

**Vorhaben- und Erschließungsplan
zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33
der Gemeinde Malente**

VEP Teil 2 von 2

Projektbeschreibung

Das Plangebiet dient der Errichtung und Nutzung einer touristischen Beherbergungsanlage, bestehend aus einem zentralen Hauptgebäude mit Beherbergungseinheiten und gemeinschaftlich genutzten Funktionsbereichen sowie drei weiteren Gebäuden mit ausschließlich touristisch genutzten Ferienwohnungen.

1. Hauptgebäude

Das Hauptgebäude ist als zentrales Funktions- und Beherbergungsgebäude auszuführen. Es enthält kompakte Beherbergungseinheiten mit Wohn- und Schlafbereich, Küchenzeile und Sanitäreinheit. Ergänzend sind gemeinschaftlich genutzte Funktionsflächen vorzusehen, wie insbesondere Empfangs- und Aufenthaltsbereich, Verwaltungsräume, gastronomische Einrichtungen, Wellness- und Fitnessbereiche, Räume für Fahrradverleih sowie erforderliche Lager- und Technikflächen.

2. Ferienwohngebäude

Die drei weiteren Gebäude dienen ausschließlich der Unterbringung von Ferienwohnungen. Diese verfügen jeweils über Wohn- und Schlafbereich, Küchenzeile und Sanitäreinheit sowie ggf. private Außenbereiche (Balkon/Terrasse). Die Ausstattung erfolgt einheitlich nach Betreiberkonzept.

3. Außenanlagen

Die Freiflächen sind als landschaftlich gestaltete Grünflächen mit fußläufigen Erschließungswegen auszubilden. Die Wege sind so zu führen, dass eine Verbindung zwischen den Gebäuden und zum Uferbereich des Kellerses hergestellt wird. Am Ufer wird eine gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsfläche unter Berücksichtigung der Grünflächen hergestellt. Der vorhandene Steg darf als Zugang zum See für Gäste und Tagesbesucher genutzt werden.

Es sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorzusehen, jeweils mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge bzw. E-Bikes. Zusätzlich ist ein Kinderspielbereich zu errichten.

4. Nutzungseinschränkungen

Die Gebäude werden für die kurzfristige Beherbergung von wechselnden Feriengästen genutzt werden. Dauerhaftes Wohnen ist unzulässig. Die Zweckbindung wird durch entsprechende privatrechtliche Regelungen (z. B. Teilungserklärung, Betreibervertrag) gesichert. Eigentümer können eine Eigennutzung der Einheiten nur im in den privatrechtlichen Vereinbarungen festgelegten Umfang vornehmen.

5. Betriebsorganisation und Personal

Der Betrieb der Gesamtanlage erfolgt durch einen einheitlichen Betreiber im Rahmen eines langfristigen Betreiber- oder Pachtvertrags. Die Organisation umfasst insbesondere:

- **Rezeption & Gästebetreuung:** zentrale Anlaufstelle für Check-In, Gästeinformation, Organisation von Ausflügen, Vermietung von Fahrrädern und Kanu.
- **Gastronomie & Café:** Betrieb von Frühstück, Bistro, Café und Veranstaltungen.
- **Housekeeping:** Reinigung der Ferienunterkünfte und Gemeinschaftsflächen, Wäschewechsel und Endreinigung nach Abreise.
- **Facility Management:** Instandhaltung der Gebäude, Grünpflege, Müllentsorgung, kleine Reparaturen.
- **Backoffice:** Betriebsleitung, Buchhaltung, Controlling, Einkauf, Reservierungs- und Revenue-Management.

Zur Sicherstellung des Ganzjahresbetriebs sind ca. 10–20 Festangestellte sowie zusätzliches Saison- und Reinigungspersonal (über externe Dienstleister) vorgesehen.

6. Arbeitsabläufe

Die Abläufe sind auf einen effizienten Gästebetrieb abgestimmt. Buchungen erfolgen über ein digitales Reservierungssystem (Online-Portale, Website, Telefon). Gäste können bereits vor Anreise online einchecken und erhalten am Anreisetag einen digitalen Zugangscodes. Nach Abreise wird durch das Housekeeping eine Endreinigung durchgeführt und die Einheit zur Wiedervermietung freigegeben.

7. Vermarktung

Die Vermarktung erfolgt zentral durch den Betreiber. Neben einem eigenen Markenauftritt mit Website werden gängige internationale Buchungsportale genutzt. Ergänzend ist die Einbindung in überregionale Tourismus- und Marketingstrategien (Schleswig-Holstein, Holsteinische Schweiz) vorgesehen. Ziel ist eine hohe Auslastung in der Hauptsaison sowie die Verstärkung der Nachfrage in der Vor- und Nachsaison durch Wellness-, Gastronomie- und Aktivitätsangebote.

Ausfertigungsvermerk:

Der im Zusammenhang mit dem durch die Gemeindevertretung am erfolgten Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Malente zwischen Vorhabenträgerin und Gemeindevertretung abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand:) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siegel

Bad Malente-Gremsmühlen,

(Heiko Godow)
Bürgermeister