

Beschlussauszug

Sitzung des Bau- und Wegeausschusses der Gemeinde Kronsgaard vom
20.02.2025

TOP 5. Bauleitplanung in der Gemeinde Kronsgaard

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

hier: Aufstellungsbeschluss

Vorlage: 2025-05GV-157

Der Vorsitzende GV Hofmann und Bürgermeister Kraack fassen die Historie zur Planung zusammen.

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).

Der Vorsitzende bitte Frau Grätsch vom Planungsbüro GRZwo die Planung vorzustellen. Die Präsentation ist als Anlage zur Niederschrift beigefügt.

Vorstellung Planung:

- Frau Grätsch, Planungsbüro GRZwo (Bauleitplanung)
- Frau Buck, naturaconcept (Umweltbericht, naturschutz- und artenschutzrechtliche Aspekte)
- Herr Haase (Entwässerungsplanung)
- Herr Brechtel (Architekt, Detailplanung)
- Herr Samwell (Bauherr)

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder, Gemeindevertreter aber auch der anwesenden Bürger ergeben sich folgende Fragestellungen:

Bauleitplanung:

- B- Plan: Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Durchführungsvertrag
- Änderung des Flächennutzungsplanes

Ausführung: Iglucraft – Tinyhaus Hersteller aus Estland – max. 50 qm

Umsetzungsplanung:

58 Tiny-Häuser und 8 Saunen inkl. Rezeption und Büro, Müllstation, Lager und Werkstatt Servicegebäude plus Betriebsleiterwohnhaus, Mobilitätsstation mit Ladesäulen
Sondergebiet „Photovoltaikanlage“

Bauphasen:

Es sind 4 Bauphasen geplant – Verkehrsproblematik angesprochen

Bauzeit:

ca. 4-5 Jahre in Bauabschnitten, Grunderschließung Tiefbau und Verkehrsführung aller Bereiche in erste Bauphase inkludiert

Entwässerung:

offene Mulden, Versickerung wo es geht, Rasengitter – weiter abgeführt in Rückhaltebecken und sodann gedrosselt in die Verbandsleitung des Wasser- und Bodenverbandes (abgebildet 10 jähriges Regenereignis (Absprache mit untere Wasserbehörde des Kreises erfolgt)

Es wird auf die notwendigen Wartungsintervalle aufmerksam gemacht

Schmutzwasser:

neue Erschließung auf Plangebiet, dann Übergangschacht Dänische Straße

Energieversorgung:

Strom

Brandschutz:

Es wird die Löschwasserversorgung angesprochen – hier bedarf es eines Konzeptes

Natur-Artenschutz:

Prüfung / Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises:

- Landschaftsschutzgebiet (Entlassung-Ausnahmegenehmigung)
- Prüfung der Umweltauswirkungen; Umweltschutz-vorsorge beachten;
- Fällung von „Kleinstbäumen“ erfolgt / Großbäume (Eichen) sind geschützt und bleiben stehen / Knick sind geschützt; Ausgleichsmaßnahmen müssen erfolgen
- Artenschutz-Prüfung erfolgt; (Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien) Nisthilfen werden aufgestellt
- Ansatz der Nachhaltigkeit geplant und in Umsetzung berücksichtigt
- Umweltverträglichkeitsvorprüfung muss erfolgen (Umgebung von FFH Gebiet Fehrenholz)
- Prüfung da Biotopverbundachse/Nahbereich Biotopverbundsystem (Biotopkartierung 2022/2024)/Knicks - Stillgewässer
- Prüfung artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2022 (Brutvogelkartierung in Planung)

Wohngebäude:

Es wird nur eine Wohneinheit eingeplant

Höhen der baulichen Anlagen:

Es wird auf das Maß „über normal Null“ aufmerksam gemacht

Frau Grätsch stellt die weiteren Schritte der Bauleitplanung vor.

Beschluss:

Der Bau- und Wegeausschuss empfiehlt wie folgt:

Die Gemeindevertretung Kronsgaard 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 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.

Abstimmung:

Anzahl der Mitglieder des Gremiums	davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
3	2	2	0	0

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Steinbergkirche, den 07.03.2025