

Niederschrift

Sitzung des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses 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

Sigrid Wolfram

Mitglieder

Maren Engbert

Thorsten Wagner

weitere Gemeindevertreter

Karlheinz Christ

Tobias Dainat

Holger Hofmann

Wolfgang Kraack

Benedikt von Hobe

Verwaltung

Dirk Petersen

Abwesend:

Mitglieder

Björn Blender

fehlt entschuldigt

Carsten Siewertsen

fehlt entschuldigt

Weiterhin anwesend:

Camilla Grätsch, Planungsbüro GRZwo (zu TOP 6 und 7)

Alke Buch, naturaconcept (zu TOP 6 und 7)

Robert Samwell, Bauherr (zu TOP 6 und 7)

Detlef Brechtel, Architekt (zu TOP 6 und 7)

Frank Haase, Haase und Reimer (zu TOP 6 und 7)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

TOP	Betreff	Vorlage
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	Einwohnerfragestunde	
6	Bauleitplanung in der Gemeinde Kronsgaard 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Tiny House Resort – ehemals Campingplatz Hoeck“ hier: Aufstellungsbeschluss	2025-05GV-157
7	Bauleitplanung in der Gemeinde Kronsgaard Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, „Tiny House Resort – ehemals Campingplatz Hoeck“ hier: Aufstellungsbeschluss	2025-05GV-158
8	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

Die Vorsitzende begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, als Gäste die weiteren Gemeindevertreter, die Vertreter des Bauherrn und der Planungsbüros zu TOP 6 und 7 sowie die zahlreichen Zuhörer. Sie 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 Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses mit den Bau- und Wegeausschuss.

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. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

4. Bekanntmachung der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Es wurden keine Beschlüsse in der nicht öffentlichen Sitzung gefasst.

5. Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

6. Bauleitplanung in der Gemeinde Kronsgaard

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

hier: Aufstellungsbeschluss

Vorlage: 2025-05GV-157

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 des Bau- und Wegeausschusses 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 Ausschussmittglieder, 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 Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss 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
5	3	3	0	0

7. 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 Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss 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
5	3	3	0	0

8. Verschiedenes

./.

Vorsitz
Sigrid Wolfram
Ausschussvorsitzende

Protokollführung
Dirk Petersen