

# Niederschrift

## Sitzung des Bau- und Wegeausschusses der Gemeinde Kronsgaard

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 20.02.2025  
**Raum, Ort:** Ferienhof Jens, Jägerbucht 31, 24395 Kronsgaard  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:09 Uhr

### Anwesenheit

<u>Name</u>	<u>Bemerkung</u>
-------------	------------------

#### **Anwesend:**

##### Vorsitz

Holger Hofmann

##### Mitglieder

Tobias Dainat

##### weitere Gemeindevertreter

Karlheinz Christ

Wolfgang Kraack

Benedikt von Hobe

Sigrid Wolfram

##### Verwaltung

Dirk Petersen

#### **Abwesend:**

##### Mitglieder

Björn Blender

fehlt entschuldigt

#### **Weiterhin anwesend:**

Camilla Grätsch, Planungsbüro GRZwo (zu TOP 5 und 6)

Alke Buch, naturaconcept (zu TOP 5 und 6)

Robert Samwell, Bauherr (zu TOP 5 und 6)

Detlef Brechtel, Architekt (zu TOP 5 und 6)

Frank Haase, Haase und Reimer (zu TOP 5 und 6)

### Tagesordnung

Öffentlicher Teil

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b>	<b>Vorlage</b>
1	Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, Feststellung der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit und gegebenenfalls Beschluss über Änderungsanträge zur Tagesordnung	
2	Beschlussfassung über die in nichtöffentlicher Sitzung zu behandelnden Tagesordnungspunkte	
3	Einwendungen zur Niederschrift der Sitzung vom 09.11.2023	
4	Bekanntmachung der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse	
5	Bauleitplanung in der Gemeinde Kronsgaard 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Tiny House Resort – ehemals Campingplatz Hoeck“ hier: Aufstellungsbeschluss	<b>2025-05GV-157</b>
6	Bauleitplanung in der Gemeinde Kronsgaard Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, „Tiny House Resort – ehemals Campingplatz Hoeck“ hier: Aufstellungsbeschluss	<b>2025-05GV-158</b>
7	Verschiedenes	

## **Niederschrift**

### **Öffentlicher Teil**

---

#### **1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, Feststellung der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit und gegebenenfalls Beschluss über Änderungsanträge zur Tagesordnung**

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, als Gäste die weiteren Gemeindevertreter, die Vertreter des Bauherrn und der Planungsbüros zu TOP 5 und 6 sowie die zahlreichen Zuhörer. Er stellt fest, dass zur Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde. Es ergibt sich kein Widerspruch. Der Ausschuss ist beschlussfähig. Bei dieser Ausschusssitzung handelt es sich um eine gemeinsame Sitzung des Bau- und Wegeausschusses mit dem Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss.

---

#### **2. Beschlussfassung über die in nichtöffentlicher Sitzung zu behandelnden Tagesordnungspunkte**

Alle Tagesordnungspunkte werden öffentlich beraten.

---

#### **3. Einwendungen zur Niederschrift der Sitzung vom 09.11.2023**

Die Niederschrift ist zur Kenntnis gegeben worden. Es liegen keine Einwendungen vor.

---

#### **4. Bekanntmachung der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Es wurden keine Beschlüsse in nicht öffentlicher Sitzung gefasst.

---

#### **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

---

#### **6. Bauleitplanung in der Gemeinde Kronsgaard**

##### **Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, „Tiny House Resort – ehemals Campingplatz Hoeck“**

##### **hier: Aufstellungsbeschluss**

##### **Vorlage: 2025-05GV-158**

Der B-Plan Nr. 8 (1. Änderung) weist für große Teile des Plangebiets ein Sondergebiet Campingplatz aus. Nach geltendem Planungsrecht sind bis zu 80 Standplätze für Wohnwagen und Zelte zulässig. Wintercamping ist ausgeschlossen.

Auf der Grundlage des nunmehr vorgelegten Konzeptes soll auf dem Gelände ein Tiny House Resort mit bis zu 58 Tiny Houses mit Versorgungsinfrastruktur und anlagenbezogener eigenständiger Energieversorgung entwickelt werden. Dies erfordert die Änderung des Bebauungsplanes. Da hiermit die planungsrechtliche Grundlage für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (9. Änderung) erforderlich.

#### **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 vorhabenbezogene 2. Änderung des B-Planes Nr. 8 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 Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wochenendplatzes (Tiny House Resort) geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll sicherstellen, dass das Vorhaben sich in geordneter Art und Weise in die gegebene städtebauliche und landschaftsplanerische Situation einfügt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und der Vorbereitung der 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 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

---

**7. Verschiedenes**

./.

---

**Vorsitz**  
Holger Hofmann  
Ausschussvorsitzender

---

**Protokollführung**  
Dirk Petersen