als nicht kampfmittelverdächtig eingestuft werden. Einzelne Kampfmittel, die mit den eingespülten Sanden verfrachtet wurden, können als Zufallsfunde eingestuft werden. Sie sind nicht geeignet, einen grundsätzlichen Kampfmittelverdacht für diese Sande zu begründen.

Die unterhalb von 3,75 m liegenden Sedimente unterhalb der Dünen am Nord- und Südstrand sind als kampfmittelverdächtig einzustufen.

Die oberhalb des genannten Geländeniveaus liegenden künstlich aufgeschütteten Wälle bestehen aus Umgebungsmaterial, für die keine Dokumente zu durchgeführten Kampfmittelräumungen vorliegen. Für diese Materialien kann ein Kampfmittelverdacht derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Damit ist die gesamte Düne unterhalb des Niveaus von 3,75 m sowie die aufgeschütteten Wälle etc. als Kampfmittelverdachtsfläche in die Flächenkategorie 2 gemäß der Baufachliche Richtlinien Kampfmittelräumung (Arbeitshilfen zur Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes) einzustufen: *„Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.“* Dieses wird als Hinweis auf der Planzeichnung übernommen.

Weiteres siehe unten zu Empfehlungen für ergänzende und weiterführende Untersuchungen – Kampfmittelräumungen.

Erhebung von Altstandorten

Im Jahr 2015 erfolgte eine Erfassung möglicher kontaminationsverdächtiger Fläche für die Gemeinde Helgoland (Berling, Ellen, 15.11.2015: Erhebung der Altstandorte in der Gemeinde Helgoland im Kreis Pinneberg durch die Auswertung von Gewerbemeldedaten und weiterer Quellen). Für die Düne wurden zwei Standorte genannt:

- Hausnummer 9000: Flugplatz

Die Informationen zum Flugplatz enthalten einige Angaben zu den Betreibern und deren Nutzungszeitraum. Die Fläche wurde in die Kategorie P1 (Prüfverzeichnis): *„ungeprüfte Fälle bzw. nicht bewertbare Flächen“* eingestuft.

- Hausnummer 9001: Pyridin-Fund

Im März 2000 wurde bei Bauarbeiten im nordwestlichen Bereich der Düne, nördlich des heutigen Empfangsgebäudes, eine Altablagerung aus 30 bis 40, vollständig korrodierten Fässern gefunden. Für die Sanierung des Fundes wurden alle Fässer, verunreinigte Sande und die verunreinigten Teile der Betonplatte aufgenommen und von der Düne zur schadlosen Beseitigung abtransportiert. Die Fläche des

Pyridin-Fundes wurde als saniert eingestuft und der Kategorie A2 (Archiv) zugeordnet: *„Bei den derzeitigen Gegebenheiten liegt kein Gefahrstoffbestand vor. Hier: Flächen, die bezogen auf die planungsrechtlich zulässige Nutzung saniert wurden und keiner Überwachung bedürfen“.*

Die Erfassung enthält keine weiteren Informationen zu diesen oder anderen möglichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen auf der Düne.

Empfehlungen für ergänzende und weiterführende Untersuchungen

Weitergehende Schwerpunktrecherchen werden derzeit nicht für notwendig gehalten. Bei Recherchen für die Hauptinsel Helgolands können ergänzende / begleitende Recherchen zur Düne erfolgen.

Weitergehende technische Erkundungen, z.B. im Bereich von Kleckerverlusten im Betriebshof, am vermeintlichen Unfallort des Flugabsturzes von 1972 etc. oder zur Überprüfung diffuser Verunreinigungen (z.B. Farb- und Schutzanstriche im Dünendorf) werden aufgrund des geringfügigen Ausmaßes bzw. späterer äolischer Verfrachtungen verunreinigter Sedimentpartikel derzeit nicht für sinnvoll betrachtet.

Auf Grundlage der dokumentierten Ergebnisse können grundsätzliche Empfehlungen für ergänzende und weiterführende Untersuchungen gegeben werden:

- Untersuchung von Sprengtrichtern der munitionstechnischen Versuche

Um Art und Ausmaß möglicher Bodenverunreinigungen durch sprengstofftypische Verbindungen zu ermitteln, erscheinen die Sprengtrichter der munitionstechnischen Versuche geeignet. Sie stellen nach jetzigem Kenntnisstand die Orte dar, wo die Wahrscheinlichkeit am höchsten ist, Reste der gesprengten Kampfmittel und deren Inhaltsstoffe zu finden.

Von den verschiedenen Versuchsorten liegen die beiden Trichter des Bomb Trial 2 in Bereichen der Düne, die seit den 1950er Jahren nicht weiter genutzt wurden. Sie erscheinen damit für eine solche exemplarische Untersuchung geeignet. Die anderen Trichter wurden zwischenzeitlich überbaut bzw. liegen in Nähe zu Bauwerken oder im Uferbereich der Nordsee.

Den eigentlichen Untersuchungen sollte eine geomagnetische Oberflächensondierung vorangehen, um eine Vorstellung von der räumlichen Verteilung von ferromagnetischen Störkörpern zu erhalten. Hierfür bieten sich Untersuchungen mittels Drohne oder eine fußläufig durchgeführte Untersuchung, die auf den Trichterbereich beschränkt wird, an.

Auf Basis der dabei gewonnenen Erkenntnisse kann durch die Anlage eines oder mehrerer Schürfe die Untergrundverhältnisse und die Inhaltsstoffe näher erkundet werden. Eine lagen- bzw. schichtweise Beprobung der angetroffenen Sedimente auf sprengstofftypische Verbindungen, ergänzt um weitere Parameter nach konkretem Vorortbefunde, ist aus geochemischer Sicht vorzusehen. Da die Aufschlüsse sicherlich das Grundwasser erreichen würden, könnte dies ebenfalls beprobt und analysiert werden.

- Umwelttechnische Begleitung von Bodeneingriffen

Die Möglichkeit, überall auf der Düne auf entsorgte schädliche Substanzen und Kampfmittel zu stoßen, führt zu der Empfehlung, Bodeneingriffe grundsätzlich entsprechend ingenieurtechnisch zu planen und begleiten zu lassen. Ist eine kampfmitteltechnische Begleitung als obligatorisch anzusehen, so sollte

eine Begleitung aus bodenschutzrechtlicher Sicht vom Einzelfall (Ort und Umfang des geplanten Eingriffs) abhängig gemacht werden. Eine diesbezügliche Einzelfallentscheidung sollte die dokumentierten Ergebnisse berücksichtigen. Die ingenieurtechnische Begleitung ist detailliert und nachvollziehbar zu dokumentieren, um den Kenntnisstand über mögliche Verunreinigungen zu vertiefen.

– Geophysikalische Erkundung auf mögliche Vergrabungen und Kampfmittel

Entsorgungsstellen können überall auf der Düne vermutet werden. Da sich derzeit keine konkreten Stellen angeben lassen, da alle ehemaligen Trichter und Hohlformen grundsätzlich in Frage kommen, bestünde die Möglichkeit solche Entsorgungsstellen mittels oberflächengeophysikalischer Verfahren zu erkunden (z.B. geomagnetische Untersuchung). Aufgrund des Bewuchses käme eine Untersuchung mit einer Drohne in Frage. Dadurch würden Eingriffe in die Natur vermieden.

Oberflächennahe, kleine Störkörper, die eine gewisse Maskierung von Entsorgungsstellen hervorrufen könnten, würden nicht erfasst werden. Auch erscheint eine solche großflächige Untersuchung wirtschaftlicher als eine bodengestützte, fußläufig durchgeführte Untersuchung.

Es wird erwartet, dass eine solche Untersuchung Ansammlungen von ferromagnetischen Störkörpern (Trichterfüllungen) ergeben würde. Eine flächenhafte und endgültige Detektion von Bombenblindgängern und anderen, kleineren Kampfmitteln ist damit aufgrund messtechnischer Einschränkungen (Reichweite der Messungen in Abhängigkeit des verschrottungsbedingten Hintergrundrauschens) nicht möglich.

– Kampfmittelräumungen

Bei Bodeneingriffen, die in die Sedimente unterhalb der Geländeoberkante 1945 von 3,75 m erfolgen, werden kampfmitteltechnische Arbeiten empfohlen. Art und Umfang der kampfmitteltechnischen Arbeiten sind dabei einzelfallbezogen zu ermitteln.

Bei Geländeeingriffen in die oberhalb von 3,75 m liegenden Dünen am Nord- und Südstrand werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine kampfmitteltechnischen Arbeiten für notwendig erachtet.

Dies wird als Hinweis auf der Planzeichnung übernommen.

Folgende Hinweise zum Umgang mit Bodenaushub sind zu berücksichtigen:

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gilt nicht für Boden am Ursprungsort (Böden in situ), einschließlich nicht ausgehobener kontaminierter Böden und Bauwerke, die dauerhaft mit dem Grund und Boden verbunden sind.

Dies trifft auch für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien zu, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, sofern sichergestellt ist, dass die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke verwendet werden (§ 2 Nr. 10 und 11 KrWG).

Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlicher Sicht möglich ist, bestehen abfallrechtlich keine Einwände.

Für Boden, der hingegen der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt Folgendes:

Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier ggf. Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M20 inkl. Probenahmeprotokollen; genaue Angaben über Art und Menge der Abfälle) der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg vorzulegen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Landebahnverlängerung für den Flugplatz wurde ein schalltechnisches Gutachten zu den Flugverkehrsgeräuschen erstellt. Außerdem wurde der durch die Rollbewegungen der Flugzeuge verursachte Bodenlärm untersucht und beurteilt. Es wurden Basisdaten aus 2003 mit einem Prognosehorizont bis 2013 in den sechs verkehrsreichsten Monaten April bis September zu Grunde gelegt. Entscheidend für die Höhe und Anzahl der Maximalpegel in der Umgebung des Flugplatzes Helgoland - Düne ist neben den eingesetzten Flugzeugtypen auch die Häufigkeit der Flugbewegungen. In der Summe wurden 4212 Starts und Landungen prognostiziert.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die ermittelten Pegel so gering sind, dass hieraus keine Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden konnten. Schutzanordnungen aufgrund der ermittelten Pegel waren nicht zu treffen.

Im Rahmen der Vorsorge in der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung von Lärmimmissionen anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“¹.

| Nutzungen | Tag | Nacht |
|--|---------|---------|
| Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete | 50 | 40 |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete | 55 | 45 |
| Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen | 55 | 55 |
| Besondere Wohngebiete (WB) | 60 | 45 |
| Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) | 60 | 50 |
| Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE) | 65 | 55 |
| sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart | 45 - 65 | 35 - 65 |

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A))

In den Prognose-Plänen des vorliegenden Gutachtens liegen die Werte im Bereich Zeltplatz und Sondergebiet Ferienhäuser (SO-FH) zwischen 50-60 dB(A) tags und im Bereich Sondergebiet Restaurant (SO-R) bis zu 55 dB(A) tags. Es wurden nur Tagwerte ermittelt, da nachts nicht geflogen wird.

Der Zeltplatz und das Sondergebiet Ferienhäuser können durchaus einem Wohn- oder Mischgebiet gleichgestellt werden. Dort ist Wohnen zulässig und ein Zeltplatz oder Restaurant ist kein Kurgebiet,

¹ DIN 18005-1:2002-07 - Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung vom Juli 2002, DIN – Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen über Beuth Verlag GmbH

sondern mit Aktivitäten verbunden. Die enge Nachbarschaft zwischen Zeltplatz, Ferienwohnen und Flugplatz spricht für eine Art Gemengelage, für die in der schalltechnischen Betrachtung Zwischenwerte zu Grunde gelegt werden können. Zudem ist von einer vollständigen Nachtruhe auszugehen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Anforderungen der DIN 18005 eingehalten werden, wenn dem Zeltplatz der Störungsgrad eines Mischgebiets zugeordnet wird. Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber dem Verkehrslärm ist gegeben. Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

11. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (B-Plan-Verfahren) wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt, dargestellt und bewertet. Die Ergebnisse werden gemäß § 2a BauGB und Anlage 1 zum BauGB dargestellt und sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird die Planungsabsicht mit dem heutigen Bestand und mit der nach rechtskräftigem B-Plan (Bebauungsplan Nr. 8 „Düne“) zulässigen Nutzung verglichen. Der Untersuchungsraum deckt sich dabei mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Situation der überlagernden Flächenansprüche an den Freiraum der Düneninsel, mit der Situation eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, von Schutzgebieten und geschützten Biotopen und der heutigen und geplanten Nutzung, wird eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgelegt. Damit soll der naturschutzfachliche Belang der Eingriffsregelung dargestellt und ein Lösungsansatz aufgezeigt werden.

Die Bilanzierung von Eingriffen erfolgt auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 „Düne“ aus dem Jahr 1998. Zur Bewertung der Bestandssituation wird die vorliegende Biotopkartierung des LLUR (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein) von 2019 mit Aktualisierung von 2020 zugrunde gelegt. Aufgrund der Dynamik der standörtlichen Verhältnisse können hierbei Abweichungen zum realen Bestand auftreten (siehe Anlage 1 Bestandsplan). Die Biotoptypenkartierung beinhaltet auch die Zuordnung zu Wertbiotopen, also Biotoptypen, die nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sowie nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) geschützten natürlichen FFH-Lebensraumtypen (LRT, Anh. I-FFH-RL) darstellen.

Rechtgrundlage für die Bemessung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist der Rund-erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung zum Baurecht“ mit Anlage (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2013).

Zum Bebauungsplanverfahren werden ein Artenschutzbeitrag und Verträglichkeitsprüfungen für das FFH-Gebiet „Helgoland mit Helgoländer Felssockel“ (DE-1813-391) und das Europäische Vogelschutzgebiet „Seevogelschutzgebiet Helgoland“ (DE-1813-491) erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammenfassend beschrieben.

Die Inhalte und der Ziele der Bauleitplanung sind in den Kapiteln unter 4. ausführlich dargestellt.

Die rechtlichen und planerischen Vorgaben des Umweltschutzes sind in den Kapiteln 3.1 bis 3.8 aufgelistet.

11.1. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Kurzdarstellung heutige Situation, Bestand Biotoptypen

Die Helgoländer Düneninsel besteht vorwiegend aus meeresbeeinflussten, sand- und kiesgeprägten Biotoptypen, insbesondere mit natürlicher Dünenentwicklung. Überprägt werden die natürlichen Entwicklungen durch die Nutzung der Düneninsel durch Gebäude, Wege und Lagerhallen, sowie durch

den Flugplatz und den Hafenanlagen sowie den technischen Küstenschutzmaßnahmen. Die Biotoptypen stammen von der Biotopkartierung des LLUR (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein von 2019 mit Aktualisierung von 2020) und sind im Bestandsplan Anlage 1 mit den entsprechenden Biotoptypenkürzeln dargestellt.

Strand

Die Strände im Norden, Osten und Süden sind meist vegetationsfreie Bereiche, die aufgrund der tidebedingten, wiederkehrenden Überflutungen sowie mechanischen Belastungen durch Wasser und Wind keine Pflanzenentwicklung zulassen (KSs). Sie bestehen im Norden und Süden überwiegend aus feinen Sanden. An der Aade kommen kiesige Beimischungen hinzu (KSv). Durch die Spülsäume aus Tang und anderen angeschwemmten, organischen Material haben sich an wenigen Stellen salztolerante Pflanzen entwickelt. Spülsäume mit einjähriger Vegetation (KSa), insbesondere mit Meersenf-aufwuchs finden sich nur an wenigen Stellen der Aade und des Nordstrands. Dieser Vegetationstyp ist häufig durch Sand überschüttet. Die tidebedingt schwankende Wasserlinie wird dem vegetationsfreien Schlick-, Sand- und Mischwatt (KWw) zugeordnet.

Primärdüne

Im Übergangsbereich zwischen Strand und Weißdüne hat sich ein schmaler Streifen einer Primärdüne entwickelt (KDv). Dieses nur ca. 2 m breite Band ist vor allem am Nord- und Oststrand und nur an wenigen Stellen am Südstrand vorhanden. Die Primärdünen bestehen aus ersten Ansammlungen salz- und übersandungstoleranter Pflanzenarten, wie z.B. der Salzmiere, dem Strandroggen und der Binsenquecke. Dieser Biotoptyp stellt die Vorstufe zur weiteren Dünenbildung dar und ist gesetzlich geschützt.

Weißdüne

Der Biotoptyp Weißdüne (KDw) beschreibt die Dünenbildung zwischen der Primär- und der Graudüne. Sie ist in einem ca. 5 m breiten Streifen auf der Düneninsel anzutreffen. Neben dem dominierenden Strandhafer finden sich als lebensraumtypische Pflanzen, Salzmiere, Meersenf, Strandroggen und Rotschwingel. Hinzu treten Ruderalisierungsanzeiger. Mehrere Trampelpfade und Wege zum Strand durchziehen den Dünenkörper. Die Weißdünen, die an den Nordstrand angrenzen, sind der Meeresbrandung direkt ausgesetzt und werden daher massiv durch Reisigfaschinen vor den Angriffen geschützt. Die Weißdünenbereiche an den anderen Strandabschnitten sind geschützter, weil sie nicht in den direkt dem Meer zugewandten Bereichen liegen. Hier können sich auch kleinere Gehölze entwickeln. Die Weißdüne stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.

Graudüne

Graudünen (KDg) sind insbesondere im Zentrum der Düneninsel vorzufinden. Diese Dünenart schließt an den nördlich gelegenen Weißdünenzug an und wird im Süden durch massiven Kartoffelrosenbewuchs überformt (KHr). Natürliche Graudünen mit gebietstypischem Sanddorn (KHh) finden sich vor allem im zentralen Bereich der Düneninsel. Die Graudüne stellt in allen drei Ausprägungen ein gesetzlich geschütztes Biotop dar, wobei die Kartoffelrose durch den invasiven und dichten Bewuchs, den Sanddorn und weitere gebietsheimische Arten verdrängen kann.

Stillgewässer und Gehölzbiotope

In den feuchten Dünentälern im Zentrum der Insel befinden zwei Teiche. Sie sind mit einem dichten Röhrichtgürtel aus Schilf und Rohrkolben sowie einem Korb- und Salweidengebüsch umgeben (FSe, KMf). Randlich kommen noch Holunder, Sanddorn und Kartoffelrose vor. Die Gewässer werden vornehmlich von Vögeln als Rückzugsraum und Nahrungserwerb genutzt. In den Teichen wurden nicht standortheimische Tiere (Fische, Schildkröten) ausgesetzt. An Schwimmblattpflanzen finden sich Gelbe Teichrose und Kleine Wasserlinse. Ein flacher Uferbereich des westlichen Teiches wurde mehrere Jahre als Grillplatz genutzt. Sowohl der Biotoptyp Eutrophes Stillgewässer (FSe), als auch das DünenGewässer mit Vegetation (KMf) stellen gesetzlich geschützte Biotope dar.

Ruderalvegetation und sonstige Biotope

Nördlich des Bungalowdorfes und nördlich der Flughafengebäude sowie im Inselinnern befinden sich größere Freiflächen, die mit einer ruderalen Grasflur (RHg), bzw. als Rohböden mit geringer Vegetationsentwicklung ausgebildet sind. Im zentralen Bereich der Düneninsel haben sich Gehölze mit nicht heimischen Arten (HBx) ausgebildet. Es handelt sich hierbei überwiegend um Kartoffelrosengebüsch.

Biotoptypen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen und Freizeitnutzung

Zu den anthropogen entstandenen und eingeschränkt als Lebensraum nutzbare Biotoptypen zählen alle versiegelten Flächen, wie die versiegelten Wege (SVs), die Landebahn (SZf) und die Gebäude (SDy). Daneben sind Nutzungen mit versiegelten, überbauten und offenen Bodenflächen wie die Ferienhaus-siedlung (SDf), und Flächen der Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie z.B. die Minigolfanlage (SEy), der Campingplatz / Zeltplatz (SEc) mit geringen Biotopfunktionen erfasst. Sie weisen meist sandige Rohböden und Sand- und Schotterflächen, teilweise auch mit Intensivrasen auf.

Bestand Tierlebensräume und biologische Vielfalt

Die Helgoländer Düneninsel ist als Rückzugsort zahlreicher Seevögel und Robben bekannt. Aufgrund der isolierten Lage in der deutschen Bucht sind die Haupt- und die Düneninsel von besonderer avifaunistischer Bedeutung, insbesondere für den europäischen Vogelzug. So findet sich hier eine der höchsten Artenvorkommen in Deutschland. Die Düne weist ein bemerkenswertes Brutvorkommen für bodenbewohnende Vogelarten, wie z.B. verschiedene Möwenarten, Austernfischer, Sandregenpfeifer, Wiesenpieper und Feldlerche auf (s.a. Artenschutzbeitrag Kapitel 11.13).

Die Strände der Düneninsel beherbergen das größte deutsche Vorkommen der als gefährdet eingestuften Kegelrobbe. Insbesondere auf dem Nordstrand der Düneninsel findet jährlich die Geburt, die Jungenaufzucht und der Fellwechsel dieser großen Robbenart statt. Über einen Zeitraum von November bis Anfang Mai versammeln sich die Tiere am Strand. In den Berichten des betreuenden Vereins Jordsand werden jahreszeitlich schwankende Bestände auf der Düne benannt, wobei Helgoland einen deutlichen Aufwärtstrend zeigt. Während in 2002/2003 lediglich 6 Jungtiere, in 2017/2018 bereits 426 Jungtiere, in der Saison 2020/2021 - 653 Jungtiere, 2021/2022 – 670, und 2023/24 bereits über 700 Jungtiere gezählt werden.

Auch der Seehundbestand auf der Düneninsel wird als stabil eingestuft. Es werden jahreszeitlich schwankende Bestände an den Stränden beobachtet. Im Gegensatz zu den Kegelrobben, werden die

Strände der Düne von den Seehunden nicht zur Jungenaufzucht genutzt. Die Nordseepopulation der Seehunde wird nach der aktuellen Roten Liste Deutschlands als ungefährdet eingestuft.

Die Düneninsel weist in den Dünen ein bemerkenswertes Vorkommen einer Käferart auf, die in Deutschland nur hier verbreitet ist. Es handelt sich um den Bleichen Fadenhorn-Schwarzkäfer (*Xanthomus pallidus*). Konkrete Hinweise auf die Verbreitung dieser Art auf der Düne liegen nicht vor.

Vorbelastungen

Vorbelastungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt ergeben sich durch die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht umgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft. Dies betrifft u.a. die Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität der Teiche aber auch den Rückbau des Zeltplatzes im FFH-Gebiet. Der Bestand der Robben und der rastenden Zugvögel, sowie der Bodenbrüter ist stark abhängig von den Störungen durch die zunehmenden Touristen. Die steigenden Zahlen bei den Kegelrobben bescheinigen eine gutes Naturschutzmanagement.

Prognose Planung

Durch die Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 werden die derzeit bestehenden aber im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzten Nutzungen, wie z.B. die Lagerhallen und das Restaurant im Zentrum sowie die Ferienhäuser im Norden als Sondergebiete rechtlich gesichert. Lediglich durch die Erweiterung der Lagerhallen werden im geringen Umfang Graudünen mit Kartoffelrose und Sanddorn (außerhalb des FFH-Gebiets) in Anspruch genommen. Die übrigen Ausweisungen als Sondergebiete verursachen keine Verluste von natürlichen Dünenflächen bzw. geschützten Biotopen.

Der ebenfalls vorhandene Minigolfplatz im Zentrum der Insel und der Zeltplatz im Norden werden als Grünflächen mit entsprechenden Zweckbindungen planungsrechtlich gesichert. Der Minigolfplatz befindet sich zwar innerhalb des FFH-Gebiets, Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen oder geschützten Biotope werden dadurch nicht ausgelöst.

Durch die Verlagerung des Grillplatzes von dem Süßwasserteich zu dem geplanten Sondernutzungsgebiet „Ferienhäuser“ wird eine natürliche Entwicklung der naturschutzfachlich wertvollen Gewässerlebensräume im FFH-Gebiet ermöglicht. Der neue Grillplatz wird nach der Darstellung im Bebauungsplan außerhalb des FFH-Gebiets auf Ruderalflächen trockener Standorte und bereits versiegelten Flächen verortet.

Die als öffentliche Grünflächen dargestellten Strandflächen am Nord- und Südstrand entsprechen weitgehend den Flächen und Nutzungstypen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind. Eingriffe in die natürlichen Biotope werden bei ordnungsgemäßer Nutzung der Strände nicht ausgelöst. Bei Anwesenheit von Kegelrobben und Seehunden gelten die von der Gemeinde Helgoland ausgegebenen Verhaltensregeln während der störungssensiblen Zeiten.

Die Dünenflächen im Zentrum der Insel sind zu erhalten und zu schützen (M1). Durch die natürliche Sukzession, insbesondere auch der im FFH-Gebiet liegenden Flächen, die früher als Spiel- und Zeltplatz genutzt wurden, wird eine natürliche Dünenentwicklung gefördert (M3)

Durch die Verkleinerung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen „Zeltplatz“ und „Parkanlage“ nordöstlich des Friedhofs ergeben sich neue Flächen für die natürliche Entwicklung von Dünen (M5). Bestehende Gehölze sind zu erhalten oder entsprechend durch gebietsheimische Bepflanzung zu ersetzen (M2). Lagerflächen nördlich der bestehenden Lagerhallen sind aufzugeben und der natürlichen Sukzession zu überlassen, mit Pflanzungen von Sanddorn wird die Zugänglichkeit verhindert (M4).

Auf den Strandflächen außerhalb der als Grünflächen festgesetzten Bereiche ist eine Primärdünenentwicklung zuzulassen. Angespülter Seetang ist hierbei als Grundlage für diesen Biotoptyp, aber auch als Nahrungsgrundlage für die durchziehenden Vögel, möglichst zu erhalten (M7). Ein grundsätzliches Betretungsverbot der Strände gilt zwar nicht, kann aber insbesondere während der störungssensiblen Zeit der Kegelrobben eingeschränkt werden. Für den Bereich der Aade können durch die Gemeinde weitergehende Regelungen zum Schutz der Natur getroffen werden. Grundsätzlich sind in den besonders empfindlichen Bereichen zwischen den Strandflächen und der Primär- und Weißdünenentwicklung (M6) das Lagern, Sonnenbaden und Aufstellen von Strandkörben untersagt.

Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1 bis M8) werden insbesondere innerhalb des FFH-Gebiets erhebliche Beeinträchtigungen der sensiblen Dünenvegetation und der Strandzonen vermieden bzw. gemindert.

Bei baulichen Anlagen sind bei Glasflächen und anderen transparenten oder spiegelnden Flächen die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu ergreifen. So ist der Außenreflexionsgrad zu beschränken. Größere Glasflächen >6 m² sind nicht erlaubt.

Des Weiteren ist auf der Düne nur eine insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung erlaubt. Es dürfen nur Leuchtmittel mit warmweißer Farbe (max. 3.000 Kelvin) eingesetzt werden.

Die nach der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung errechneten Flächenbedarfe für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (siehe Kapitel 11.17) können zu großen Teilen nicht auf der Düneninsel realisiert werden. Hierfür sind externe Ausgleichsmaßnahmen in Marschflächen im Kreis Pinneberg vorgesehen. Durch die vertragliche Sicherung dieser Flächen und deren Maßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Bewertung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 sollen bereits bestehende Flächennutzungen unter Beachtung der sensiblen Dünenvegetation und natürlichen Strandzonen planungsrechtlich gesichert werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht führen der Erhalt des Dünenrestaurants am Südstrand und des Mini-golfplatzes im Zentrum der Düne zu keinen Verlusten von wertvollen Biotoptypen oder Tierlebensräumen, da es sich um reine Sandflächen handelt. Durch die rechtliche Sicherung der Lagerhallen und des Sondergebiets am Flugplatz werden in geringfügigem Maße neue Flächen in Anspruch genommen. Im

Fälle der Lagerhallenerweiterung betrifft dies Dünenflächen mit Kartoffelrose, bzw. im geringen Umfang, Dünenflächen mit Sanddorn (ca. 1020 m²). Beide Biotoptypen sind gesetzlich geschützt. Am Hafen wird im Gegenzug die Gesamtfläche des Sondergebiets Dünenbetrieb um 3.300 m² zugunsten einer öffentlichen Grünfläche verkleinert.

Großflächige Änderungen der Biotoptypen gegenüber der derzeitigen Vegetationsausprägung liegen nicht vor. Zu beachten ist, dass in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach rechtlicher Vorgabe nicht die tatsächlich vorhandenen Biotoptypen, sondern die nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes anzunehmenden bzw. angestrebten Biotoptypen zugrunde gelegt werden.

Durch die Verkleinerung der Grünflächen nordöstlich des Friedhofgeländes wird ein Teil der Dünenflächen gesichert. Positive Entwicklungen sind auch durch die Rücknahme von Lagerflächen nördlich der Hallen und der Aufgabe des Grillplatzes am Teich zu benennen. An diesen Stellen kann sich eine natürliche Dünenvegetation und der aquatischen Lebensräume entwickeln.

Die Rücknahme von Wegen führt zu einer Beruhigung von zusammenhängenden Dünenflächen.

Die Spülsaumgesellschaft und die Weißdünenentwicklung auf dem südöstlichen Strandabschnitt können sich durch die Herausnahme der Festsetzung als „Badestrand“, zukünftig ungestört entwickeln.

11.2. Schutzgut Boden

Bestand

Die Düne bestand ehemals aus einem Muschelkalkfelsen, der abgebaut und dann der Erosion durch Wasser und Wind abgetragen wurde. Heute bilden Sandauflagerungen den geologischen Untergrund. In den 30er-Jahren wurde die Düne fast vollständig umgestaltet und mit Sand und Kies auf einer Buntsandsteinschüttung aufgespült.

Auf der Düneninsel liegen daher keine natürlichen Bodenentwicklungen vor. In den folgenden Jahren bis heute werden zudem Küstenschutzmaßnahmen, wie die Tetrapodendämme oder Steinblockschüttungen, zum Schutz der Küstenlinie verbaut, wodurch sich neue Materialumschichtungen und Auflagerungen ergeben. Im inneren der Insel im Bereich der Graudünen mit Gehölzen haben sich auf den aufgeschütteten Sanden dünne Humusaufgaben entwickelt.

Vorbelastungen

Die Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel sind ausführlich in Kapitel 9 dargestellt.

Prognose Planung

Der Entwurf sieht vor, dass das bestehende Dünenrestaurant am Südstrand und die Lagerhallen für den Dünenbetrieb im Inselinnern erhalten bleiben sowie das Sondergebiet am Flughafen um 530 m² vergrößert wird. Am Hafen wird dafür die Fläche des Sondergebiets Dünenbetrieb um 2.735 m² verkleinert und das Sondergebiet Restaurant an der Südmole entfällt mit 2.140 m². Das bereits im Bestand vorhandene Bungalowdorf, sowie die Bestandsflächen des Sondergebietes Dünenbetrieb werden in

der Aufstellung nicht berücksichtigt, sondern nur die Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Tabelle 2: Zusätzliche Überbauung und Versiegelung ausgehend vom rechtskräftigen B-Plan

| Planung | Grund flächen- zahl (GRZ) | Fläche (m ²) | Max. zulässige Versie- gelung nach GRZ zuzüg- lich Nebenflächen nach § 19 BauNVO (m ²) |
|---|------------------------------|-----------------------------|---|
| SO-FH Ferienhäuser | 0,1 | 9.645 | 1.447 |
| SO-R Dünenrestaurant | 1,0 | 1.400 | 1.400 |
| SO-L Lager-Dünenbetrieb | 0,8 | 3.815 | 3.052 |
| SO-F Flugplatz, Differenzwert | 1,0 | 530 | 530 |
| | | | 5.899 |
| Rücknahme Bebauung an SO-D Dünenbetrieb | 0,4 | 2.735 | -1.641 |
| Rücknahme Bebauung an SO-R Dünenrestau- rant | 0,5 | 2.140 | -1.605 |
| Gesamtfläche Mehrversiegelung | | | 2.653 |

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan kann damit eine um rund 2.650 m² größere Fläche überbaut bzw. versiegelt werden.

Die Sondergebietsflächen SO-FO und SO-LV dienen dem Funkverkehr und der Funkortung für den Flugverkehr und sollen die schon bestehenden Anlagen baurechtlich sichern. Es erfolgt hier keine zusätzliche Überbauung oder Befestigung.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich gilt ein flächenschonender Umgang bei Überbauung und Versiegelung.

Bei den zur Überbauung und Überstellung vorgesehenen Flächen handelt es sich um überwiegend schon bestehende Bebauungen (Dünenrestaurant, Lagerhalle) und um Sand- oder Schotterflächen ohne Bodenentwicklung, die in der Vornutzung bereits mit Bungalows bestanden waren oder als Fahr- und Lagerflächen genutzt wurden. Von der Neuversiegelung sind somit keine Böden mit besonderen Funktionen, wie natürlicher Fruchtbarkeit sowie ausgeprägten Filter- oder Puffereigenschaften, betroffen. Die Ferienhäuser sollen zudem auf den vorhandenen Sandboden aufgestellt werden, sodass erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen nicht erkennbar sind. Die Versickerungsleistungen auf der Düneninsel werden hierbei aufgrund des geringen Versiegelungsgrades, nicht beeinträchtigt.

Bewertung

Die Änderungen der Planung des Bebauungsplans Nr. 13 verursachen keine erkennbaren nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Boden.

11.3. Schutzgut Wasser

Bestand

Die Düneninsel hat sich auf einem Muschelkalkfelsen inmitten der Nordsee entwickelt. Bei Hochwasserereignissen können Bereiche der Insel überflutet werden. Nach den Angaben vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN SH) ist der 200jährige Hochwasserfall bei der Risikobetrachtung maßgeblich.

Wie aus der folgenden Darstellung ersichtlich werden im 200-jährlichen Hochwasserfall die Strandzonen im Norden, Süden und Osten (Aade) überflutet. Die zentralen Flächen im Zentrum der Düne aber auch der Flugplatz könne bis 1 m mit Wasser überdeckt werden. Die Sondergebiete im Hafenbereich sowie das Bungalowdorf und das Dünenrestaurant sind aufgrund der Höhenlage vom Hochwasser nicht betroffen.

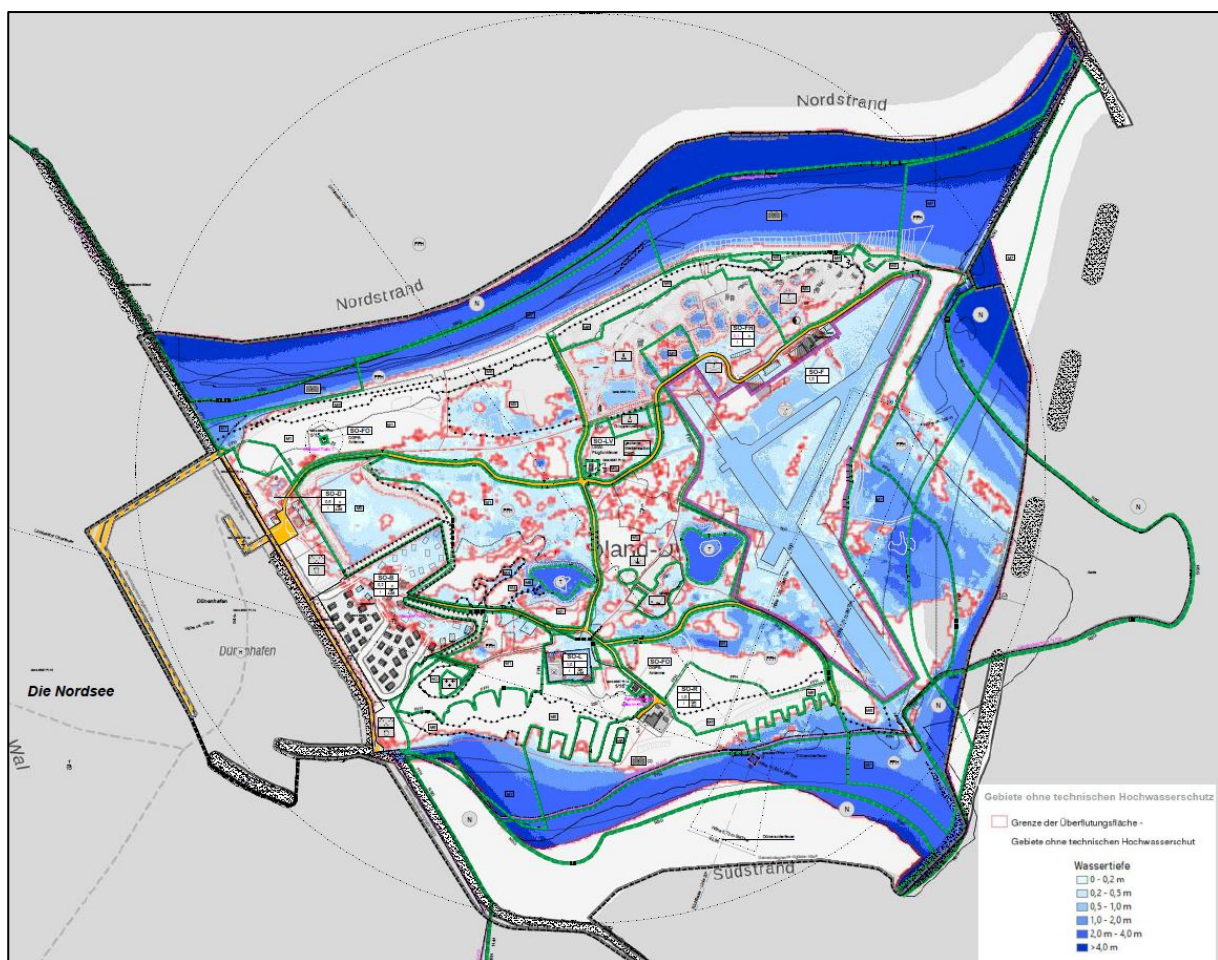


Abbildung 7: Überlagerung Hochwasserzone HW 200 mit B-Plan Nr. 13 „Düne“ (Quelle Elberg und LKN SH 2023)

Im Inselinnern befinden sich zwei Süßwasserteiche in Geländemulden der Dünen. Die Süßwasserteiche stellen die oberflächennahen Ausprägungen der im Untergrund befindlichen Süßwasserlinse dar, die

auf dem umgebenden Salzwasser aufschwimmt. Das Süßwasser bildet sich durch das anfallende Niederschlagswasser und stellt damit den Grundwasserspeicher der Insel dar. Im Hochwasserfall kann es immer wieder zu Vermischungen (Brackwasserbildung) kommen.

Da das Grundwasser auf der Düne nicht nutzbar ist, muss das Trinkwasser zur Versorgung der Düne in einem aufwändigen Verfahren aus Meer- und Brackwasser aufbereitet werden. Dieses Wasser wird von der Hauptinsel zur Düne über Leitungen gepumpt. Auf der Düne sind keine Brunnenanlagen vorhanden.

Vorbelastungen

Durch die klimawandelbedingt häufigeren und stärkeren Hochwasserereignisse in der Nordsee ergeben sich für die Düne zukünftig deutlich höherer Risiken einer Überflutung. Hochwasser kann zu starken Erosionen / Zerstörungen der Dünenlandschaft führen. Zudem besteht eine Gefährdung der Menschen durch die Wassermassen und ausgespülten Gefahrenstoffen.

Die Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel sind ausführlich in Kapitel 9 dargestellt.

Prognose Planung

Nach Angaben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN SH) dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 150 Meter landwärts vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles (§ 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG) sowie in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Eine wesentliche Änderung ist durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 nicht erkennbar.

Im 200-jährlichen Hochwasserfall (HW200) werden zwar große Teile der Düne überflutet. Die baulichen Anlagen befinden sich aber größtenteils in Zonen die nicht oder nur gering überspült werden. Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser ist dadurch nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Unter Beachtung der Auflagen sind keine Änderung oder negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch Aufgabe der intensiven Freizeitnutzung an dem sogenannten Grillteich und Erweiterung dessen Wasserfläche kann sich die Wasserqualität des Teichs verbessern.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird vor Ort versickert. Durch Zunahme der maximal versiegelbaren Fläche entsteht daher keine negative Auswirkung auf die Versickerungsrate.

Bewertung

Für das Schutzgut Wasser ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

11.4. Schutzgut Klima und Luft

Bestand

In Helgoland ist vom atlantischen Klima geprägt. Es herrscht ein Hochseeklima mit geringen tageszeitlichen Temperaturschwankungen und ganzjährigen Niederschlägen. Milde Winter mit wenigen Frosttagen und kühle Sommer sind ausschlaggebende Kennzeichen. Der Jahres- und Tagesverlauf der Temperaturen ist von geringen Schwankungen geprägt. Aufgrund der exponierten Lage, geringen morphologischen Hindernissen und starkem Wind fällt die Anzahl der Sonnenstunden recht hoch aus.

Im Jahr fallen im Durchschnitt 755 mm, die sich in etwa gleichmäßig auf die Jahreszeiten verteilen. Aufgrund des Fehlens von Emittenten, der starken Durchlüftung mit geringem Anteil an Pollenflug, aber auch durch den hohen Anteil an jod- und sauerstoffreicher Luft, gilt Helgoland als Allergikerfreundliche Kommune. Hitzetage in den Sommermonaten treten hier selten auf.

Vorbelastungen

Vorbelastungen in Form von schädlichen Immissionen sind auf der Düneninsel nicht vorhanden.

Prognose Planung

Die Änderungen der Planung des Bebauungsplans Nr. 13 bewirken keine wesentlichen Veränderungen der klimatischen Bedingungen sowie der Luftqualität der Düneninsel. Es werden weder klimawirksame Flächen in Anspruch genommen, noch sind Nutzungen geplant, die sich negativ auf das Inselklima auswirken. Der Anteil der Neuversiegelungen ist gering.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Bewertung

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft durch den Bebauungsplan Nr. 13 können ausgeschlossen werden.

11.5. Erneuerbare Energien / Energieeffizienz

Die Gemeinde Helgoland hat sich seit langem dem Ausbau erneuerbarer Energien verpflichtet. So befindet sich nördlich von Helgoland eine der größten Offshore-Windparks von Deutschland zur Erzeugung von CO₂-neutralem Strom. Die Düneninsel wird mit erneuerbaren Energiequellen versorgt.

Die Düneninsel ist grundsätzlich autofrei. Eine Ausnahme ist das Dünentaxi, das elektrobetriebene Fahrgäste vom Hafenanleger der Düne zum Flugplatz bringt. Die Beleuchtung wird mit energieeffizienten Leuchtmitteln betrieben. Die touristische Nutzung der Insel ist auf eine nachhaltige, energieschonende Nutzung eingerichtet.

Lediglich auf dem Flugplatz werden weniger energieeffiziente Kleinflugzeuge für den Transport von Touristen und Material eingesetzt.

Insgesamt betrachtet sind mit der der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine energieaufwändigen Nutzungen geplant.

11.6. Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Das Schmutzwasser wird in drei vorhandenen Pumpwerken (westlich im Bereich Anleger / Empfangsgebäude, nordöstlich des Flugplatzes und zentral im Bereich Lager Dünenbetrieb / Betriebshof) im Freigefälle zugeführt und anschließend über eine gemeinsame Druckrohrleitung durch den vorhandenen Ver- und Entsorgungsdüker zur Hauptinsel gepumpt und dort der Kläranlage zugeführt

Die Abfallsammlung erfolgt getrennt nach Wertstoffen und wird zur Hauptinsel verbracht. Von dort erfolgt eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung durch ein beauftragtes Unternehmen mit Verbringung der Abfälle auf das Festland.

11.7. Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Das Landschaftsbild der Düne entspricht dem einer Nordseeinsel mit dominierendem Meerespanorama, ausgedehnten Sandflächen und Dünen mit Dünengras. Landschaftsbildbereichernd ist der Blick vom Ostufer hinüber zur Felseninsel mit den markanten Buntsandsteinformationen.

Grundsätzlich weist die Düneninsel gegenüber der benachbarten Felseninsel ein deutlich geringeres Relief auf. Die höchsten Erhebungen bilden derzeit der Dünenkamm am Südstrand und einzelne Aussichtspunkte u.a. der Aussichtspunkt (Jonny's Hill) im Inselinnern mit ca. 9 m über NHN. Am Nord- und Südstrand türmen sich kleinere Dünenflächen parallel zum Strand auf. Im Inselinnern überwiegend Dünengrasflächen mit Gehölzentwicklungen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Um die stetigen Veränderungen der Inselform durch Windverwehungen, Meeresströmungen und Fluten entgegenzuwirken, wurden an mehreren Stellen Dämme mit Beton-Tetrapoden ins Meer gebaut.

Die vorhandene Bebauung ist geprägt von Ihrer jeweiligen überwiegend touristischen Nutzung. Eine dauerhafte Siedlung ist auf der Düneninsel nicht vorgesehen. Die Ferienbungalows, Hallen oder Servicegebäude am Hafen und Flugplatz passen sich durch ihre eingeschossige Bebauung in die Dünenlandschaft ein. Die Lagerhallen im Inselinnern sind durch die umgebenden Dünenwälle zum Strand hin sichtbar verdeckt.

In den Sommermonaten wird das Landschaftsbild durch naturinteressierte Tagestouristen aber auch durch die Nutzung der Ferienhäuser und Zelte sowie der Strände mit den Strandkörben geprägt.

Vorbelastung

Technische Bauten sind am Flugplatz und in Form von Antennen und dem Leuchtturm am Südstrand vorhanden. Letzteres ist ein beliebtes Fotomotiv und daher eher positiv besetzt.

Landschaftsbildstörend sind derzeit noch die offenen Lagerflächen mit Baumaterialien und recyclebaren Materialien und das Umfeld der Lagerhallen, die vom Hauptweg zum Südstrand von den Erholungssuchenden wahrgenommen werden können.

Prognose

Durch Erweiterung der Lagerhallen, können die Materiallagerplätze aufgelöst und das Material in Einhausungen untergebracht werden. Die Wegeführung im Umfeld der zentralen Lagerhallen, die auch die Hauptzuwegung zwischen Bungalowdorf und Südstrand darstellt, wird für die Fußgänger verschwenkt, sodass der Betriebshof optisch abgeschirmt wird und auch funktional von den Wegen getrennt wird.

Die Aufstellung von Ferienhäusern nördlich des Zeltplatzes erfolgt in vorhandene Mulden, die durch bewachsene Sandwälle umringt sind. Eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes über den Nahbereich des Standortes hinaus ist daher auszuschließen.

Neubauten werden mit Festsetzung einer maximalen Höhe begrenzt. Diese richten sich nach dem Bestand und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die sich u.a. durch Einschränkungen vom Lichtsektor des Oberfeuers am Südstrand ergeben. Durch Verbleib des Zeltplatzes am Nordstrand zwischen den Dünen kann eine große Fläche angrenzend am Fährhafen renaturiert werden, was ankommende Gäste auf das Naturerlebnis der Insel positiv einstimmt.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit Umsetzung der Höhenbegrenzungen und baulichen Einbindung der Gebäude durch Wälle sind weitergehende Maßnahmen für das Landschaftsbild sind nicht erforderlich.

Bewertung

Für das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

11.8. Schutzgut Mensch, einschließlich Gesundheit

Bestand

Helgoland ist ein Seeheilbad mit jod- und sauerstoffreicher, als auch schadstoff- und pollenarmer Luft und somit der menschlichen Gesundheit sehr förderlich. Das Hochseeklima übt einen therapeutischen Reiz aus und bedingt eine gesundheitsfördernde, physiologische Reaktion des Körpers.

Der Flugplatz ist die einzige störende Lärmquelle durch den Flugverkehr. Lärmbelastungen zur Nachtzeit ergeben sich nicht, da der Flugbetrieb nur tagsüber stattfindet. Im Rahmen der Landebahnverlängerung für den Flugplatz wurde ein schalltechnisches Gutachten zu den Flugverkehrsgeräuschen erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die ermittelten Pegel so gering sind, dass hieraus keine Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden müssen. Schutzanordnungen aufgrund der ermittelten Pegel waren nicht zu treffen.

Der Zeltplatz und das Sondergebiet Ferienhäuser, die im Nahbereich des Flugplatzes liegen, können einem Wohn- oder Mischgebiet gleichgestellt werden (siehe Erläuterungen Kapitel 10). Die Anforderungen der DIN 18005 werden eingehalten. Die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber dem Verkehrslärm ist gegeben.

Prognose Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der heutigen Nutzung und somit keine neuen Belastungen bezüglich Lärmes oder Schadstoffen in der Luft.

Im Falle einer Sturmflut sind Gefährdungen von Menschen zu vermindern oder ganz zu vermeiden, sowie das Ausmaß von Schäden zu begrenzen. Eine Gefahr aufgrund von Hochwasser besteht insbesondere bei längerem Aufenthalt der Menschen in den hochwassergefährdeten Bereichen.

Bei den geplanten Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 13 ist der Aufenthalt jedoch immer nur von kurzer Dauer (Nutzung Ferienhäuser und Zelte) und vor allem außerhalb der hochwassergefährdeten Zeit im Herbst, Winter und Frühjahr. Dauerhafte Wohnnutzungen sind nicht vorgesehen.

Der weit überwiegende Teil der Vorhaben liegt entweder außerhalb einer Überflutungsfläche oder würde nur mit geringer Wassertiefe bei HW200 überflutet, selbst wenn er innerhalb des 150 m-Streifens nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG liegt.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch, einschließlich Gesundheit ist demnach nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

11.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Auf der Düne ist kein Boden- oder Baudenkmal vorhanden.

Als Sachgüter sind die Einrichtungen des Küstenschutzes, die Einrichtungen für den Luftverkehr und Funkortung einzustufen. Die Bundesanstalt für Flugsicherung (BFS) betreibt auf der Düne die zivile Navigationsanlage VORTAC Helgoland (UKW-Drehfunkfeuer) für die internationale Luftfahrt, die für ihren störungsfreien Betrieb einen Schutzbereich von 600 m Radius und eine um 1,2 Grad ansteigenden Begrenzungslinie erfordert.

Der Standort der Navigationsanlage ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 gekennzeichnet, jedoch hier ohne eigene Gebietsfestsetzung.

Zudem gibt es zwei DGPS-Antennen zur maritimen Verkehrssicherung durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe-Nordsee, bei denen es sich um Funkortungsanlagen für das Funkortungssystem Differenz Global Positioning System (DGPS-Antennen) handelt. Auch hier gilt es einen Schutzbereich zum Betrieb der Anlagen einzuhalten.

Die beiden Standorte sind im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 gekennzeichnet, jedoch hier ohne eigene Gebietsfestsetzung.

Prognose Planung

Im Bebauungsplan Nr. 13 werden die Einrichtungen über eigene Gebietsfestsetzungen zu den Sondergebieten Luftverkehr (SO-LV) und Funkortung (SO-FO) gesichert sowie deren Schutzbereiche nachrichtlich dargestellt.

Bewertung

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

11.10. Schutzgut Fläche

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weist der Bebauungsplan Nr. 13 „Düne“ eine um ca. 5.210 m² größere Fläche für Sondergebiete aus. Bei den Sondergebieten handelt es sich überwiegend um bereits bestehende Nutzungen (Lagerhallen, Dünenbetrieb), bzw. um die verkleinerte Wiederaufnahme einer zuvor bestehenden Nutzung (Ferienhausgebiet).

Auch bei den öffentlichen Grünflächen weist der Bebauungsplan Nr. 13 eine um ca. 25.540 m² größere Fläche aus. Dies ist aber dem natürlichen Flächenzuwachs an den Stränden geschuldet, der sich durch Sandauflagerungen bzw. Umlagerungen ergeben hat. Ohne die Strandflächen verringern sich die öffentlichen Grünflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 6.150 m².

11.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung sind alle Nutzungen und Maßnahmen auf der Düne entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin möglich, bzw. müssen entsprechend umgesetzt werden.

Der Zeltplatz müsste in eine bereits naturnah entwickelte Fläche östlich des Fähranlegers verlagert werden. Das Dünenrestaurant müsste an den Ostkai verlegt werden. Ferienhäuser am Nordstrand wären nicht möglich, die Lagerhallen im Inselinnern wären an den Fährhafen umzusiedeln und der Mini-golfplatz müsste ersatzlos gestrichen werden.

Die Verortungen der Nutzungsbereiche „Zeltplatz“, „Dünenrestaurant“ und „Lagerhallen“ nach rechtskräftigem Bebauungsplan entsprechen nicht den funktionalen Anforderungen für den Betriebsablauf, den Bedürfnissen der Erholungsnutzung und der zwischenzeitlichen natürlichen Entwicklung der Flächen vor Ort. Auf Teilflächen haben sich naturnahe wertvolle Sukzessionsflächen entwickelt, die durch die Verlagerung des Zeltplatzes entfallen würden.

Auswirkungen Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Dünenbetriebsflächen werden dem Biotoptyp der Ruderalvegetation zugeordnet. Es handelt sich um Flächen, die weder in einem Schutzgebiet liegen, noch besondere Tier- und Pflanzenvorkommen aufweisen.

Der Standort des Dünenrestaurants nach den Bebauungsplan Nr. 8 ist auf einer Ruderalfläche mit Dünengras im Südwesten der Düne festgesetzt (der derzeitige Standort befindet sich am Südstrand).

Nördlich des Bungalowdorfes ist eine Grünfläche mit der Zweckbindung „Zelt- und Spielplatz“ festgesetzt. Diese Fläche wird derzeit nicht genutzt und weist eine Ruderalvegetation mit Sukzession in Richtung Dünenvegetation mit bzw. Rohbodenflächen auf. Die Grünfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten (FFH- und Naturschutzgebiet) und beinhaltet keine geschützten Biotope.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird in den Hinweisen empfohlen, den Minigolfplatz abzubauen und Trockenrasenbestände zu entwickeln.

Sowohl am Nordstrand als auch am Südstrand sind öffentlichen Grünflächen festgesetzt, die eine Badestrandnutzung erlauben, am westlichen Nordstrand auch einen Surfstrand. Für die Aade wird eine ungestörte Entwicklung der Strand- und Dünenflächen durch natürliche Sukzessionsentwicklung empfohlen. Nach den Hinweisen ist der angeschwemmte Seetang auf den nicht als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Strandflächen zu belassen. Die zur Strandnutzung vorgesehenen Grünflächen liegen teilweise in Schutzgebieten (FFH- und Naturschutzgebiet) und weisen teilweise geschützte Biotope auf.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind sowohl der Friedhof der Namenlosen als auch der Aussichtspunkt am Minigolfplatz als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche ‚Friedhof‘ ist sehr großflächig dargestellt und umfasst neben dem eigentlichen Friedhofsgelände auch geschützte Graudünenflächen mit Kartoffelrose. Für die beiden Süßwasserteiche wird die Verbesserung der Wasserqualität als Ziel genannt (z.B. Entschlammung). Nach den Hinweisen ist der Grillplatz an dem westlichen Teich abzubauen und die nicht heimischen Tiere (Fische, Schildkröten) zu entfernen. Friedhof, Teiche, Aussichtspunkt und Minigolfplatz liegen innerhalb des FFH-Gebiets.

Auswirkungen auf Boden und abiotische Umweltschutzgüter

Nach der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 umfassen die Sondergebiete insgesamt 42.900 m². Für die einzelnen Gebiete sind unterschiedliche Grundflächenzahlen angesetzt. Die zulässigen Versiegelungen der Sondergebiete SO-D1, SO-D2, SO-B, SR-R und SO-F wurden auf Basis der jeweils maximal zulässigen GRZ zuzüglich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung in Ansatz gebracht. Die damalige Bilanz ergab, dass maximal 16.685 m² versiegelt werden könnten. Durch Entseidelungen von Flächen und Biotopgestaltungsmaßnahmen wurde kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich. In der Begründung wird daher festgestellt, dass die Eingriffe in den Boden durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen sind.

11.12. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die biotischen und den abiotischen Umweltschutzgüter, sowie das Landschaftsbild, die Belange für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe sind in den vorangegangenen Kapiteln hinreichend beschrieben.

Die Wechselwirkungen sind insbesondere zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Wasser von Belang. Das Schutzgut Pflanzen und Boden spielt vor allem in Hinblick auf den Schutz vor Erosionen durch Wind und Wasser eine bedeutende Rolle. Die Belange des Naturschutzes, insbesondere der störungssensiblen Tierarten (z.B. Kegelrobben, rastende und bodenbrütende Vogelarten) sind nur durch Auflagen der touristischen Nutzung aufrecht zu erhalten.

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 13 können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Wechselwirkungen ausgeschlossen werden.

Gesonderte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen für Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern sind nicht erforderlich.

11.13. Besonderer Artenschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht die Verpflichtung den Artenschutz bei planungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu prüfen. Für das Bebauungsplanverfahren sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Fledermausarten und alle Brutvogelarten bei der Beurteilung des besonderen Artenschutzes zu betrachten. Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auf der Düne können aufgrund der Datenlage und nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen werden.

Die Düneninsel spielt für Fledermäuse gegenüber der Hauptinsel eine ungeordnete Rolle, da sie aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten sehr geringe Verstecke oder Quartiere für Fledermausarten bietet. Es fehlen insbesondere Strukturen mit Spalten und Höhlen, z.B. in oder an Gebäuden oder in Bäumen. Winterquartiere sind nach der Datenlage auf der Düneninsel nicht vorhanden.

Auf Helgoland werden Fledermäuse vornehmlich während der Migrationszeiten (Frühjahr: April bis Mitte Juni; Spätsommer/Herbst: Mitte August bis Oktober) nachgewiesen, wobei der Herbstzug bei Fledermäusen deutlich stärker ausgeprägt ist. Die Rauhhautfledermaus zeigt hierbei ein stetiges jährliches Auftreten (Quelle: Ornithol. Jber. Helgoland 32 (2022): 113-119).

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans werden der Artenschutzprüfung keine für Fledermäuse geeigneten Verstecke oder Quartierstandorte gestört oder in Anspruch angenommen.

Auf Helgoland werden alle brütenden, ziehenden, rastenden und überwinternden Vogelarten alljährlich durch die ornithologische Arbeitsgemeinschaft Helgoland e.V. registriert. Eine ausreichende Datenlage für eine artenschutzrechtliche Beurteilung ist dadurch gegeben.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 13 'Düne' ergeben sich unter Beachtung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen keine Hinweise auf eine Verletzung der Verbotstatbestände. Tötungen oder Verletzungen von Vogelarten durch die baurechtlich zulässigen Nutzungen werden nicht erwartet. Die Vogelschlaggefahr an transparenten oder spiegelnden Flächen, ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden, bzw. bei den startenden und landenden Propellermaschinen auf dem Flugplatz gering.

Erhebliche Störungen durch den Tourismus auf der Düneninsel ergeben sich nur durch Verlassen der Wege und eine unzulässige Begehung von Dünen- oder Strandflächen, die aufgrund von Vorkommen

störungsempfindlicher Vogelarten gesperrt sind. Im Bebauungsplan wird die Vermeidung von Störungsquellen berücksichtigt und das Wegenetz reduziert. Durch den Erhalt des angespülten Seetangs auf den nicht als Grünflächen festgesetzten Flächen, bieten sich für die am Strand vorkommenden Vögel günstige Nahrungsbedingungen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 13 'Düne' ergeben sich nach fachlicher Einschätzung keine Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten, die zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang führen würde.

11.14. Verträglichkeit FFH-Gebiet

Die Helgoländer Düne ist Bestandteil des großen FFH-Gebiets „Helgoland mit Helgoländer Felssockel“ (DE-1813-391). Das FFH-Gebiet ist ca. 5.509 ha groß und schließt Meeresflächen (Flächenanteil über 99%), die Haupt- und Düneninsel von Helgoland mit ein.

Prüfgegenstand der FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 13 ist der Schutz der...

- Lebensräume nach Anhang I FFH-Richtlinie einschließlich ihrer charakteristischen Arten,
- Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie einschließlich ihrer Habitats bzw. Standorte sowie
- biotischen und abiotischen Standortfaktoren, räumlich-funktionale Beziehungen, Strukturen, gebietsspezifische Funktionen oder Besonderheiten, die für die o.g. Lebensräume und Arten von maßgeblicher Bedeutung sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebiets liegt dann vor, wenn die Veränderungen und Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen, dass das FFH-Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 13 „Düne“ voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen wird.

Innerhalb des FFH-Gebiets werden keine Dünenflächen in Anspruch genommen, die als Erhaltungsziel gelten. Die schmalen Ausprägungen der einjährigen Spülsäume innerhalb der festgesetzten Grünflächen am Nordstrand bleiben erhalten. Beeinträchtigungen, der meist übersandeten Vegetation durch Sandbewegungen sind zu vermeiden.

Beeinträchtigungen der Kegelrobben- und Seehundpopulation durch die Inselbesucher während der störungsempfindlichen Zeit der Tiere sind nicht zu befürchten. Die Population der Kegelrobben hat sich gerade durch die Kontrolle zur Einhaltung der Verhaltensregeln am Strand positiv entwickelt. Dies ist auch zukünftig durch die Bemühungen der Gemeinde Helgoland in Zusammenarbeit mit dem Verein Jordsand gegeben.

11.15. Verträglichkeit Europäisches Vogelschutzgebiet

Die Meeresflächen um die Helgoländer Düneninsel sind Teil des Europäischen Vogelschutzgebiets „Seevogelschutzgebiet Helgoland“ (DE-1813-491). Es handelt sich um ein europäisches Vogelschutzgebiet (VSG).

Vorrangiges Ziel des Europäischen Vogelschutzgebietes ist der Schutz der...

- Vogelarten nach Anhang 1 und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie (2009/147/EG) einschließlich ihrer Habitats bzw. Standorte sowie der
- biotischen und abiotischen Standortfaktoren, räumlich-funktionale Beziehungen, Strukturen, gebietsspezifische Funktionen oder Besonderheiten, die für die o.g. Lebensräume und Arten von maßgeblicher Bedeutung sind.

Zur Beurteilung der Zulässigkeit wurde eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt (2024). Darin wird geprüft, ob das Vorhaben zu Beeinträchtigung der als Erhaltungsziele geltenden Vogelarten des Vogelschutzgebietes führt.

Die Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umgestaltung der Düneninsel zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes 'Helgoland mit Helgoländer Felssockel' (DE-1813-391) oder der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führt.

Die Helgoländer Düneninsel weist weder relevante Ruhezeiten noch Nahrungsreviere für die auf der Felseninsel brütenden und im Standard-Datenbogen als Erhaltungsziel benannten Seevogelarten Tordalk, Eissturmvogel, Dreizehnmöwe, Basstölpel und Trottellumme auf.

11.16. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Eingriffe in geschützte und schutzwürdige Biotope werden auf ein notwendiges Maß gemindert, z.B. im Bereich der Lagerhallen wird nur ein geringer Flächenanteil der angrenzenden „Düne mit Sanddorngebüsch“ (KHh) und „Düne mit Kartoffelrose“ (KHr) beansprucht. Die Bau- und Lagerflächen am Hafen werden auf Flächen außerhalb geschützter Biotope begrenzt. Alle anderen Sondergebietsausweisung umfassen Flächen bereits heutiger entsprechender Nutzungen.

Rücknahme von Nutzungen

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden Bereiche intensiver Nutzung nach rechtskräftigem Bebauungsplan zurückgenommen. Die Öffentliche Grünfläche des Zeltplatzes am Fährableger, die öffentliche Grünfläche am Flughafen und angrenzend an den Friedhof werden unter Maßnahme M5 als Düne entwickelt und der natürlichen Sukzession überlassen.

Wegekonzept

Durch das Wegekonzept erfolgt eine Beruhigung großer zusammenhängender Dünenflächen und eine Lenkung der Besucher.

Die befahrbaren Wege werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und liegen weitgehend auf schon vorhandenen Wegetrassen. Auf Grund der geringen Nutzung durch Fahrzeuge sind diese Wege auch als barrierefreie Wege für Fußgänger, Kinderwagen und Rollstuhlfahrer geeignet.

Die weiteren Fußwege werden im Bebauungsplan nicht fest verortet, sondern ohne Normcharakter dargestellt, da bei Neubau oder Sanierung die Trassenführung an der örtlichen Topographie und am Bewuchs auszurichten ist. Über diese als Trassen eingetragenen Fußwege hinaus sollen keine weiteren Wege angelegt werden. Die aufgeständerten Holzstege zur Beobachtung der Tierwelt dienen am Nordstrand der Besucherlenkung im Winter und sind auch nur in den Wintermonaten geöffnet.

Weitere Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen sind bei den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.

11.17. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ von 2013 ist bei der Eingriffsermittlung der Stand des rechtskräftigen Bebauungsplanes, aber auch der heutige Bestand zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit der Eingriff vor der planerischen Entscheidung zulässig war oder bereits erfolgt ist. Die Eingriffsermittlung basiert daher auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 (1998).

Da der Flächenumgriff infolge der Dynamik der Insel nicht identisch ist, kann keine Gegenüberstellung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen. Vielmehr werden die Flächenveränderungen aufgezeigt.

Im Plan „Eingriffe und Kompensation“ (siehe Anlage 3) sind die geplanten Flächen dieses Bebauungsplanentwurfes (2023) mit den Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 (1998) überlagert. Die Flächenverschiebungen werden in der folgenden Abbildung veranschaulicht.

Abbildung 8: Flächenveränderungen Bebauungsplanentwurfes (2023) im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 (1998), ohne Maßstab



Die Flächenumrandungen entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8, die vollflächig farbigen Flächen stellen den Bebauungsplan Entwurf dar. Die jeweiligen Flächenänderungen sind mit unterschiedlichen Schraffuren dargestellt.

rote Schraffur: Zunahme Sondergebietsfläche,

orange Schraffur: Zunahme öffentliche Grünflächen,

dunkelgrüne Schraffur: Rücknahme Sondergebietsflächen, neue Öffentliche Grünfläche

hellgrüne Schraffur: Rücknahme öffentliche Grünfläche, neue Maßnahmenfläche Düne

Bilanzierung (siehe dazu Plan in Anlage 3 und Tabellen in Anlage 4 und 5)

Die Überlagerung ergibt: eine Abnahme von 2.200 m² Verkehrsfläche, eine Zunahme von 25.540 m² öffentliche Grünfläche eine Zunahme von 5.210 m² Sondergebietsfläche eine Abnahme von 34.260 m² an Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Maßnahmenflächen)

Die nicht vermeidbaren und zu erwartenden Eingriffe mit Umsetzung des Bebauungsplanes wurden für alle festgesetzten Nutzungen in Teilflächen bilanziert. Die im Plan verorteten Teilflächennummern korrespondieren mit den Nummern der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Anlage 4.1, 4.2. („Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Sondergebiete“ und „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Öffentliche Grünfläche“) sowie Anlage 5 („Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Kompensationsmaßnahmen“).

Zur Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß Runderlass und seiner Anlage „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ von folgenden Flächenansätzen auszugehen:

- Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, kurzfristig wiederherstellbar (hier z.B. Strandflächen, Trockenrasen): Verhältnis 1:1
- Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, mittelfristig wiederherstellbar (hier z. B. Dünen): Verhältnis 1:2
- Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, langfristig wiederherstellbar (hier z.B. Altwald) : im Verhältnis 1:3 – diese Ausprägung ist im Plangebiet der Düne nicht vorhanden

Für Nutzungen auf Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Sondergebiet oder Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist kein Ausgleich erforderlich.

In der Bilanzierung wird dieses Verhältnis durch den Faktor 'Flächenansatz' nach Runderlass eingestellt. Er beträgt für die Ausweisung von neuen Sondergebieten:

- 0 - bei nach rechtskräftigem Bebauungsplan bereits festgesetzten Sondergebieten, Verkehrsflächen und dem Flugplatz
- 2 - bei nach rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen 'Düne'

Bei der Ausweisung von neuen öffentlichen Grünflächen werden folgende Faktoren angesetzt:

- 0 - bei nach rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten und Verkehrsflächen . Hier erfolgt eine Anrechnung als Ausgleich, wenn daraus eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz wird (Öffentliche Grünfläche).
- 2 - bei nach rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen - hier Maßnahmenfläche Düne

Nach dem Runderlass (Kapitel 2.8) können Eingriffe in nach rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen zulässig sein.

Die so ermittelten Ausgleichsdefizite summieren sich für die geplanten Sondergebietsflächen auf 26.535 m² und für die geplanten Öffentlichen Grünflächen auf 79.005m². Mit Anrechnung der Rücknahme von Bauflächen zugunsten Öffentlicher Grünflächen vermindert sich das Defizit um 4.875 m².

Es entsteht ein Gesamtdefizit für Kompensationsflächen von 100.655 m².

Zur Kompensation sollen vorrangig Maßnahmen auf der Düne umgesetzt werden, die den Zielen des Arten- und Naturschutzes sowie den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes 'Helgoland mit Helgoländer Felssockel' (DE-1813-391) entsprechen.

Eine große Teilfläche der Düne liegt innerhalb des FFH-Gebietes. Hierfür wurde ein entsprechender Managementplan aufgestellt (2017). Unter der Maßnahme MB9, Kapitel 6.2.9 „Erhalt des offenen Charakters der Dünen-Lebensräume“ wird beschrieben, dass insbesondere Gehölzneophyten wie die Kartoffelrose aus wertvollen Flächen gelegentlich zu entfernen sind, um den offenen Charakter zu erhal-

ten. In Kapitel 6.6 Verantwortlichkeiten wird dargelegt wer für die Umsetzung dieser Maßnahmen zuständig ist. Dies ist nach § 27 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf geschützten Flächen die Untere Naturschutzbehörde (Kreis Pinneberg).

Diese Pflegemaßnahmen sind daher als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs verursacht werden, nicht anrechenbar.

Weitere Maßnahmenflächen des Bebauungsplanentwurfes außerhalb des FFH-Gebiets liegen entweder innerhalb Maßnahmenflächen des rechtsgültigen Bebauungsplans oder innerhalb öffentlicher Grünflächen.

Für die Maßnahmenflächen gilt, dass festgesetzte Maßnahmen, detailliert auch dargestellt im damaligen Grünordnungsplan zum Bebauungsplan, ohnehin hätten schon umgesetzt werden müssen. Die Entwicklung der Dünen sind nach Rückbau vorrangig der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Maßnahmenflächen gehen in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung daher schon als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ein, wodurch eine weitere Aufwertung durch Pflegemaßnahmen keine Veränderung der Bilanz bewirken würde.

Maßnahmenflächen innerhalb bisheriger öffentlicher Grünflächen, wie dem Zeltplatz am Dünenhafen, Grünflächen gegenüber dem Flugplatz und angrenzend an den Friedhof sind je nach Nutzungsintensität offene Sandflächen, Ruderal- oder Trockenrasenbestände und weisen derzeit keine großflächigen Vorkommen der Kartoffelrose auf. Pflegemaßnahmen können hier auch nicht zu einer höheren Bewertung der bilanztechnisch im Verhältnis 1:1 anzusetzenden Maßnahmenflächen angesetzt werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch zusätzlich festzusetzende Pflegemaßnahmen die Kompensationsbilanz, wie sie nach dem Runderlass vorgesehen ist, nicht positiv verändert werden kann bzw. das Defizit, das extern auszugleichen ist vermindert werden kann.

In der Tabelle 'Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Kompensationsmaßnahmen' (siehe Anlage 5) wird für jede Maßnahme die Anrechnung einer Aufwertung geprüft und ebenfalls mit einem Faktor gewertet. Dieser Faktor wird mit 0 angesetzt, wenn durch die Maßnahme nur ein Erhalt einer ohnehin schon hochwertigen Fläche nach Rechtsplan erfolgt (z.B. Maßnahmenfläche Düne).

Mit dem Faktor 1,0 wird die die Rücknahme von intensiven Nutzungen und Entwicklung eines wertgebenden Biotopes (Entwicklung Düne) in Ansatz gebracht.

Die Bilanzierung schließt mit einem Flächenumfang von 41.305 m² an anrechenbaren Maßnahmen.

Damit ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von insgesamt 59.360 m², das nicht auf der Düne umgesetzt werden kann.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann der Eingriff in geschützte Biotope auf ein Mindestmaß reduziert werden und umfasst nur noch ca. 510 m² im Bereich des Sondergebiets Lager Dünenbetrieb / Betriebshof (SO-L) in die Biotoptypen 'Düne mit Kartoffelrose' und 'Düne mit Sanddorn'. Der Ausgleich für den Verlust der geschützten Biotope erfolgt durch die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenfläche M5. Durch diese Maßnahme werden intensive Nutzungen (Zeltplatz/Spielplatz) zurückgenommen und die Dünenentwicklung und die weitere Vegetationsentwicklung der natürlichen Sukzession überlassen.

Hierdurch kann sich wieder ein gesetzlich geschütztes Biotop entwickeln. Eine Ausnahme- bzw. Befreiungslage für den biotopschutzrechtlichen Eingriff liegt daher vor.

Innerhalb des FFH-Gebietes liegen insgesamt 4.790 m² an Flächen mit intensiverer Nutzung, wobei alle Nutzungen im Bestand bereits vorhanden sind, wie der Friedhof, der Minigolfplatz, die Aussichtsdüne, der Gruppenzeltplatz und die Anlagen für den Luftverkehr und die Funkortung. Die Grünfläche Mini-golfplatz beinhaltet eine ca. 170 m² große Fläche mit dem gesetzlich geschützten Biotoptyp 'Düne mit Sanddorn'. Die Dünenvegetation bleibt grundsätzlich erhalten.

Tabelle 3: Gesamtbilanz Eingriff und Ausgleich

| Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Defizit an externen Ausgleichsflächen | |
|---|--------------------------------|
| Summen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | Fläche in m² |
| - für Sondergebiete (Anlage 4.1) | -26.535 |
| - für öffentliche Grünflächen (Anlage 4.2) | -79.005 |
| - Anrechnung Ausgleich durch Rücknahme Eingriff Sondergebiet | 4.875 |
| Gesamteingriff | -100.665 |
| Anrechnung von Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (Anlage 5) | 41.305 |
| Bedarf an Fläche externer Ausgleich | -59.360 |

Der naturschutzrechtliche externe Ausgleich erfolgt nicht auf Helgoland, sondern durch Ankauf bereits erfolgter Kompensationsmaßnahmen aus den Ökokontomaßnahmen der Firma Flächenausgleich Lanne GmbH aus Kattendorf. Hierzu wird ein Vertrag zwischen der Gemeinde Helgoland und der Firma Flächenausgleich Lanne GmbH vorabgeschlossen. Der Ausgleich findet im Naturraum Marsch anteilig auf einer 12,64 ha großen intensiv genutzte Wiesenfläche in der Gemeinde Kudensee, Kreis Steinburg im Amt Wilster Marsch statt. Die angegebenen Anrechnungsfaktoren der Ausgangsbiotope beziehen sich den Anhang 1 der Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Kompensationsverzeichnisses und über Standards für Ersatzmaßnahmen (Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung - ÖkokontoVO).

Auf den Flächen ist die Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland (GFr) vorgesehen. Durch eine extensive Schnittnutzung in Kombination mit extensiver Nachweide mit gleichzeitigem Unterlassen von Düngung und Pflanzenschutz können die charakteristischen Arten angesiedelt und den Biotopverbund gestärkt werden.

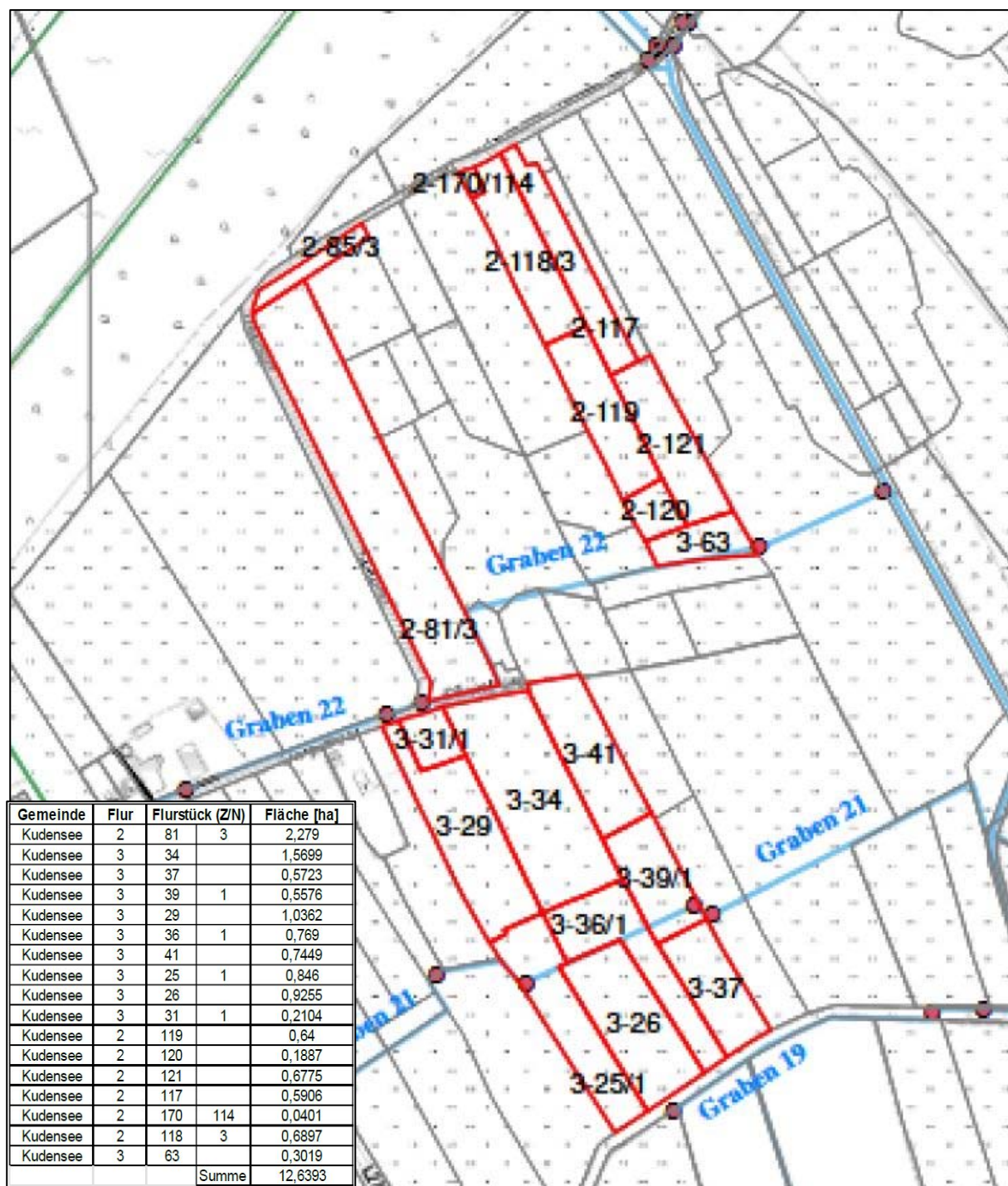


Abbildung 9: Externe Ökokontomaßnahmen (Quelle: Flächenausgleich Lanne GmbH, ©AWGV Land SH und ©DatenBasis DE/LVermGeo SH, 2023)

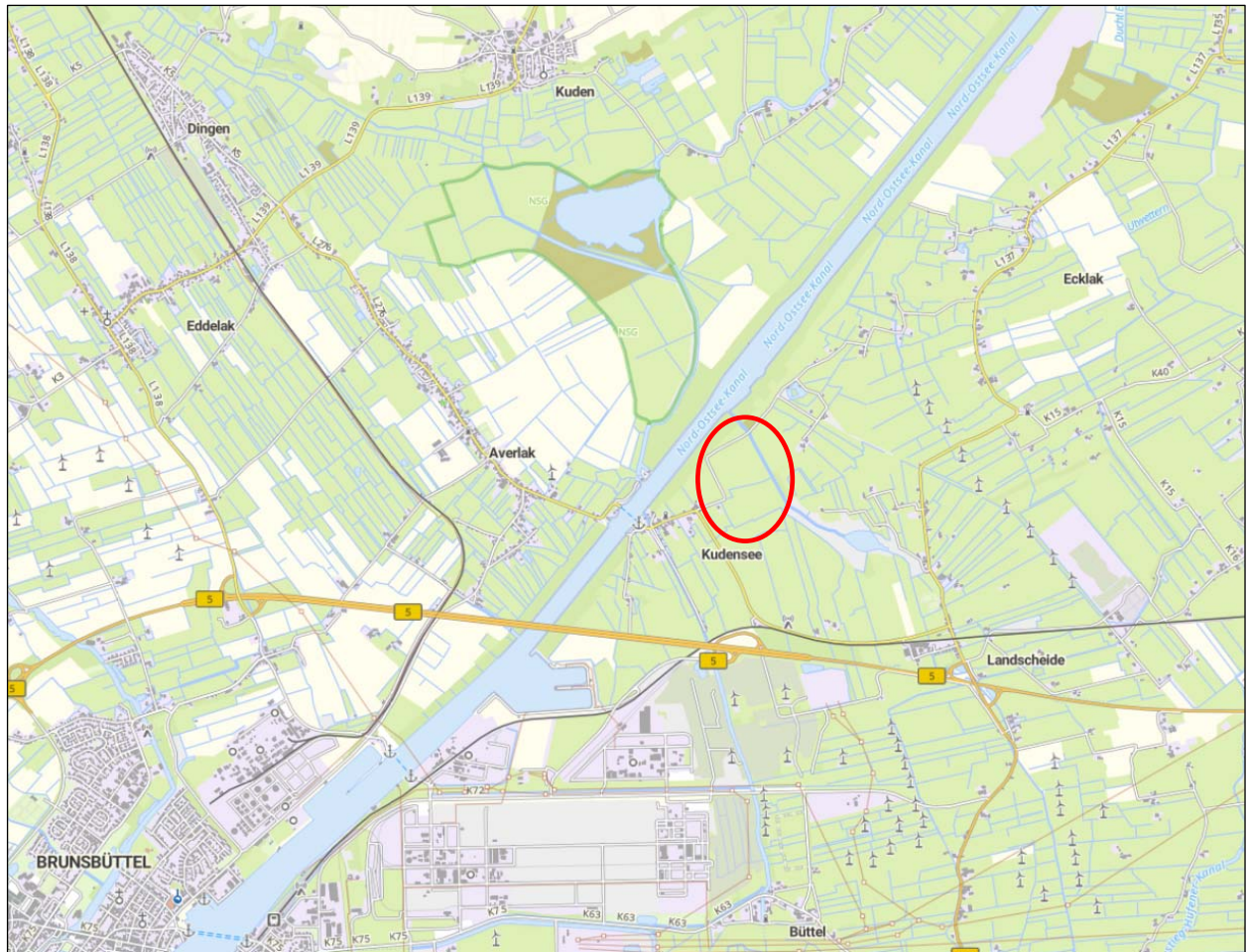


Abbildung 10: Lage der externen Ökokontomaßnahmen (© Geobasis-DE/LVermGeoSH)

11.18. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 13 ist die flächenfunktionale Neuordnung auf der gesamten Düne. Hierbei sollen folgenden Zielsetzungen planungsrechtlich gesichert werden:

- Sicherstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausweisung von Bauflächen für das Bungalowdorf, für die Errichtung von Ferienhäusern, den Dünenbetrieb, die Lagerhallen, das Dünenrestaurant und den Flugplatz sowie Einrichtungen für den Luftverkehr
- Ausweisung und Konzentration von Grünflächen für den Zeltplatz und Spielflächen sowie die Strandnutzungen
- Sicherung eines Grillplatzes und der Minigolfanlage,
- Sicherung einer Erschließung und Wegeverbindungen auf der Düne unter Berücksichtigung der touristischen Nutzung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen, kommen nicht in Betracht. Der derzeitige Bebauungsplan kann die aktuellen

Ziele nicht berücksichtigen. Als Alternative bieten sich einzeln Änderungsverfahren an, die aber zu aufwändigen Bauleitplanverfahren führen würden.

11.19. Verwendete technische Verfahren und Fachgutachten

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele bzw. bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Die Beurteilung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf den bis dahin vorliegenden Fachgutachten zu den bestimmten Schutzgütern und dem mit der Gemeinde Helgoland abgestimmten Entwurf des Bebauungsplans.

Umfang und Detaillierung orientieren sich problembezogen auf der vorliegenden Planungsvorgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand.

Die jeweils verwendeten technischen Methoden sind in den Fachgutachten erläutert. Folgende Gutachten wurden ausgewertet:

- Artenschutzbeitrag nach § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 13 „Düne“ (RMPSL, 2024)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung zum FFH-Gebiet „Helgoland mit Helgoländer Felssockel“ zum Bebauungsplan Nr. 13 „Düne“ (RMPSL, 2024)
- Verträglichkeitsprüfung „Seevogelschutzgebiet Helgoland“ zum Bebauungsplan Nr. 13 „Düne“ (RMPSL, 2024)
- Ergebnisbericht historisch-genetische Rekonstruktion Düne, Gemeinde Helgoland (Mathias Muckel, 2023)
- Verzeichnis der Umweltdaten Schleswig-Holstein

Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf den Kenntnisstand der Offenlage nach § 3 BauGB und den vorliegenden Bebauungsplan. Zu diesem Zeitpunkt liegen alle Angaben zum naturschutzrechtlichen Eingriff, mit konkreter Benennung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor. Schwierigkeiten oder Kenntnislücken ergeben sich hierdurch nicht.

11.20. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 13 zu vermeiden, sind geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dazu aufgefordert, die Gemeinde Helgoland zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Gleichzeitig werden die Fachämter dazu aufgefordert, entsprechende Erkenntnisse mitzuteilen, um Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Insbesondere werden die Einhaltung der im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein.

Aus fachlicher Sicht erscheint ein Monitoring in Form einer Umweltbaubegleitung (bzw. ökologischen Baubegleitung) nicht erforderlich. Die Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, insbesondere der Verhaltensregeln zum Schutz der Kegelrobbenbestände, der Brut- und Rastvögel, sowie der Dünenvegetation während der touristischen Nutzung der Insel kann durch die örtlichen Betreuer kontrolliert werden.

11.21. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden auf der Düneninsel Bereiche intensiver Nutzung nach rechtskräftigem Bebauungsplan zurückgenommen. Die Öffentliche Grünfläche des Zeltplatzes am Fährableger, die öffentliche Grünfläche am Flughafen und angrenzend an den Friedhof werden als Düne entwickelt und der natürlichen Sukzession überlassen. Durch das Wegekonzept erfolgt eine Beruhigung großer zusammenhängender Dünenflächen und eine Lenkung der Besucher.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 eine Fläche von ca. 5.210 m² neu versiegelt. Es handelt sich überwiegend um bereits bestehende Nutzungen (Lagerhallen, Dünenbetrieb), bzw. um die verkleinerte Wiederaufnahme einer zuvor bestehenden Nutzung (Ferienhausgebiet).

Erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt können durch Vermeidung, Minderung und Ausgleich ausgeschlossen werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einem geringfügigen Verlust an natürlichen Dünen. Beeinträchtigungen von Lebensräumen wertgebender Vogel-, Robben- und Fledermausarten sind unter Beachtung der Schutzauflagen nicht zu erwarten. In Bezug auf den besonderen Artenschutz ergeben sich keine Anhaltspunkte einer Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. der maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebiets „Helgoland mit Helgoländer Felssockel“ und des Europäischen Vogelschutzgebiets „Seevogelschutzgebiet Helgoland“ durch den Bebauungsplan Nr. 13 sind nach den Angaben der Verträglichkeitsprüfungen unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht festzustellen.

In Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser ergeben sich keine erkennbaren nachteiligen Auswirkungen. Durch die klimawandelbedingte Zunahme von Hochwasserereignisse, ergeben sich hohe Anforderungen zum Schutz der technischen Bauwerke und der Dünenvegetation. Im 200 jährlichen Hochwasserfall werden zwar große Teile der Düne überflutet. Die baulichen Anlagen befinden sich aber größtenteils in Zonen die nicht oder nur gering überspült werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden keine Emissionen, wie Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen etc. bzw. Abfälle erzeugt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen. Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe werden ausgeschlossen.

Insgesamt betrachtet sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 13 „Düne“ keine erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des Vorhabens zu erwarten, wenn die entsprechend benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie den berechneten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

12. Bodenordnung

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Düne. Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind nicht erforderlich.

13. Flächen und Kosten

Flächen

Die Landflächen der Düne haben eine Größe von insgesamt rd. 65,8 ha.

Die Größen der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen verteilen sich wie folgt (alle Angaben Zirkawerte):

| | | |
|---|-----------------------|------------------------------|
| Sondergebiete | | 48.100 m ² |
| davon | | |
| Bungalowdorf (SO-B) | 23.690 m ² | |
| Ferienhäuser (SO-FH) | 9.645 m ² | |
| Dünenbetrieb (SO-D) | 6.500 m ² | |
| Dünenrestaurant (SO-R) | 1.400 m ² | |
| Flugplatz (SO-F) | 2.730 m ² | |
| Lager Dünenbetrieb /Betriebshof (SO-L) | 3.815 m ² | |
| Luftverkehr (SO-LV) | 225 m ² | |
| Funkortung (SO-FO) | 205 m ² | |
| Öffentliche Grünflächen | | 112.550 m ² |
| davon | | |
| Zeltplatz / Gruppenzeltplatz | 18.170 m ² | |
| Spielplatz / Parkanlage | 4.875 m ² | |
| Strand | 84.895 m ² | |
| Friedhof | 545 m ² | |
| Minigolf | 2.155 m ² | |
| Aussichtsdüne | 300 m ² | |
| Grillplatz | 1.610 m ² | |
| Straßenverkehrsflächen | | 10.255 m ² |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenanlage | | 7.640 m ² |
| Flächen für den Luftverkehr | | 84.080 m ² |
| Wasserflächen Süßwasserteiche | | 5.200 m ² |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | 390.440 m ² |
| Summe Landfläche Düne | | 658.265 m² |

Kosten

Der Gemeinde Helgoland entstehen Kosten in Form von Planungskosten. Für neue Bauflächen können Kosten zur Ermittlung und Beseitigung von Kampfmitteln anfallen.

Zum vollständigen Ausgleich ist die Umsetzung von externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nach Anrechnung von Maßnahmen auf der Düne verbleibt ein Defizit von 59.360 m² an Kompensationsmaßnahmenfläche. Diese kann durch Ankauf bereits erfolgter Kompensationsmaßnahmen aus einem Öko-konto beglichen werden. Hierzu wird ein Vertrag mit der Firma Flächenausgleich Lanne GmbH aus Kat-

tendorf abgeschlossen. Im Bereich des Naturraums Marsch können für 6,20 €/ m² (vorläufiger Kosten-
ansatz) Maßnahmen in der Gemeinde Kudensee (Kreis Steinburg im Amt Wilster Marsch) erworben
werden.

Helgoland, den

.....

Bürgermeister