

Gemeinde Kronsgaard

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung

Bebauungsplanes Nr.8 „Campingplatz Kronsgaard Strand“ und

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Neben den Planentwürfen mit ihren Begründungen liegen auch folgende umweltbezogene Informationen zur Einsichtnahme bereit:

- (1) Die Umweltberichte (als Teil der jeweiligen Planbegründung)
- (2) Natura-2000-Vorprüfung als Anlage zur Begründung der 9. Änderung FNP (Naturaconcept, 28.08.2026)
- (3) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutz, Brutvögel) als Anlage zu den Begründungen (Görrissen, 29.11.2022, 08.12.2025)
- (4) Fachbeitrag nach ARW-1 als Anlage zur Begründung des B-Planes (Haase + Reimer Ingenieure, 31.08.2026)
- (5) Baugrundgutachten als Anlage zur Begründung des B-Planes (Ing. Büro Boden & Lipka, 27.03.2025)
- (6) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB:
 - a. Archäologisches Landesamt vom 13.03.2025
 - b. BUND vom 14.03.2025
 - c. LInL- Untere Forstbehörde vom 24.03.2025
 - d. Landwirtschaftskammer vom 26.03.2026
 - e. Kreis Schleswig-Flensburg (FD Brandschutz, UNB, UWB) vom 14.04.2025
 - f. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport vom 25.05.2025

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Str. 70 | 24837 Schleswig

GR ZWO Planungsbüro für Stadt und Region
Camilla Grätsch Sönke Groth GbR
z.Hd. Frau Camilla Grätsch
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 10.03.2025/
Mein Zeichen: -Kronsgaard-Fplanänd9-Bplan8-Änd2/
Meine Nachricht vom: /

Kerstin Orlowski
kerstin.orlowski@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-20
Telefax: 04621 387-55

Schleswig, den 13.03.2025

Gemeinde Kronsgaard

**9. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Tiny House Resort"**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.
1 BauGB**

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrte Frau Grätsch,

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessengebiet. Dieses archäologische Interessengebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.

Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG SH: 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.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kerstin Orlowski

BUND Schleswig-Holstein | Lorentzendamm 16 | 24103 Kiel

GR Zwo Planungsbüro
Camilla Grätsch
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg

Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
Landesverband
Schleswig-Holstein e. V.
(BUND SH)
Lorentzendamm 16
24103 Kiel
Tel. +49 431 66060-0
Fax +49 431 66060-33
info@bund-sh.de
www.bund-sh.de
Kiel, 14.3.2025

● **Stellungnahme BUND zu: Gemeinde Kronsgaard - 9. Änderung FNP und vorhabenbezogene 2. Änderung B-Plan Nr. 8 "Tiny House Resort - ehemals Campingplatz Hoeck"**

Guten Tag,

wir bedanken uns für die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme.

Der BUND hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.
In Anbetracht der hochwertigen Fauna auf dem Gelände sollte jedoch der Abriss der für Fledermäuse und auch Brutvögel erwiesenermaßen hochwertigen Scheune dringend für mindestens drei Jahre aufgeschoben werden, bis alle Ausweichquartiere geschaffen sind und von den Tieren angenommen werden können.

Nicht berücksichtigt wurde die Thematik der Lichtverschmutzung im Betrieb der künftigen Anlage. Gemäß § 5 Abs. 1 Nr 1 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu minimieren. Dies gilt auch für Licht, das Insekten und andere nachtaktive Tiere in ihrem natürlichen Verhalten oft wesentlich behindert.

Es ist daher beim Neubau und beim Betrieb des Geländes darauf zu achten und planerisch zu fixieren, dass

- Außenbeleuchtung nur im Bereich „warmer“ Wellenlängen unterhalb 2500 K eingesetzt wird, idealerweise im gelben Bereich von unter 2000 K
- Außenlampen so konstruiert sind, dass das Licht gezielt die erforderlichen Bereiche beleuchtet und nicht weiträumig in die Umgebung abstrahlt
- dass die Beleuchtung nach 22, spätestens nach 24 Uhr auf ein Minimum reduziert wird, um zumindest den späteren Teil der Nacht für Insekten wieder nutzbar zu machen.

Wir bitten um Berücksichtigung und die weitere Beteiligung in dem Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
i. A. Silke Jürgensen
BUND Schleswig-Holstein

Spendenkonto
Förde Sparkasse
IBAN
DE33 2105 0170 0092 0060 0600 06
BIC NOLADE 21 KIE

Geschäftskonto
Förde Sparkasse
IBAN
DE35 2105 0170 0092 0030 60
BIC NOLADE 21 KIE

Vereinsregister
Kiel VR 2794 KI
Steuernummer
20/290/75910

Der BUND ist eine anerkannte Umwelt- und Naturschutzvereinigung i.S.d. UmwRG. Spenden und Mitgliedsbeiträge sind steuerabzugsfähig, Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind erbschaftssteuerbefreit.

Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung
Bahnhofstraße 38 | 24937 Flensburg

GR Zwo
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg

nur per E-Mail an: c.graetsch@grzwo.de

Untere Forstbehörde

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 10.03.2025
Mein Zeichen: UV-23628/2025
Meine Nachricht vom:

Julia Thiele
Julia.Thiele@lndl.landsh.de
Telefon: 0461/804-490
Telefax: 0461/804-204

24.03.2025

Gemeinde Kronsgaard

**9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Tiny House Resort - ehemals Campingplatz"**
- frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

hier: Stellungnahme der unteren Forstbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geltungsbereiche der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 berühren keine Flächen die Wald sind oder als Flächen für die Forstwirtschaft vorgesehen waren.

Zu dem weiter südlich gelegenen Fehrensholz wird mit den Planungen ein Abstand von mehr als 30 Metern eingehalten.

Forstbehördliche Belange sind zum derzeitigen Stand der Planungen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen



Julia Thiele



Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
Grüner Kamp 15-17, 24768 Rendsburg

GRZWO
Planungsbüro für Stadt und Region
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg

Unser Zeichen 123

Tel.-Durchwahl 9453-172

Fax-Durchwahl 9453-

E-Mail taugustin@lksh.de

Rendsburg, 26.03.2025

Betrifft: Gemeinde Kronsgaard

AZ. Tiny House Resort

☒ B-Plan Nr. 8, 2. Änderung

☐ Satzung

☒ F-Plan, 9. Änderung

Sehr geehrte Frau Grätsch,

wir weisen darauf hin, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und bzgl. der FFPV-Anlage insbesondere Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Wir empfehlen, diesen Sachverhalt textlich mit in die Begründung der o. a. Bauleitplanung aufzunehmen. Ansonsten bestehen aus unserer Sicht zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.

Mit freundlichen Grüßen

Tilias Augustin

Dienstgebäude
Grüner Kamp 15-17
24768 Rendsburg
Telefon: 04331 9453-0
Telefax: 04331 9453-199
Internet: www.lksh.de
E-Mail: lksh@lksh.de
USt-Id-Nr.: DE 134 858 917
Leitweg-ID: 01-3023-23
e-rechnung@lksh.de

Kontoverbindungen:
Sparkasse Mittelholstein AG
IBAN
DE79 2145 0000 0000 0072 76
BIC: NOLADE21RDB
Kieler Volksbank eG
IBAN
DE55 2109 0007 0090 2118 04
BIC: GENODEF1KIL



Kreis Schleswig-Flensburg Der Landrat

SG Regionalentwicklung

Kreis Schleswig-Flensburg • Flensburger Str. 7 • 24837 Schleswig

GRZWO Planungsbüro für Stadt und Region
Camilla Grätsch • Sönke Groth GbR
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg

Ansprechpartner Herr Kortüm	
Zimmer 408	4. OG
Telefon (04621) 87- 496	Zentrale 87- 0
Fax (04621) 87- 588	
E-Mail pit.kortuem@schleswig-flensburg.de	

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
10. März 2025

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
3-603-PK/060 FNP 9 + 2 B 8

Schleswig,
14. April 2025

Gemeinde Kronsgaard: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Tiny House Resort – ehemals Campingplatz Hoeck“

hier: Zusammenfassende Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg
als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorbeugende **Brandschutz** weist auf Folgendes hin:

Sondergebiet SO „PVA“:

Unter Berücksichtigung des Gemeinsamen Beratungserlasses des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport und des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur „Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich“ vom 09. September 2024 und der Empfehlung vom AGBF Bund „Umgang mit Photovoltaikanlagen“ (2023-04) gebe ich folgende Hinweise:

- Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten zum Solarpark und Zuwegungen im Solarpark sind unter Berücksichtigung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen.
- Erforderliche Maßnahmen zur Löschwasserversorgung zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten sind im weiteren Verfahren zu planen.

Dienstgebäude
Flensburger Str. 7
24837 Schleswig
Eingang Windallee
E-Mail: kreis@schleswig-flensburg.de

Sprechzeiten
Allgemein
Mo. bis Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
und Do. 15:00 - 17:00 Uhr

Bau-/ Umweltbereich
nur montags
und donnerstags
Internet: <http://www.schleswig-flensburg.de>

Kfz-Zulassung
Mo.-Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
und Di.13:30 - 15:30 Uhr
und Do.13:30 - 16:30 Uhr

Banken
Nord-Ostsee Sparkasse
IBAN DE21 2175 0000 0000 0018 80
BIC NOLADE21NOS
Postbank Hamburg
IBAN DE69 2001 0020 0041 8892 02
BIC PBNKDEFF

060 FNP 9 + 2 B 8

- Die gewaltlose Zugänglichkeit zum eingezäunten Solarpark sollte in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein.

Sondergebiet „Ca-Wo“:

- Die Löschwasserversorgung und die Zuwegung für die Feuerwehr richten sich nach § 7 (4) und (5) der CWVO vom 30. Mai 2022.
- In diesem Fall ist eine Versorgung von 48 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.
- Der Hydrantenabstand / die Löschwasserentnahmestelle darf je Aufstellfläche max. 200 m betragen.

Die untere **Naturschutzbehörde** weist auf Folgendes hin:

Im Plangebiet befinden sich Knicks, welche als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weder beeinträchtigt noch zerstört werden dürfen. Grundsätzlich ist entlang dieser Knicks mit allen baulichen Anlagen inklusive aller Nebenanlagen ein Schutzstreifen von mindestens 3,00 m zum Knickwallfuß einzuhalten. Dieser ist im Textteil B zur Planzeichnung so festzusetzen, dass eine Bebauung jeglicher Art ausgeschlossen wird.

Es sollte in Betracht gezogen werden, die Knicks zu entwidmen: Knicks innerhalb bebauter Gebiete bergen regelmäßig ein Konfliktpotenzial aufgrund des notwendigen Schutzstreifens sowie der Höhe des Bewuchses. Mit einer Entwidmung kann die Knickstruktur erhalten werden, gesetzliche Vorgaben zur u.a. Höhe und Häufigkeit des Schnittes fallen jedoch weg.

Aufgrund der Zerschneidung des regionalen Biotopverbundsystems durch das Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PVA) wird empfohlen eine Verlegung des SO-PVA auf die östlich gelegene Fläche zu prüfen. Um ein Zerschneiden der Landschaft im Landschaftsschutzgebiet so gering wie möglich zu halten, sollte der räumliche Geltungsbereich auf den unbedingt erforderlichen Raum begrenzt und so kompakt wie möglich geplant werden.

Die Genehmigungen zur Knickrodung von 13 m Knick sind separat bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet „Fehrenholz“ ist eine FFH-Vorprüfung durchzuführen.

Im Rahmen der aufgeführten Brutvogelkartierung im Frühjahr/Sommer 2025 ist ein besonderes Augenmerk auf die Gilde der Bodenbrüter zu legen. Sofern der Bereich ein Potential für Vorkommen von Bodenbrütern hat, sind bei Baumaßnahmen innerhalb des Zeitraums vom 01.03. - 31.08. durch geeignete Umweltbaubegleitung und Vergrämnungsmaßnahmen im Vorfeld und während der Bauphase sicherzustellen, dass es im Zuge der Baumaßnahme zu keinem Verstoß gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommt. Die weiteren

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 7.4 sind in den B-Plan mit aufzunehmen.

Nach Satzungsbeschluss sind die Abgrabungen im Satzungsbereich bereits naturschutzrechtlich berücksichtigt. Zu beachten ist jedoch, dass der potenziell bei Erdarbeiten anfallende Bodenaushub ab einer Menge von 30 m³ nicht ohne Genehmigung über die Baumaßnahmen hinaus gelagert oder andernorts verbracht oder eingearbeitet werden darf. Nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) stellen u. a. die sonstigen Aufschüttungen und Auffüllungen, wenn die betroffene Bodenfläche größer als 1.000 m² oder die zu verbringende Menge mehr als 30 m³ beträgt, einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Aufschüttungen bedürfen daher gem. § 17 BNatSchG i. V. m. § 11a LNatSchG einer Genehmigung, wenn die betroffene Bodenfläche größer als 1.000 m² ist oder die zu verbringende Menge mehr als 30 m³ beträgt.

Sofern die geplante Begrünung der Sondergebietsfläche durch Ansaat erfolgen soll, weise ich darauf hin, dass hierfür gem. § 40 BNatSchG ausschließlich die Verwendung von gebietsheimischem Saatgut (sog. „Regio-Saatgut“) zulässig ist.

Die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den erheblichen Eingriff (v.a. Versiegelung) sind im weiteren Verlauf der Behördenbeteiligung vollständig darzulegen.

Die erforderliche Ausnahmegenehmigung von der Landschaftsschutzverordnung „Flensburger Förde“ gilt im Zuge der folgenden Auslegung als beantragt und wird separat gefertigt.

Gemäß den „Grundsätzen zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich“ (Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung und des Ministeriums für Energie, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung vom 01. September 2021) sind flächige Solaranlagen mit einer geschlossenen Umpflanzung zu versehen. Zur Minderung der Zerschneidungswirkung sind die erforderlichen Einzäunungen so zu gestalten, dass Kleintiere problemlos queren können. Der Bodenabstand der Zaununterkante sollte nicht unterhalb von 20 cm liegen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ mit Artikel 1 - Änderung des BNatSchG - Nr. 13 der § 41 a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ ergänzt wurde. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen der wildlebenden Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Daher wird folgendes vorgeschlagen:

Die fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung sollte in den Bebauungsplan als Festsetzung mit aufgenommen werden. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von aus-

schließlich warmweißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer hinzuweisen.

Die untere **Bodenschutzbehörde** hat folgende Anmerkungen:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

In den Umweltbericht sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes aufzunehmen, die in der Erschließungsplanung und –ausführung als Auflagen zu beachten sind:

- Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) spätestens zwei Wochen vorab mitzuteilen (anette.jaeger@schleswig-flensburg.de).
- Für die Herstellung der Modulverankerungen der PV-Fläche, die die gesättigte Bodenzone/den Grundwasserschwankungsbereich erreichen (höchster zu erwartender Grundwasserstand), sind im Hinblick auf den allgemeinen Grundwasserschutz, grundsätzlich keine verzinkten Stahlprofile zulässig. Es sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Aluminium) oder andere Gründungsverfahren anzuwenden.
- Es ist eine sinnvolle Baufeldunterteilung vorzunehmen, um flächendeckende, unregelmäßige Befahrungen zu vermeiden. Es hat eine Trennung der Bereiche für Bebauung von den Bereichen für Freiland, Garten, Grünflächen zu erfolgen.
- Es ist eine ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung vorzusehen.
- Die Anlage von Baustraßen und Bauwegen hat nach Möglichkeit nur dort zu erfolgen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen.
- Der Boden ist im Rahmen der Erdarbeiten horizont- bzw. schichtenweise auszubauen und zu lagern. Beim Wiederauftrag ist auf den lagerichtigen Einbau der Substrate zu achten. Beachtung „DIN 19731:1998-05 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915:2018-06 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- Bei der Lagerung des Oberbodens ist auf eine maximale Höhe der Mieten von 2,0 m mit steilen Flanken zu achten. Die Oberfläche ist zu glätten aber nicht zu verschmieren. Die Lagerdauer ist zu begrenzen. Bei Anlage von Unterbodendepots sollten diese eine Höhe von 4 m nicht übersteigen.
- Bei längeren Lagerdauern von mehr als 6 Monaten ist die Oberbodenmiete mit tiefwurzelnenden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (Luzerne, Lupine etc.) zu begrünen. Die Depots sollten generell nicht befahren werden.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnahe einer sinnvollen Verwertung zuzuführen; idealerweise innerhalb des Planungsgebietes. Bei der Verwertung ist auf eine angepasste (ortsübliche) Schichtmächtigkeit des Oberbodens zu achten. Für eine Verwertung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist – bei einer Menge $\geq 30 \text{ m}^3$ bzw. $\geq 1.000 \text{ m}^2$ – ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- Zur Vermeidung von unnötigen Bodenverdichtungen, sind die Fahrzeugeinsätze so zu planen, dass die Überrollhäufigkeiten bzw. mechanischen Belastungen in später unbebauten Bereichen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.
- Bei hoher Bodenfeuchte/wassergesättigten Bodenverhältnissen sind die Erdarbeiten witterungsbedingt einzustellen und dürfen erst nach Abtrocknung wiederaufgenommen werden.

Seitens der unteren **Wasserbehörde (Abwasser)** bestehen gegen die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Tini House Resort“ in der Gemeinde Kronsgaard keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Konzept mit den straßenbegleitenden Mulden, um das Niederschlagswasser zumindest teilweise einer Versickerung bzw. Verdunstung zuzuführen wird seitens der unteren Wasserbehörde sehr begrüßt.

Um das System noch etwas klarer darzustellen, sind dem Erschließungsentwurf noch Längsschnitte durch die Mulden / Rigolen Systeme und das „Rückhaltebecken“ incl. Drosselschacht, anzuhängen.

Der zukünftige saisonale Schmutzwasseranfall wird die Kläranlage Hasselberg zusätzlich belasten. In diesem Zusammenhang sind die noch freien Kapazitäten der Kläranlage, insbes. während des Saisonbetriebes, noch einmal zu ermitteln, bzw. aufzuzeigen.

Seitens der unteren **Wasserbehörde (Binnenhochwasserschutz)** bestehen gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Tiny House Resort- ehemals Campingplatz Hoeck“ in der Gemeinde Kronsgaard Bedenken hinsichtlich der Starkregenvorsorge.

Im Plangebiet kann es bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sammlung von Niederschlagswasser kommen. Zusätzlich kommt es innerhalb des Planungsgebietes zu erhöhten Fließgeschwindigkeiten. Dadurch sind Schäden an der künftigen Bebauung nicht ausgeschlossen. Die Belange der Starkregenvorsorge sind durch Maßnahmen zum Schutz oder Reduzierung von Starkregen-

gefahren in der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen. Wir begrüßen das bereits vorhandene Entwässerungskonzept, sowie die Verwendung von versickerungsfördernder Materialien. Der Boden ist auf eine mögliche Versickerung zu überprüfen. Des Weiteren empfehlen wir im Rahmen der Starkregenvorsorge folgende Maßnahmen:

- Eine naturnahe angepasste Modellierung der Geländeoberfläche, um das Niederschlagswasser von den Starkregen betroffenen Bereichen/Grundstücken zu den Mulden zu leiten.
- Angepasste Bauweise, z.B. die Tiny Häuser erhöht bauen
- Dachbegrünung auf Flachdächern
- Objektschutz

Im Plangebiet besteht eine Gefährdung, welche folgende potenzielle Gefahren (MEKUN, 2024) hervorrufen könnten:

	Potenzielle Gefahren für Leib und Leben	Potenzielle Gefahren für Infrastruktur und Objekte
Wasserstand 5 – ca. 75 cm	Gefahr des Ertrinkens für (Klein-) Kinder bereits bei niedrigen Wasserständen.	Wassereintritt durch höhergelegene Türen ohne Dichtungen. Wassereintritt auch bei erhöhten Eingängen. Dichtungen, vor allem bei nach innen öffnenden Türen können versagen.
Fließgeschwindigkeit 0,2 – ca. 0,56 m/s	Gefahr für ältere und Bewegungseingeschränkte Menschen oder Kinder beim Queren des Abflusses. Gefahr für Leib und Leben beim Versuch, sich durch den Abflussstrom zu bewegen.	Versagen von Türdichtungen durch erhöhten Druck. Bruch von Wänden durch Kombination von hohen statischen und dynamischen Druckkräften

Die Gefährdung geht aus der „Hinweiskarte Starkregengefahren für Schleswig-Holstein“ des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie hervor. Die Hinweiskarte steht Online zur Verfügung und kann als freier Webdienst (WMS-Service) in Fachgeoinformationssysteme eingebunden werden (Link: https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/H/hydrologie_und_niederschlag/hinweiskartenStarkregengefahren).

Die Hinweiskarten Starkregengefahren sind das landesweite Ergebnis einer hydrodynamischen Modellierung basierend auf vereinfachenden Annahmen. Trotz großer Modellgebiete und pauschalisierter Annahmen sind die Ergebnisse ausreichend genau, um durch Starkregen gefährdeten Gebieten und potenziellen Überflutungsflächen zu identifizieren. Zeigt eine Karte

eine potenzielle Betroffenheit auf, so ist für die Kommune Handlungsbedarf in Form einer weiteren intensiveren Betrachtung angeraten.

Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag:

gez. Kortüm

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Landesplanung

GRZWO
Planungsbüro
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg

nur per Mail an: c.graetsch@grzwo.de

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 10.03.2025
Mein Zeichen: IV 624
Meine Nachricht vom: /

Sebastian Kraft
sebastian.kraft@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988-3341

26.05.2025

nachrichtlich:

Amtsvorsteher des Amtes Geltinger Bucht
Bauamt

nur per Mail an: dirk.petersen@amt-geltingerbucht.de

Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg
Kreientwicklung, Bau und Umwelt

nur per Mail an: pit.kortuem@schleswig-flensburg.de

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)
im Hause

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2024 (GVObI. Schl.-H. S. 405);

- **9. Änderung des Flächennutzungsplans und**
- **2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Tiny House Resort – ehemals Campingplatz Hoeck“ der Gemeinde Kronsgaard**
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Planungsanzeige gem. § 11 LaplaG**
- **Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 14.04.2025**

Mit Schreiben vom 10.03.2025 wird über die o. g. Planung der Gemeinde Kronsgaard informiert. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Tiny-House-Resort mit angrenzender Photovoltaik-Freiflä-

chenanlage (PV-FFA). Dafür soll ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz – Wochenendplatz“ und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ dargestellt bzw. festgesetzt werden. Das Plangebiet befindet sich südlich und westlich der „Dänischen Straße“ südlich abgesetzt der Hauptortslage. Der ca. 3,8 ha große Geltungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan überwiegend als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Kronsgaard wird auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409), geändert durch die Verordnung vom 5. Februar 2025 (GVOBl. Schl.-H., 2025/28) – **LEP-Fortschreibung 2021**-, dem Regionalplan für den Planungsraum V (Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747) – **RPI V**- sowie dem 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I (Amtsbl. Schl.-H. 2025/152). Darüber hinaus ist die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 Kapitel 3.5.2 (Windenergie an Land) vom 06.10.2020 (LEP-Teilfortschreibung-VO, GVOBl. Schl.-H. Seite 739) – **LEP Wind** – maßgeblich.

Nach Kap. 4.7.1 Abs. 1 LEP-VO 2021 liegt das Plangebiet in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung, in denen dem Tourismus und der Erholung gem. Absatz 3 ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Gem. Kap. 4.7.3 Abs. 2 LEP-VO 2021 sollen größere tourismusbezogene Bauvorhaben (gem. Kap. 4.7.3 Abs. 1) mit Ausnahme von Wochenendhausgebieten vorrangig innerhalb der Schwerpunktträume für Tourismus und Erholung realisiert werden. Sie sollen siedlungsstrukturell eingebunden werden und die Funktionsfähigkeit dieser Räume nicht beeinträchtigen.

Das angestrebte Planvorhaben befindet sich zwar in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung, ist jedoch siedlungsstrukturell nicht eingebunden, sondern befindet sich inselartig abgesetzt der Ortslage und widerspricht somit nicht nur dem o. g. Grundsatz aus Kap. 4.7.3 Abs. 2 LEP-VO 2021, sondern auch dem Grundsatz zur städtebaulichen Entwicklung aus Kap. 3.9 Abs. 2 LEP-VO 2021.

Dazu verweise ich ergänzend auf Kap. 4.7.3 Abs. 5 LEP-VO 2021, wonach neue Camping- und Wochenendplätze nach Möglichkeit im Anschluss an vorhandene (ggf. auch touristisch geprägte Bauflächen) vorgesehen werden sollen.

Grundsätzlich sind Campinghäuser gem. Kap. 4.7.3 Abs. 6 LEP-VO 2021 ein ergänzendes Angebot auf Camping- und Wochenendplätzen und sollen möglichst im Zusammenhang mit vorhandenen baulichen Einrichtungen stehen und einer touristischen Nutzung dienen. In der vorliegenden Planung soll der gesamte Campingplatz ausschließlich mit Tiny-Häusern überplant werden. Somit stellt die Planung von Campinghäusern kein ergänzendes Angebot dar, sondern umfasst das gesamte Gebiet, sodass die ursprüngliche Campingnutzung verloren geht.

Zudem sollen Campinghäuser in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung in ein Nutzungs- und Betreiberkonzept eingebunden werden. Diesbezüglich enthalten die vorliegenden Unterlagen noch keine Aussagen. Eine Beurteilung dieses Aspektes ist daher noch nicht möglich.

Generell ist der Planungsansatz der Überplanung eines bestehenden Campingplatzes nachvollziehbar. Allerdings bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die vollständige Überplanung des Areals mit hochbaulichen Anlagen. Damit geht der vorwiegende Grünflächen- bzw. Freiraumcharakter einer Campingnutzung gänzlich verloren. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der sensiblen landschaftlichen Lage sowie des abgesetzten Standortes von Bedeutung. Der Planungsansatz sollte daher kritisch überprüft werden.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Stellungnahme des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht. Danach kann aufgrund der geplanten Konzeption und baulichen Verfestigung nicht mehr von einer Campingplatznutzung ausgegangen werden. Vielmehr ist das Planungsziel als Ferienhausnutzung zu klassifizieren. Gemäß Kapitel 4.7.3 Abs. 4 LEP-VO 2021 sind, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, Ferienhausgebiete im Anschluss an vorhandene (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen vorzusehen (Ziel der Raumordnung). Dieses Ziel würde der vorliegenden Planung entgegenstehen.

Der westliche Teil des SO – Campingplatz – Wochenendplatz und das Sonstige Sondergebiet – Photovoltaikanlage stellen eine Erweiterung einer bisher ungenutzten Fläche in den Außenbereich dar und gehen über den o. g. Bestand hinaus. Diese Bereiche des Plangebiets liegen nach dem aktuellen Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum I in einem regionalen Grünzug. In den regionalen Grünzügen darf gem. Kap. 6.3.1 LEP-VO 2021 planmäßig nicht gesiedelt werden und es sind nur Vorhaben zuzulassen, die mit den Funktionen dieser Gebiete entsprechend Absatz 1 vereinbar sind oder im öffentlichen Interesse liegen. Zudem ist auch ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft gem. Kap. 6.2.2 LEP-VO 2021 betroffen.

Hier wäre auch vor dem Hintergrund einer flächensparenden Entwicklung darzulegen, inwiefern die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (an diesem Standort) zwingend erforderlich ist und ob ggf. alternative Planmöglichkeiten umgesetzt werden können (bspw. Photovoltaik Anlagen auf den Dächern der geplanten Häuser). Darüber hinaus erscheint fraglich, ob eine autarke Energieversorgung mit dieser Flächenausweisung erreicht werden kann und somit eine unmittelbare Nähe dieser Nutzungen begründbar ist. Insofern bestehen aus landesplanerischer Sicht grundsätzliche Bedenken gegen diesen Teil der geplanten Entwicklung; ggf. steht diesem Planungsansatz ein Ziel der Raumordnung entgegen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2.1.1 sollten im Sinne der erforderlichen Eindeutigkeit die genauen Maße der geplanten Häuser festgesetzt werden. Allein der Verweis auf die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze erscheint problematisch.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des **Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht** werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

- Grundsätzlich hat die Planung nach § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Aus ortsplanerischer Sicht ist die geplante bauliche Verfestigung in abgesetzte Lage ohne Anbindung an eine bauliche Siedlungsstruktur problematisch und widerspricht dem gesetzlichen Außenbereichsschutz, weshalb die vorstehenden Bedenken der Abteilung Landesplanung ausdrücklich geteilt werden. Es sollte, gerade bei der Überplanung von Außenbereichsflächen, vorrangig auf eine arrondierende, kompaktere Siedlungsentwicklung geachtet werden. Bedingt durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung als Campingplatz und die planerische Zulassung einer anderen Nutzung, nämlich als Wochenendhausplatz, wird auf den Vorrang der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB hingewiesen. Auch wenn es sich um eine Nachnutzung handelt, führen die geplanten dauerhaften, hochbaulichen Anlagen zu einem deutlich größeren Eingriff und einer dauerhaften Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes. Aus diesem Grund sind zunächst im Rahmen einer Alternativenprüfung mögliche Innenentwicklungspotenziale und an den Siedlungszusammenhang angrenzende Alternativstandorte zu prüfen.
- In den Planzeichnungen der Flächennutzungsplanänderung als auch des Bebauungsplans ist eine Doppelnutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensives Weideland“ überlagert mit einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ vorgesehen. Eine Grünflächenfestsetzung mit einer solchen Zweckbestimmung scheidet schon dann aus, wenn sie zu einer mehr als nur geringfügigen oder weitergehenden Bebauung oder sogar zu einem Baugebiet führen kann. Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen stellt ihrem Wesen nach eine nicht nur geringfügige Bebauung dar. Die Darstellung einer solchen Doppelnutzung sollte daher vermieden werden, im Bebauungsplan ist sie aus o. g. Gründen nicht festsetzbar. Den Planzeichnungen sind daher entsprechend den in der jeweiligen Planzeichenerklärung enthaltenen Planzeichen anzupassen. Die (untergelegte) Signatur „Private Grünfläche“ ist zu entfernen. Im Bebauungsplan kann die Gemeinde allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zusätzlich zur Hauptnutzung „Photovoltaik“ festsetzen, soweit die Zweckbestimmung des Sondergebietes dabei gewahrt wird.
- Die Zweckbestimmung des der Erholung dienenden Sondergebietes ist an die geplante Nutzung anzupassen. Bei Campinghäusern bzw. Tiny-Häusern handelt es sich dem Wesen nach um Ferienhäuser, die auf einem Campingplatz in der Regel unzulässig wären. Gemäß Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Campingplatz‘ dem vorübergehenden Wohnen zu Erholungszwecken - und zwar in **mobilen Unterkünften** zum Zweck der Erholung vor allem **unmittelbar im Freien**. Wesentliches Merkmal von Campingplätzen ist die Abgrenzung zu Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten und somit **nur die Zulassung mobiler Unterkünfte** (EZB zu BauNVO § 10 Rnr. 33). Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zeigt deutlich die gemeindliche Planungskonzeption, keinen Campingplatz, sondern vielmehr Ferienhäuser zulassen zu wollen. Insoweit wird eine Überprüfung

und Anpassung der Zweckbestimmung in beiden Bauleitplänen für erforderlich gehalten.

- Laut den Ausführungen wird eine autarke Energieversorgung für das Tiny-House-Resort angestrebt. Die geplante PV-Anlagen speisen nicht in das öffentliche Stromnetz ein.

Die Ausführungen zur geplanten PV-Nutzung sind noch nicht ausreichend. PV-Strom ist nicht zuverlässig verfügbar, sondern wird zu unterschiedlichen Tageszeiten und Wetterbedingungen in unterschiedlicher Menge produziert. Ggf. dürfte die Errichtung von entsprechenden Energiespeichersystemen notwendig sein, um die autarke Stromversorgung sichern zu können. Diese Nutzung wäre derzeit nicht über die Festsetzungen abgedeckt.

Weiterhin ist grundsätzlich vor der Ausweisung neuer Flächen zu prüfen, ob und in welchem Umfang Solaranlagen auf und an den geplanten Gebäuden und ggf. auch Stellplatz-/ Lagerflächen untergebracht werden können.

- Im Rahmen der weiteren Planung ist sicherzustellen, dass ein betrieblicher Zusammenhang zwischen der Ferienhausnutzung und der PV-Nutzung dauerhaft gesichert ist. Insbesondere, wenn neue Flächen für die Energieversorgung ausgewiesen werden sollen, wäre im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, wo im Gemeindegebiet geeignete Flächen vorhanden sind, die entwickelt werden können. Die gemeindeseitige Annahme, dass kein Erfordernis für eine gemeindeweite Alternativenprüfung für die PV-FFA gesehen werde, kann diesseitig nicht nachvollzogen werden. Auch wenn es sich um die Energiegewinnung zugunsten des Tiny-House-Resort handelt, weist die PV-FFA-Nutzung grundsätzlich keine Standortgebundenheit auf und wäre damit grundsätzlich auch andernorts umsetzbar. Aufgabe der Alternativenprüfung ist es, Standorte zu finden, die die Abwägungsbelange möglichst weitgehend berücksichtigen und die gegebenenfalls sich darstellenden Konfliktsituationen am besten lösen (vergleiche auch BVerwG, Beschluss vom 16.07.2007 - 4 B 71/06). Einer entsprechenden Betrachtung von Alternativflächen kommt bei der Steuerung verschiedener Raumnutzungsansprüche eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere wird dies bestärkt durch die Tatsache, dass das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG Flensburger Förde) liegt.
- Die Grundlage der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung nach § 12 BauGB stellt der mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dar; ein VEP ist den Beteiligungsunterlagen bislang nicht beigelegt worden. Der VEP ist im weiteren Fortgang des Verfahrens vorzulegen. Soweit es sich bei dem „Lageplan Gestaltung“ um den VEP handeln sollte, ist dieser eindeutig als Solcher zu kennzeichnen. Vorsorglich weise ich auch darauf hin, dass die abwägungsrelevanten Vertragsinhalte in die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen sind.
- XPlanung ist ein Datenstandard zur Bereitstellung von räumlichen Planungsdaten aus Bauleitplanung, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie zukünftig auch der Landschaftsplanung in standardisierter und maschinenlesbarer Form (Dateiformat XPlanGML). Dieser Datenstandard sichert einen verlustfreien Austausch von Planinhalten in direkter Verknüpfung zu den Geometrie- und zugehörigen Metadaten sowie die Beschleunigung interner Verfahren und Optimierung normierter Arbeitsprozesse.

Im Hinblick auf die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) sowie die fortschreitende Digitalisierung und Automation von Verwaltungsdienstleistungen wird ausdrücklich empfohlen, Bauleitpläne im Datenaustauschstandard XPlanung aufzustellen und insbesondere auch für eine verwaltungsträgerübergreifende elektronische Kommunikation zu nutzen.

Die Übermittlung von Planunterlagen an das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, nehmen Sie bitte bis auf Weiteres weiterhin als PDF-Dokument vor.

Weitergehende Informationen (Erläuterungen, Arbeitshilfen, etc.) finden Sie unter: www.itvsh.de/xplanung/

gez. Sebastian Kraft