

Vorlageart: Vorlage
Vorlagennummer: 2025-05GV-157
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bauleitplanung in der Gemeinde Kronsgaard

9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Tiny House Resort – ehemals Campingplatz Hoeck“

hier: Aufstellungsbeschluss

Datum: 04.02.2025
Federführung: Bauamt
Sachbearbeitung: Dirk Petersen

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Wegeausschuss der Gemeinde Kronsgaard (Beratung und Empfehlung)	20.02.2025	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Kronsgaard (Beratung und Beschluss)	06.03.2025	Ö
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss der Gemeinde Kronsgaard (Beratung und Empfehlung)	20.02.2025	Ö

Sachverhalt

Für weite Teile des Plangebiets im Süden der Gemeinde Kronsgaard westlich der Dänischen Straße weist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet Campingplatz aus.

Das nun vorgelegte Konzept sieht die Entwicklung eines Wochenendplatzes „Tiny House Resort“ mit anlagenbezogener eigenständiger Energieversorgung (Freiflächen-Photovoltaik) vor. Dies erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes (9. Änderung).

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen vorhanden Ja: Nein:
Betroffenes Produktkonto:
Haushaltsansatz im lfd. Jahr: AfA/Jahr:

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Für den im Süden des Gemeindegebiets westlich der Dänischen Straße gelegenen Geltungsbereich des ehemaligen Campingplatz Hoeck wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 424, 148/1 sowie 150/3 Flur 3 der Gemarkung Kronsgaard. Lage und Umfang des Geltungsbereichs sind aus der anliegenden Übersichtskarte ersichtlich. Mit der Änderung des F-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wochenendplatzes (Tiny House Resort) geschaffen werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB soll das Planungsbüro GR Zwo, Flensburg beauftragt werden.
4. Alle im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten sind vom Grundstückseigentümer/Investor zu tragen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen

Gemeinde Kronsgaard

Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

6. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (§ 3 Abs. 1 BauGB) soll in Form einer öffentlichen Anhörung durchgeführt werden.

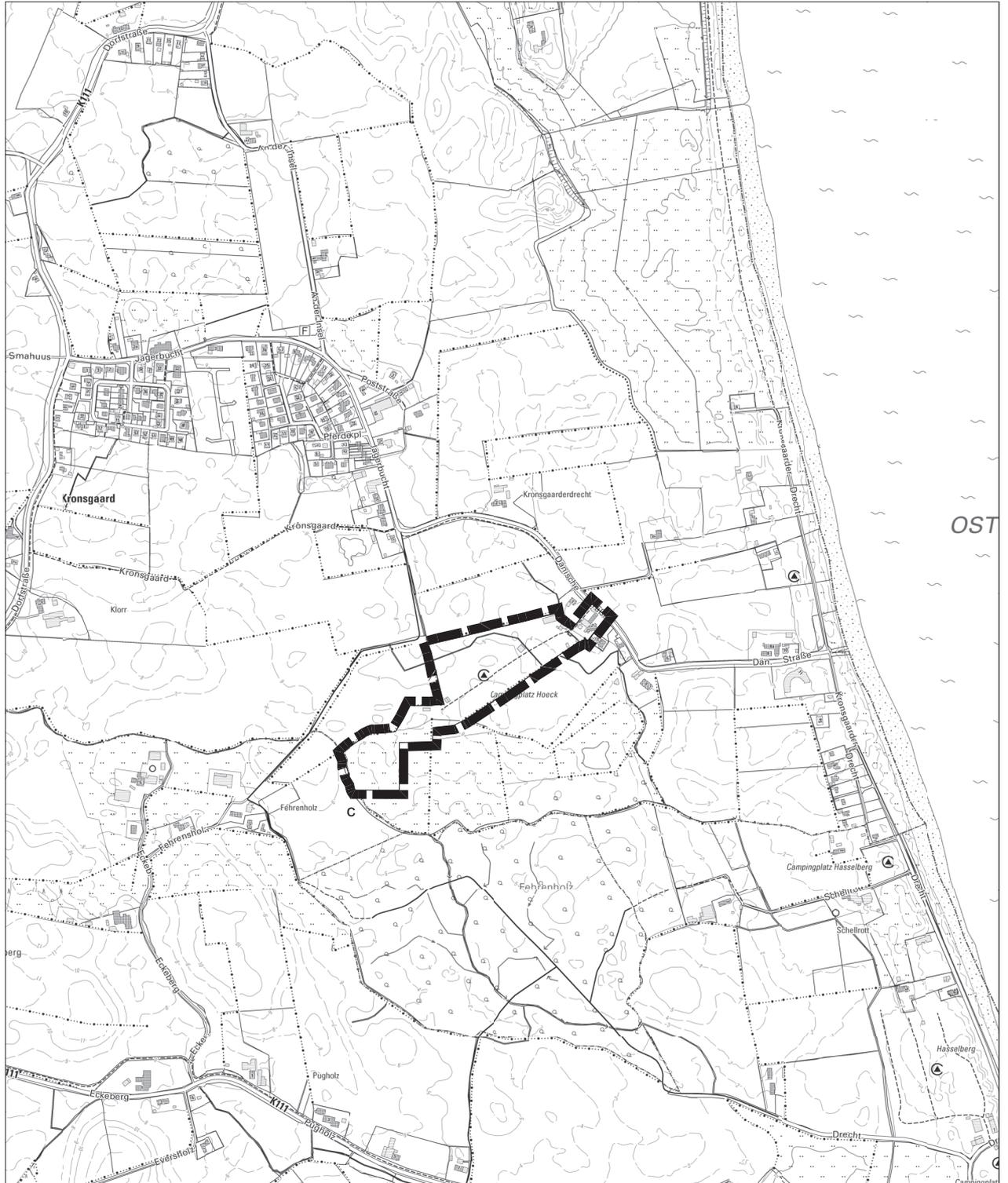
Anlage/n

1 - Übersichtskarte (öffentlich)

2 - Kronsgaard 9Ä FNP _Tiny House Resort_ Planz_BEGRDG_Vorentwurf_0125 (öffentlich)

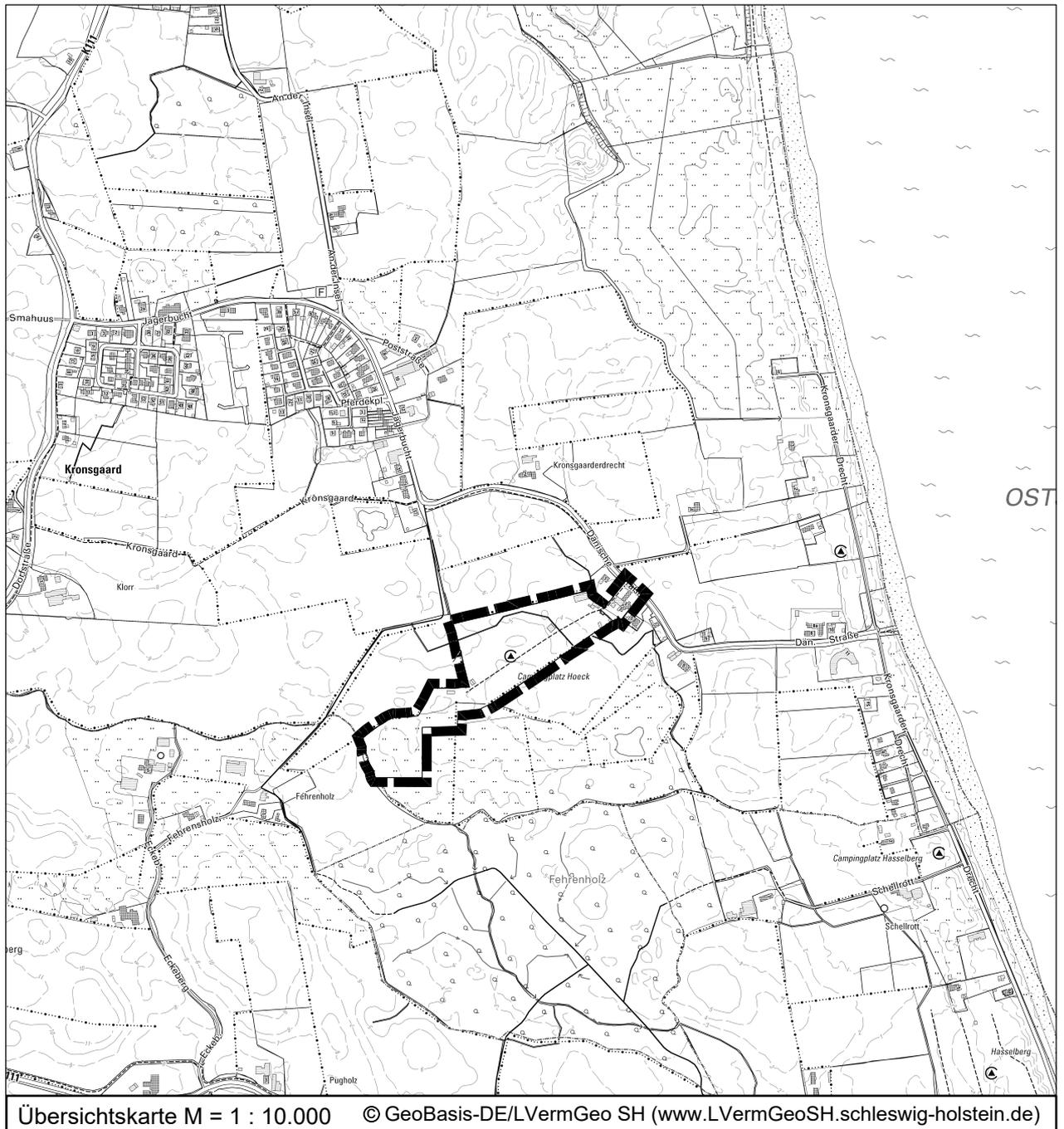
Gemeinde Kronsgaard

Vorhabenbezogener B-Plan zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 8 /
9. Änderung des Flächennutzungsplanes
für das Gebiet "Tiny House Resort"



Übersichtskarte

M = 1 : 10.000



Gemeinde Kronsgaard

9. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Tiny House Resort"

Stand: Vorentwurf (frühzeitige Behördenbeteiligung, Februar 2025)

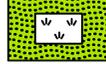


PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

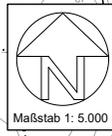
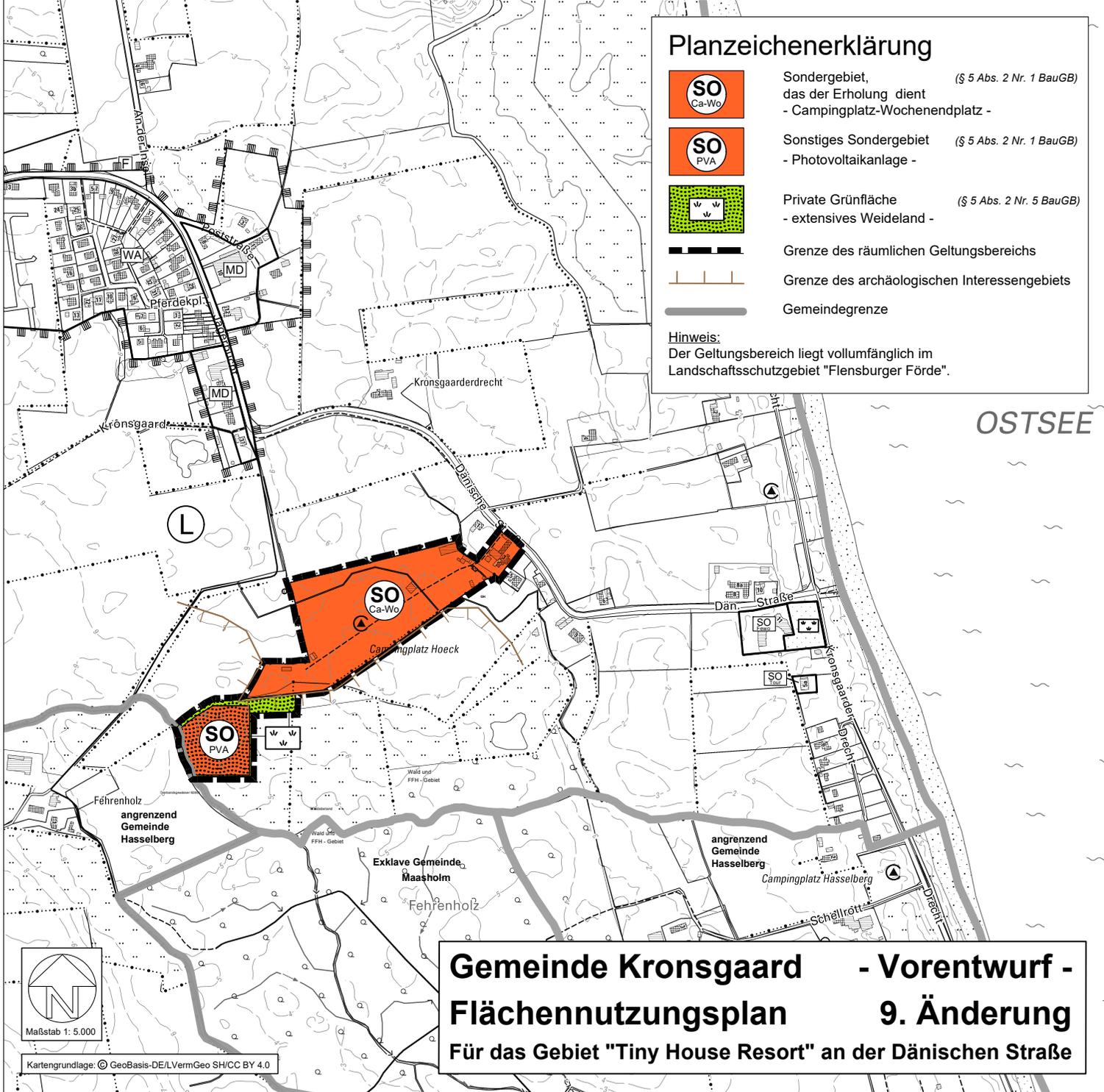
BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 • 254 81 FAX 0461 • 263 48 INFO@GRZWO.DE

Raum für Verfahrensvermerke

Planzeichenerklärung

-  Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Campingplatz-Wochenendplatz -
-  Sonstiges Sondergebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Photovoltaikanlage -
-  Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- extensives Weideland -
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grenze des archäologischen Interessengebiets
-  Gemeindegrenze

Hinweis:
Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet "Flensburger Förde".



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0

**Gemeinde Kronsgaard - Vorentwurf -
Flächennutzungsplan 9. Änderung
Für das Gebiet "Tiny House Resort" an der Dänischen Straße**

Vorbemerkung

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind im Bauleitplanverfahren die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange regelmäßig möglichst frühzeitig von der Planung zu unterrichten. Mit dem hier vorgelegten aktuellen Planungsstand und nachfolgenden Erläuterungen dürfte die Planung für eine erste fachliche Einschätzung hinreichend beschrieben sein. Die Gemeinde Kronsgaard erwartet Aussagen insbesondere zu dem erforderlichen bzw. im Vorliegenden bereits dargelegten Umfang und Detaillierungsgrad der vorzunehmenden Umweltprüfung, darüber hinaus aber auch planungsbeachtliche Hinweise anderer Fachdisziplinen.

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Kronsgaard westlich der der Dänischen Straße, ca. 500 m von der Ostsee entfernt. Entlang der Dänischen Straße grenzen Wohngrundstücke und im Norden, Osten und Süden der offene Landschaftsraum an. Im Südwesten schließt das Plangebiet direkt an die Gemeindegrenze zu Hasselberg an.

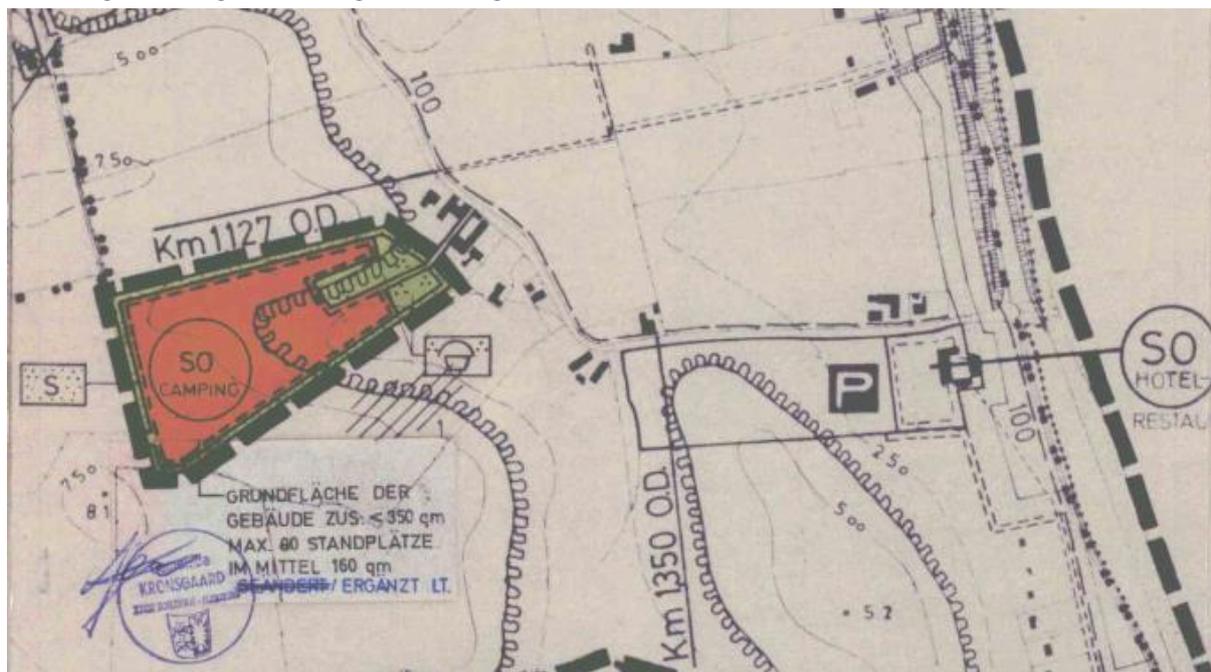
Die Lage des Geltungsbereichs ist aus der Übersichtskarte ersichtlich. Er umfasst große Teile des Flurstücks 424, das Flurstück 148/1 sowie 150/3 jeweils Flur 3 der Gemarkung Kronsgaard und ist ca. 3,8 ha groß.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wurde bis zum Jahr 2020 als Campingplatz genutzt.

2. Planungserfordernis / Anlass der Planänderung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 1986 das Gelände des Campingplatzes westlich der Dänischen Straße ausgewiesen. Für das Sondergebiet, das der Erholung dient „Campingplatz“ erfolgten textliche Darstellungen, die max. 80 Standplätze und eine maximal zulässige Grundfläche für die Gebäude von zusammen 350 m² vorsahen. Die Darstellung sah zudem im straßenseitigen Teil großzügige Grünflächen und rundherum Schutzgrün vor. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde 1986 für den 1. Abschnitt der Bebauungsplan Nr. 8 „Campingplatz Hoeck“ und 1995 für die Erweiterung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 aufgestellt.

Abbildung 1: Auszug 1. Änderung FNP Kronsgaard



Seit den 1980er Jahren bis 2020 erfolgte an diesem Standort eine touristisch-gewerbliche Nutzung. Zwischenzeitlich hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Die neuen Eigentümer sehen in der unveränderten Fortführung der bestehenden Nutzung keine Basis für ein zeit- und nachfragegerechtes und damit auch wirtschaftlich tragfähiges Angebot. Das neue Konzept sieht daher vor, an Stelle des Campingplatzes für Wohnwagen und Zelte ein Wochenendplatzgebiet „Tiny House Resort“ mit eigenständiger Energieversorgung zu entwickeln.

Das bisher ausgewiesene Sondergebiet für Erholungszwecke „Camping“ umfasst nur Teile der zukünftig für das Tiny-House-Resort vorgesehenen Flächen.

Die für die Energieproduktion (Freiflächen-PVA) vorgesehenen Flächen sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaik abseits von Autobahnen und Schienenwegen des übergeordneten Netzes erfüllt nicht die Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB. Auch die Privilegierungstatbestände nach § 35 Abs. 8 oder 9 BauGB kommen hier nicht zum Tragen. Zudem ist das Vorhaben generell auch nicht als sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 genehmigungsfähig, da regelmäßig öffentliche Belange entgegenstehen.

Diese 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Sondergebiets Campingplatz mit eigenständiger Energieversorgung an diesem Standort zu schaffen. Parallel erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Tiny House Resort“.

3. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Laut Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 ist das Plangebiet dem ländlichen Raum zugeordnet und liegt innerhalb des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung, der von der Geltinger Birk bis nach Waabs reicht. In den Schwerpunkträumen soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Regionalplan

Auch nach dem Regionalplan für den Planungsraum V (jetzt Planungsraum I) liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Derzeit werden die Regionalpläne fortgeschrieben. In dem Entwurf (2023) werden weite Teile des Gemeindegebiets als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Überlagert ist der Schwerpunktraum durch die Ausweisung eines Regionalen Grünzugs. Dabei sind die zusammenhängenden Siedlungslagen sowie verbindlich überplante Baugebiete ausgespart.

Masterplan Tourismus für die Gemeinden des Amtes Geltinger Bucht

Im Jahr 2015 wurde für das Amt Geltinger Bucht der Masterplan Tourismus erarbeitet. Im Rahmen des Masterplans erfolgte die detaillierte Bestandsaufnahme der touristischen Daten, sowie der touristischen Infrastruktur. Es erfolgte die Bewertung des Raumes nach tourismusbezogenen Kriterien und die Bildung von Raumkategorien zur Entwicklung.

Kronsgaard ist anerkannter Erholungsort. Die Gemeinde Kronsgaard zählt zu den Gemeinden mit einer sehr hohen Tourismusintensität.

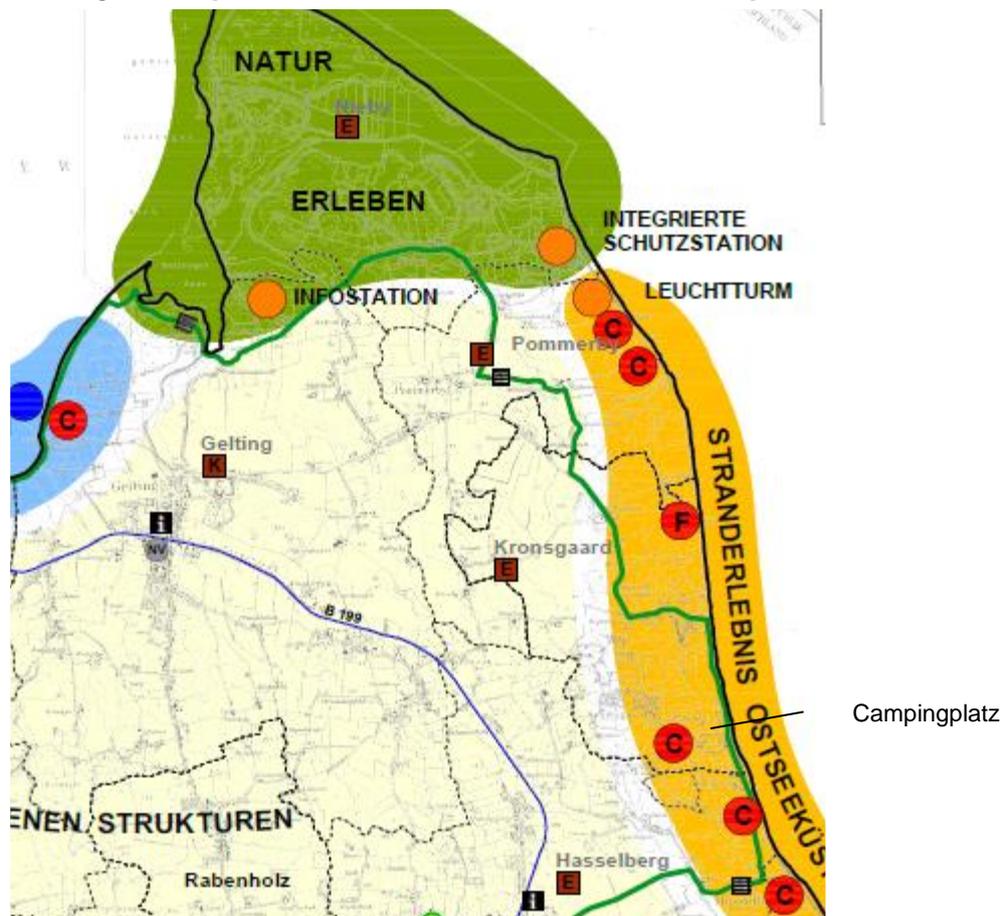
Im Jahr 2023 wurden in Kronsgaard in Betrieben mit 10 und mehr Betten 49.482 Übernachtungen verzeichnet. Die Bevölkerungszahl betrug am 31.12.2023 256 Einwohner/-innen. Die Tourismusintensität lag 2023 somit bei 193 Übernachtungen/ Einwohner. Zudem weisen die Kennzahlen für die Gemeinde Kronsgaard eine überdurchschnittlich hohe Verweildauer (= 7 Tage) auf.¹

So heißt es im Erläuterungsbericht zum Masterplan: *„Von Bedeutung für die Übernachtungszahlen sind im Gemeindegebiet das Feriendorf Golsmaas, aber auch das Hotel Landhaus Ostseeblick mit seinem vielfältigen Übernachtungs- und Freizeitangebot (Schwimmbad, Sauna) sowie der Campingplatz Dänische Straße.“*

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zu der Kernattraktion „Stranderlebnis Ostseeküste“ (ca. 500 m östlich).

¹ Im Jahr 2023 betrug die durchschnittliche Verweildauer in Schleswig-Holstein 4,1 Tage, im Kreis Schleswig-Flensburg 3,4 Tage.

Abbildung 2: Auszug „Plan Kernattraktionen und raumbedeutsame Angebote“



Quelle: Planungsgruppe Plewa - Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht (2015)

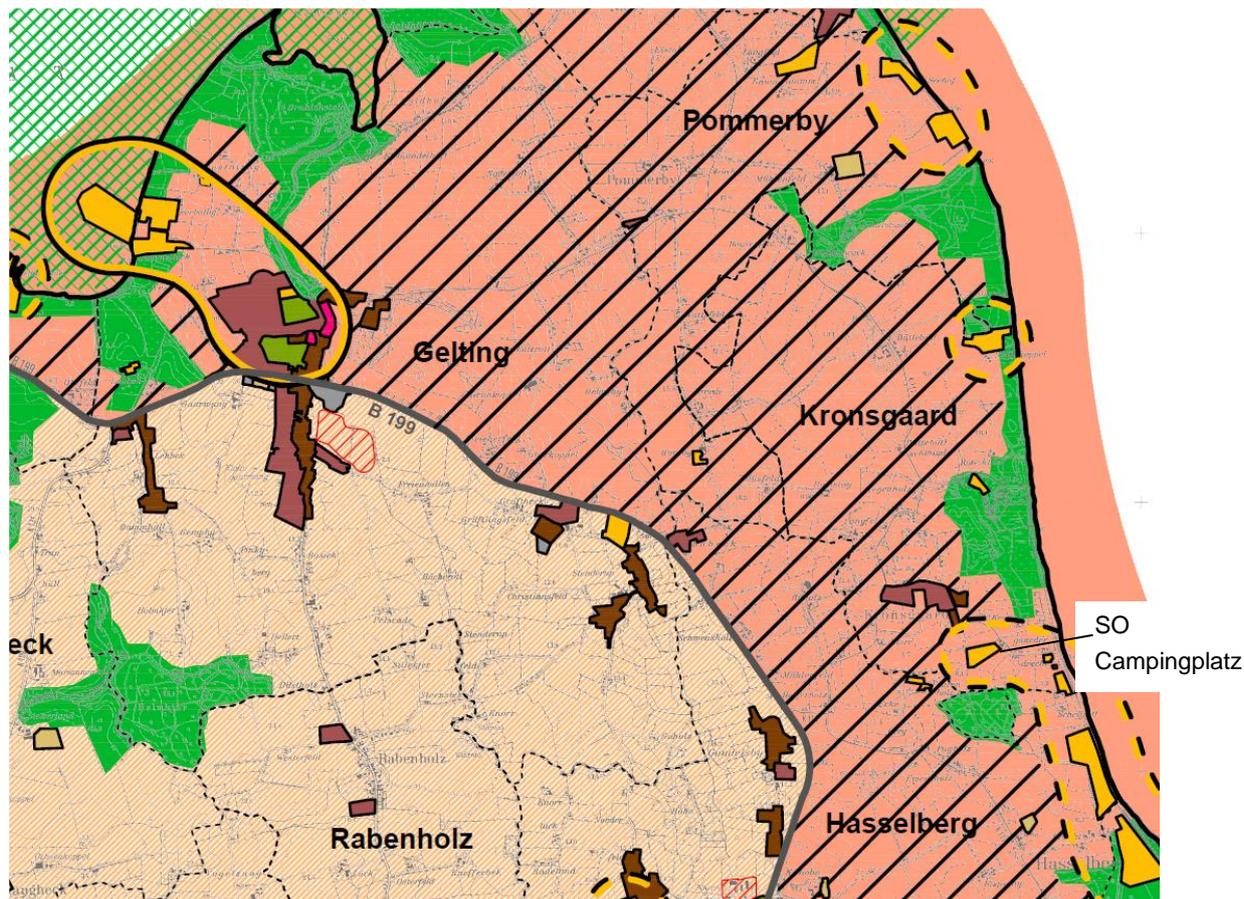
Im Rahmen des Masterplans wurde eine Bedarfsabschätzung zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur vorgenommen. Zu den Entwicklungstrends und Bedarfsabschätzungen heißt es im Masterplan: „Insgesamt ist auf dem Campingmarkt ein Wandel zu beobachten. Während die Nachfrage nach Dauercampingplätzen abnimmt, werden für das Touristiking in den kommenden Jahren Wachstumschancen prognostiziert. Besonders Mieteinheiten werden auf Campingplätzen zunehmend nachgefragt. Wie auch bei anderen Übernachtungsformen ist beim Camping steigende Qualität gefragt. ... Erforderlich ist die weitere Modernisierung, qualitative Aufwertung der Plätze und die Erweiterung von Mieteinheiten, was im Einzelfall auch zu einer Flächenerweiterung führen kann.“²

Weite Teile der Gemeinde Kronsgaard sind als Raum mit besonderer Eignung zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur eingestuft. Der Bereich des Campingplatzes ist als Sondergebiet für Erholungszwecke ausgewiesen und liegt in einem Bereich, der als überregional bedeutsamer touristischer Standort mit Entwicklungspotential klassifiziert ist. Die Kategorie „Überregional bedeutsamer Standort mit Entwicklungspotential“ soll für die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur eine herausragende Rolle spielen.

² vgl. Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht, S. 73

Die Weiterentwicklung des Campingplatzgeländes zu einem Tiny House Resort fügt sich somit in die im Masterplan aufgezeigten Zielsetzungen ein.

Abbildung 3: Auszug „Plan Entwicklung der touristischen Infrastruktur“



Quelle: Planungsgruppe Plewa - Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht (2015)

Planerische Vorgaben für Freiflächenphotovoltaik

Die Vorhabenträger streben für das Tiny House Resort eine möglichst autarke Energieversorgung an. Dazu ist am Rande des Tiny House Resort die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geplant. Dabei handelt es sich um eine Anlage der Stromproduktion, die ausschließlich dem Tiny House Resort dient. Eine Einspeisung in das öffentliche Stromnetz erfolgt nicht.

Der fortschreitende Klimawandel mit Häufungen von Extremwetterereignissen und steigendem Meeresspiegel zeigen den dringenden Handlungsbedarf des Ausbaus Erneuerbarer Energien. Bei der vorgesehenen Größenordnung von ca. 0,7 ha handelt es sich um eine Planung bzw. Maßnahme, die nicht als raumbedeutsam³ im Sinne des Raumordnungsgesetzes einzustufen ist.

Im Rahmen dieser Planung soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage ermöglicht werden, die allein der Stromversorgung des Hauptvorhabens „Tiny House Resort“ dient. Daher ist Vo-

³ Als raumbedeutsam gelten Solar-Freiflächenanlagen ab einer Größenordnung von 4 ha (vgl. LEP 21 Kap. 4.5.2 Solarenergie BV zu 2)

raussetzung, dass der Standort direkt an das Tiny House Resort angrenzt. Aufgrund der geringen Größe sowie dem dienenden Charakter für die touristische Nutzung „Tiny House Resort“ wird in diesem Fall nicht das Erfordernis einer Standortalternativenprüfung für das gesamte Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der Kriterien des Erlasses „Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich“.

4. Nutzungskonzept

Seit den 1980er Jahren erfolgte an diesem Standort eine touristisch-gewerbliche Nutzung. Die bisherige Campingplatznutzung entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine naturverbundene Urlaubsgestaltung. Wie im Masterplan Amt Geltinger Bucht aufgezeigt unterliegt auch der Campingmarkt einem strukturellen Wandel. Wie in anderen Be-reichen des Beherbergungsgewerbes ist auch in diesem Segment eine steigende Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Plätzen gefragt. Dies erfordert die Modernisierung und qualitative Aufwertung der Plätze und insbesondere die Erweiterung des Angebots an Mieteinheiten.

Die bisherige Campingnutzung war stark auf das Segment des Dauercamping ausgerichtet. Die Gesamtanlage wies zuletzt erheblichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf.

Das Konzept sieht vor ein qualitativ hochwertiges Beherbergungsangebot zu schaffen, das sich behutsam und ressourcenschonend in die naturnahe Umgebung einfügt. Die nachhaltige Entwicklung des Vorhabens drückt sich insbesondere in den aus Holz gefertigten Tiny Houses, einer starken Durchgrünung des Geländes sowie in dem Anspruch der weitestgehenden autarken Energieversorgung aus.

Mit der Neuausrichtung der touristischen Nutzung ist eine qualitative Aufwertung des Angebots verbunden. Zugleich tritt mit diesem neuartigen Beherbergungsangebot eine Diversifizierung des Gesamtangebots in der Region ein. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Resorts, das ein Beherbergungsangebot in Tiny Houses vorsieht. Dabei handelt es sich um kleine vollwertige Häuser, die durch ihre geringe Größe und natürliche Materialien eine flächensparende und nachhaltige Bauweise aufweisen.

Das Management des „Tiny Green Escape“, die Vermarktung der Tiny Houses an Urlauber sowie Pflege und Unterhaltung der Anlagen obliegt der Holiwell Gbr.

Der Campingplatz mit seinen 80 genehmigten Standplätze wird aufgegeben und die freige-räumte Fläche soll als Tiny House Resort für touristische Nutzung entwickelt werden.

Das neue Planungskonzept sieht im Wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

Entlang des Erschließungsweges des Resorts werden insgesamt 13 Teilquartiere eingerichtet. Von dem zentralen Erschließungspunkt des jeweiligen Quartiers sind strahlenförmig jeweils 3 – 5 Tiny-House-Parzellen angeordnet.

Vorgesehen sind insgesamt 58 Tiny Houses, die auf Parzellen mit Größen von 200 m² bis 300 m² platziert werden. Die Tiny Houses werden in zwei Größen mit Grundflächen von ca.

21 m² und ca. 25 m² aufgestellt, die jeweils um Terrassen (18 m² bzw. 22 m²) ergänzt sind. Die 58 Tiny Houses bieten insgesamt bis zu 202 Betten.

Zusätzlich sind in einem Saunabereich 7 Tiny Houses mit einer Grundfläche von ca. 12 m² geplant, die als Saunen genutzt werden. Darüber hinaus ist in diesem Bereich ein Doppel-Tiny House geplant, das als Gemeinschaftsraum im Sinne eines Ruheraums oder für Meetings genutzt werden kann.

Im Eingangsbereich ist ein Rezeptionsgebäude (Grundfläche ca. 130 m²) und im Zentrum der Anlage ein Zentrales Versorgungsgebäude für Aufenthalt und Versorgung der Gäste (Grundfläche ca. 380 m²) geplant. Im Zentralen Versorgungsgebäude sind Räume mit Sitzgelegenheiten und Spielangeboten sowie ein Selbstversorgungsangebot für Lebensmittel (Regiomat) sowie ein Waschmaschinenraum vorgesehen. Neben dem Hauptgebäude wird der Spielplatz angelegt. Zusätzlich ist ein Werkstatt- und Lagergebäude geplant (Grundfläche ca. 220 m²). Auf demselben Gelände wird auch der Müllstandplatz untergebracht.

Auf dem an die Dänische Straße angrenzenden Flurstück 150/3 soll ein Wohnhaus für die Betreiber des Resorts errichtet werden.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch Knicks eingefasst. Diese bleiben weitestgehend erhalten und sollen durch zusätzliche Anpflanzungen aufgewertet werden. Ergänzende Anpflanzungen (Hecken, Bäume, Sträucher) tragen zur Durchgrünung bei.

Abbildung 4: Gestaltungsplan Tiny House Resort (VEP)



Das Konzept verfolgt eine nachhaltige Entwicklung des Geländes. Dazu gehört auch, die Energieversorgung des Resorts weitestgehend aus vor Ort gewonnener Erneuerbarer Energie bereit zu stellen. Südwestlich des Resortgeländes ist eine ca. 6.700 m² große Photovoltaik-

ik-Freiflächenanlage vorgesehen. Geplant ist die Anlage von 12 parallelen Reihen mit Solarmodulen (Breite ca. 4,50 m, Reihenabstände ca. 2,50 m), die in Ost-/Westausrichtung mit Südausrichtung aufgeständert sind. Die Module werden auf „Tischen“ angeordnet, welche mittels Metallpfosten ohne Fundament im Boden verankert sind.

Das Betriebsgrundstück ist über die Dänische Straße erschlossen. Von hier aus gelangt man zum Empfangsbereich mit Rezeption und weiter zum Resortgelände mit Tiny Houses und zugehörigen Infrastruktur. Auch die Energieversorgung (Freiflächen-Photovoltaikanlage) ist über die Gebietszufahrt angeschlossen.

Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein Entwässerungskonzept (vgl. Anlage zum Bebauungsplan 2. Änderung B8). Danach wird das Schmutzwasser des Geländes dem örtlichen Kanalnetz und anschließend der Kläranlage in Hasselberg zugeführt.

Das Entwässerungskonzept verfolgt das Ziel einer nachhaltigen und effizienten Ableitung des auf dem Resortgelände anfallenden Oberflächenwassers. Das Oberflächenwassermanagement sieht verschiedene Bausteine vor:

- Straßenbegleitende Mulden und Gräben zur Sammlung des Regenwassers von den Verkehrsflächen
- Sickerflächen auf den Tiny House Parzellen
- Sammlung des Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen

Das abzuleitende Oberflächenwasser wird gedrosselt dem Vorfluter III des Wasser- und Bodenverbandes Oehe-Maasholm zugeleitet.

5. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Mit der Darstellung des „Sondergebietes Campingplatz - Wochenendplatz“ wird die zeitgemäße Weiterentwicklung der Campingplatzfläche entsprechend des vorliegenden Konzepts und eine maßvolle Erweiterung des Betriebsgeländes ermöglicht.

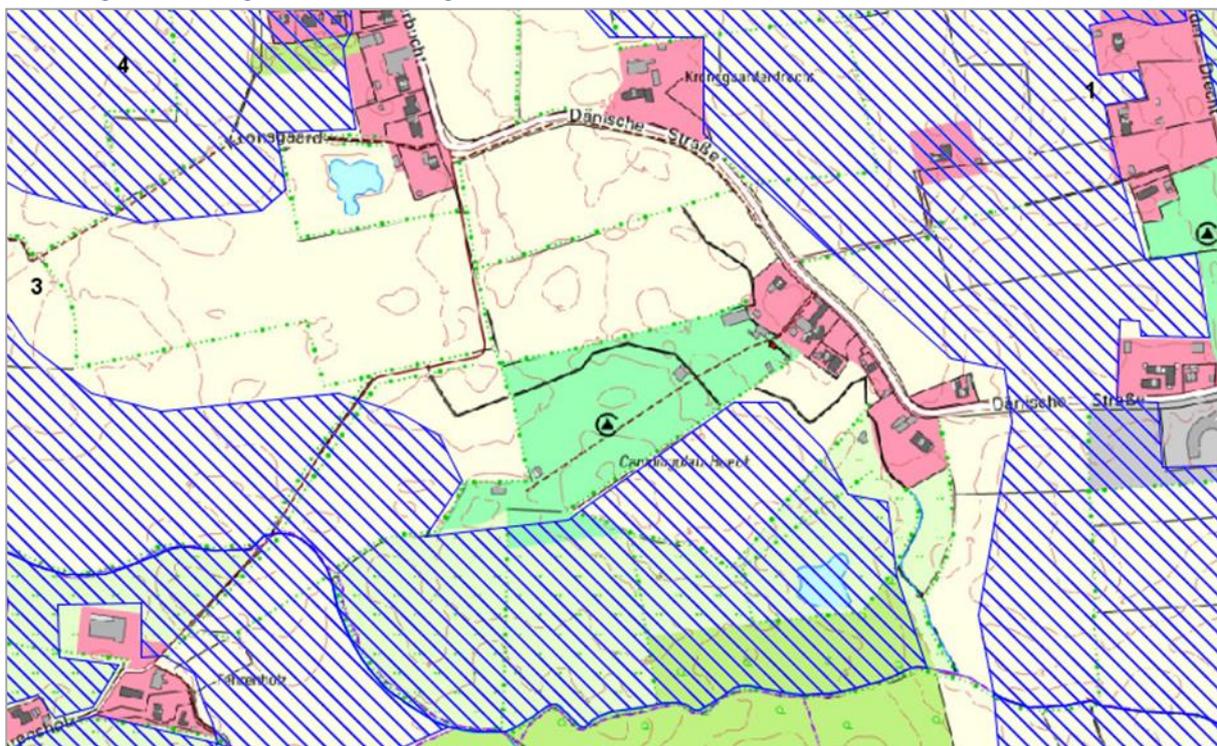
Dargestellt wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz – Wochenendplatz“. Das Sondergebiet ist ca. 2,8 ha groß. Die weitergehende Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

Für das Gebiet der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage ist flächenhaft die überlagernde Darstellung von Grünfläche „Extensives Weideland“ und Flächen „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaikanlage“ vorgesehen. Das Sonstige Sondergebiet umfasst eine Fläche von 0,7 ha. Die Grünfläche „Extensives Weideland“ ist ca. 0,9 ha groß.

Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernommen sind die Grenzen des Archäologischen Interessengebiets.

Abbildung 5: Archäologisches Interessengebiet



Quelle: Archäologie-Atlas SH (Zugriff 28.11.2025)

Der Plangeltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Flensburger Förde.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Dänische Straße.

Mit Versorgungsmedien (Strom, Frischwasser) ist das Plangebiet erschlossen.

Für die Wasserversorgung ist der Wasserzweckverband Ostangeln zuständig.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH.

Ergänzungen der Erschließung erfolgen hinsichtlich der Schmutzwasserentwässerung sowie hinsichtlich des Oberflächenwassers. Regelungen dazu treffen der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Durchführungsvertrag.

7. Natur und Landschaft

Die sachgerechte Aufbereitung naturschutzfachlicher und sonstiger umweltrelevanter Fragen erfolgt nach Planungsfortschritt im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren zur FNP-Änderung integrierten Umweltprüfung.

Die zum aktuellen Planungsstand hierzu vorliegenden Erkenntnisse und Einschätzungen sind im Folgenden beschrieben (bearbeitet durch Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing- Alke Buck, Sterup).

8. Umweltbericht⁴

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde Kronsgaard die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines bisherigen Sondergebietes Campingplatz (ehemaliger Campingplatz Hoeck) zu einem Tiny-House-Resort mit eigenständiger Energieversorgung schaffen.

Die geplante weitestgehend autarke Energieversorgung des Resorts soll über die Anlage einer Freiflächen-Photovoltaikanlage südwestlich des ehemaligen Campingplatzgeländes erfolgen.

Das Plangebiet ist ca. 3,8 ha groß und liegt im Süden des Gemeindegebietes von Kronsgaard südwestlich der Dänischen Straße.

Für das Gelände des Campingplatzes erfolgte die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (1986). Hier werden die Stellplatzflächen als Sondergebiet (SO) Camping dargestellt. Im Osten ist ein Teil des Plangebietes als Grünfläche „Spielplatz“ ausgewiesen, umlaufend um das Plangebiet findet sich eine Grünfläche „Schutzgrün“. Die Flächen südwestlich des ehemaligen Campingplatzes sind im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kronsgaard (1973) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes – Campingplatz – Wochenendplatz vorgesehen.

Im Südwesten des Plangebietes soll ein sonstiges Sondergebiet – Photovoltaikanlage - und eine private Grünfläche – extensives Weideland - ausgewiesen werden.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 8 der Gemeinde Kronsgaard.

8.2 Planungsgrundlagen

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Flensburger Förde. Im weiteren Planungsverlauf wird geklärt, ob für die vorliegende Planung eine Ausnahme / Befreiung von den Bestimmungen der LSG-Verordnung oder eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist.

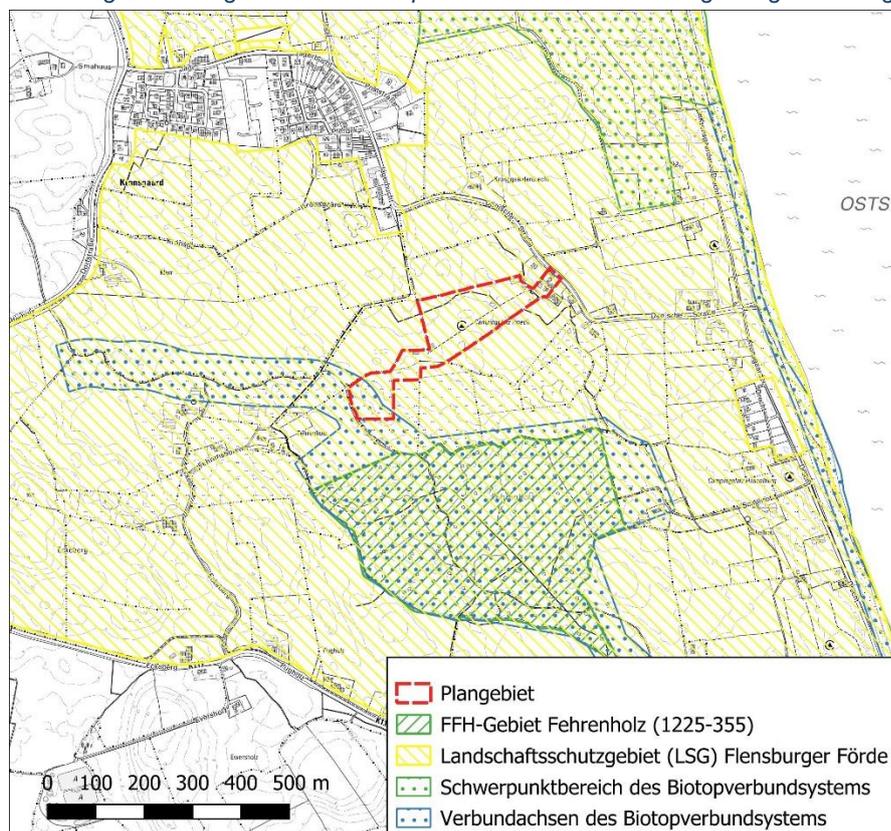
Ca. 70 m südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet Fehrenholz (FFH DE 1225-355).

4 Der Umweltbericht wird vom Büro Naturaconcept, Sterup erstellt.

Bei dem FFH-Gebiet Fehrenholz (19 ha) handelt es sich um einen kleinen, reich gegliederten Bauernwald in geringer Höhe über dem Meeresspiegel. Sehr unterschiedliche, meist naturnahe Waldtypen grenzen hier aneinander. Angrenzend an das Plangebiet ist ein größerer Bereich mit Eschen-Buchenwald (Lebensraumtyp 9130 / Biototyp WMe) vorhanden. Das Fehrenholz ist aufgrund seiner repräsentativen Abfolge von typischen Waldstandorten in küstennaher Lage besonders schützenswert. Das übergreifende Schutzziel ist dementsprechend die Erhaltung des reich gegliederten Bauernwaldes mit seiner repräsentativen Abfolge meist naturnaher Waldtypen tief gelegener nass/sumpfiger, feuchter bis frischer Standorte in direkter Küstenlage (s. Gebietssteckbrief Fehrenholz).

Im weiteren Planungsfortschritt wird eine Natura2000-Vorprüfung erstellt. Aufgabe der Vorprüfung ist es, anhand vorhandener Daten und Unterlagen die Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten durch das Vorhaben abzuschätzen. Das Fazit ist eine Einschätzung zur Notwendigkeit einer Natura2000-Verträglichkeitsprüfung.

Abbildung 6: Schutzgebiete und Biotopverbundflächen in der Umgebung des Plangebietes



Der südwestliche Teil des Plangebietes (ca. 0,47 ha des SO Photovoltaik) liegt innerhalb einer Verbundachse des Biotopverbundsystems. In den Erläuterungen zum Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I sind für die Verbundachse keine Entwicklungsziele benannt. Die Biotopverbundachse umfasst ein aus Richtung Hafferholz kommendes Fließgewässer mit angrenzenden Bereichen, welches an der südwestlichen Plangebietsgrenze entlang Richtung Fehrenholz fließt. Durch die Anlage einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Biotopverbundfunktion auszugehen, da in das

Fließgewässer nicht eingegriffen wird und die angrenzende Grünlandfläche im Bereich der geplanten Photovoltaikanlage extensiviert wird.

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020) liegt das Plangebiet in einem Landschaftsschutzgebiet (s.o.), in einer historischen Kulturlandschaft „Knicklandschaft“ sowie in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Weiterhin wird das angrenzende Fehrenholz als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, s.o.) sowie als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt, dargestellt.

Die Gemeinde Kronsgaard verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021) liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum V (2002) liegt das Plangebiet in einem großflächigen Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, das sich entlang der Angelner Ostseeküste sowie dem nördlichen Schleiufer erstreckt.

Für das Gelände des Campingplatzes erfolgte die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (1986). Hier werden die Stellplatzflächen als Sondergebiet (SO) Camping dargestellt. Im Osten ist ein Teil des Plangebietes als Grünfläche „Spielplatz“ ausgewiesen, umlaufend um das Plangebiet findet sich eine Grünfläche „Schutzgrün“. Die Flächen südwestlich des ehemaligen Campingplatzes sind im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kronsgaard (1973) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für den östlichen Teil des Plangebietes wurde 1986 der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 8 aufgestellt. Hier waren, analog zur Darstellung im FNP, im östlichen Teil umfangreiche Grünflächen, im westlichen Teil 25 Stellplätze ausgewiesen. 1995 wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Erweiterung Campingplatz Hoeck“ auch der westliche Teil des Plangebietes (ohne Lagerfläche) überplant. Zulässig sind bis zu 80 Standplätze für Wohnwagen und Zelte.

Die Aussagen der übergeordneten Planwerke lassen insgesamt den Schluss zu, dass das Plangebiet, auch vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung, eine grundsätzliche Eignung für die vorgesehene Bebauungsplanung aufweist.

8.3 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden

Gemäß Bodenübersichtskarte Schleswig-Holstein (1:250.000) herrscht im Plangebiet der Bodentyp Pseudogley vor. Als Bodenart ist hier Sandlehm über Normallehm anzunehmen.

Im Bereich der Flächen des Campingplatzes ist von einer anthropogenen Überprägung des Bodens durch die bisherige Nutzung auszugehen.

Es liegen keine Hinweise auf bekannte Bodenbelastungen (Altlasten, Alttablagerungen), den Verdacht einer erheblichen Belastung der Böden sowie Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Sinne schädlicher Bodenveränderungen gem. § 2 ff BBodSchG vor.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Wochenendplatz“ erhöht sich die maximal mögliche Versiegelung gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Sondergebiet Camping gegebenenfalls in geringem Ausmaß.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage ist gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen (Überstellung mit Solarmodulen, Versiegelung durch Nebenanlagen)

Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche – extensives Weideland – ist aufgrund der Nutzungsextensivierung mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Bewertung

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit Bodenversiegelungen / der Überstellung mit Solarmodulen zu rechnen. Diese können bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig angesehen werden. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche – extensives Weideland – ist aufgrund der Nutzungsextensivierung mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist zu prüfen, ob eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich sind.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Wochenendplatz“ werden überwiegend bereits baulich vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage wird bisher nicht baulich genutzte Fläche in Anspruch genommen (Flächenverbrauch). Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen der regionalen Bewertung mit sehr hoch angegeben.

Bewertung

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Wochenendplatz“ im Bereich eines bisherigen Sondergebietes „Camping“ kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage kommt es zu einem Flächenverbrauch bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Schutzgut Wasser

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Wochenendplatz“ erhöht sich die maximal mögliche Versiegelung gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Sondergebiet Camping gegebenenfalls in geringem Ausmaß.

Die mögliche Versiegelung bzw. Überstellung mit Solarmodulen erhöht sich durch die Ausweisung eines „Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage“ gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Bewertung

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit Bodenversiegelungen (Vollversiegelung) im Sondergebiet Wochenendplatz zu rechnen. Im weiteren Planungsfortschritt wird (auf Ebene des Bebauungsplanes) konkretisiert, wie dem Erfordernis einer naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung entsprochen werden kann.

Da im Bereich des Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage eine Vollversiegelung nur in sehr geringem Ausmaß geplant ist (Nebenanlagen, z.B. Trafohäuschen) und die Versickerung in der Fläche erfolgt, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu rechnen.

Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche – extensives Weideland – entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde bisher als Campingplatz mit entsprechender Infrastruktur (Gebäudebestand) genutzt. In den Randbereichen befinden sich Knicks, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen.

Der südwestliche Teil wird als Grünland (mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland mit überwiegend verfilzter Grasnarbe) genutzt.

Bewertung

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes – Wochenendplatz - kommt es gegenüber der derzeitigen Darstellung als Sondergebiet – Campingplatz – durch den erforderlichen Gebäudeabriss zu einem Verlust des Lebensraumes von Tieren. Bereits im Jahr 2022 wurde ein Fachbeitrag Artenschutz durch Dipl. Biol. Gerrit Görrissen für das Gelände des ehemaligen Campingplatzes erstellt und artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf benannt.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage kommt es ggfs. zu einem Verlust von Lebensraum für Brutvögel des Offenlandes. Im Frühjahr/Sommer 2025 erfolgt eine Brutvogelkartierung im Bereich der Grünlandflächen zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG.

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine unüberwindbaren Hindernisse in Bezug auf den Artenschutz gem. § 44 BNatSchG absehbar.

Biologische Vielfalt

Auf den von der Planung in Anspruch genommenen Flächen ist keine besondere biologische Vielfalt⁵ vorhanden. Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume gegeben. Die Auswirkungen der Planung sind demnach als nicht erheblich bzw. kompensationsfähig zu bewerten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das großräumige Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist aufgrund der küstennahen Lage (450 m Luftlinie vom Strand entfernt) und der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Flensburger Förde sowie in einer historischen Kulturlandschaft „Knicklandschaft“ als hochwertig und sensibel gegenüber Eingriffen einzustufen.

Der Bereich des ehemaligen Campingplatzes ist deutlich anthropogen überprägt. Durch vorhandene Gehölzstrukturen ist eine Eingrünung gegeben.

Bewertung

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes – Wochenendplatz - kommt es gegenüber der derzeitigen Darstellung als Sondergebiet – Campingplatz – zu einer Veränderung des Landschaftsbildes im Nahbereich. Eine Fernwirkung entsteht bei Erhalt der Gehölzstrukturen nicht.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ebenfalls nicht mit einer Fernwirkung zu rechnen, da eingrünende Gehölzstrukturen sowie weiter südlich der Waldbereich Fehrenholz vorhanden sind.

Durch Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes werden die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im Plangebiet hat einen gemäßigten, atlantischen Charakter. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in der freien Landschaft gelegenen ehemaligen Campingplatz sowie angrenzende Freiflächen.

Aufgrund der ungehinderten Windexposition der Landschaft bestehen keine abgrenzbaren kleinklimatischen Sondergebiete (z.B. Kaltluftentstehungsräume).

Bewertung:

Durch die Planung entstehen keine relevanten Auswirkungen auf das Mikro- oder Makroklima oder die Frischluftversorgung der Gemeinde Kronsgaard.

⁵ Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erholungsfunktionen

Der küstennahe Bereich, in dem das Plangebiet liegt, hat eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Auch das Plangebiet an sich hatte bisher als Campingplatz eine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Diese bleibt auch bei der Umwandlung in ein Tiny-House-Resort bestehen.

Immissionsschutz

An der Dänischen Straße im Osten des Plangebietes grenzt vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Auf dem bisherigen Campingplatz waren bis zu 80 Standplätze für Wohnwagen und Zelte zulässig. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind 58 Tiny Houses geplant. Die Infrastruktur im Tiny-House-Resort soll betont am Fahrrad ausgerichtet werden (u.a. abschließbare Fahrradgaragen), mit dem Ziel, dass das Auto möglichst nur zur An- und Abreise genutzt wird.

Bewertung

Durch die Planung ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Erholungsfunktionen zu rechnen.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohngebäude durch Immissionen (Lärm) aufgrund des Betriebs des Tiny-House-Resorts ist nicht zu erkennen, da die Unterkünfte gegenüber der bisherigen Nutzung um 25 % reduziert wurden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

a) Baudenkmale

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

b) Archäologische Denkmale

Der Südwesten des Plangebietes liegt innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes.

Bewertung

Gegebenenfalls sind auf Ebene des Bebauungsplanes archäologische Voruntersuchungen erforderlich. Weitere Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind derzeit nicht zu erkennen.

8.4 Zusammenfassung Natur und Umwelt

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde Kronsgaard die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines Sondergebietes Cam-

pingplatz (ehemaliger Campingplatz Hoeck) zu einem Tiny-House-Resort mit eigenständiger Energieversorgung schaffen.

Die geplante weitestgehend autarke Energieversorgung des Resorts soll über die Anlage einer Freiflächen-Photovoltaikanlage südwestlich des ehemaligen Campingplatzgeländes erfolgen.

Für das Gelände des Campingplatzes erfolgte die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (1986). Hier werden die Stellplatzflächen als Sondergebiet (SO) Camping dargestellt. Im Osten ist ein Teil des Plangebietes als Grünfläche „Spielplatz“ ausgewiesen, umlaufend um das Plangebiet findet sich eine Grünfläche „Schutzgrün“. Die Flächen südwestlich des ehemaligen Campingplatzes sind im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kronsgaard (1973) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes – Campingplatz – Wochenendplatz vorgesehen.

Im Südwesten des Plangebietes soll ein sonstiges Sondergebiet – Photovoltaikanlage - und eine private Grünfläche – extensives Weideland - ausgewiesen werden.

Durch die geplanten Ausweisungen werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet (Versiegelung, Überstellung mit Solarmodulen).

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage wird bisher nicht baulich genutzte Fläche in Anspruch genommen (Flächenverbrauch).

Durch den erforderlichen Gebäudeabriss kommt es zu einem Lebensraumverlust für Tiere (Fledermäuse, Vögel).

Ob es durch die Ausweisung eines Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage ggfs. zu einem Verlust von Lebensraum für Brutvögel des Offenlandes kommt, wird im weiteren Planungsfortschritt geklärt.

Durch die geplanten Ausweisungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes im Nahbereich. Mit einer Fernwirkung ist aufgrund der Eingrünungswirkung vorhandener Gehölzstrukturen nicht zu rechnen.

Die durch die Planung vorbereiteten erheblichen Umweltauswirkungen werden grundsätzlich als kompensationsfähig angesehen und sind durch Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes weitestgehend zu minimieren und verbleibende Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kronsgaard, am

.....

(Bürgermeister)

*Anlage
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*