

Stand: 20. November 2025

NACH § 2, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG ALS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 33

DER GEMEINDE MALENTE

für ein Gebiet südlich der Rövkanpallee in Krummsee am westlichen Ortsrand von Krummsee

-Tourismusgebiet am Kellersee-



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
 Tel.: 04521 / 83 03 991
 Fax.: 04521 / 83 03 993
 Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	10
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	11
2.	Begründung der Planung	13
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	13
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	16
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	17
2.4	Erschließung	18
2.5	Grünplanung.....	20
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	21
3.	Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	21
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	21
3.2	Durchführungsvertrag.....	22
4.	Emissionen und Immissionen	23
4.1	Emissionen.....	23
4.2	Immissionen	23
5.	Ver- und Entsorgung	24
6.	Hinweise	24
6.1	Bodenschutz.....	24
6.2	Altlasten	25
6.3	Abfall	25
6.4	Archäologie und Denkmalschutz	26
7.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	27
8.	Städtebauliche Daten	27
8.1	Flächenbilanz	27
8.2	Bauliche Nutzung	27
9.	Kosten für die Gemeinde	27
10.	Verfahrensvermerk	28

Anlage 1a: Vorhaben- und Erschließungsplan - Plan - vom 19.11.2025

Anlage 1b: Vorhaben- und Erschließungsplan - Text - vom 19.11.2025

Anlage 2: FFH-Vorprüfung, erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT aus Neuland Brandenburg vom 29.10.2025

Anlage 3: Artenschutzfachliche Untersuchung der Gebäude, erstellt durch Dipl. Biol. Daniel Bode aus 23881 Lankau vom 23.06.2025

Anlage 4: 31. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung der Gemeinde Malente - Entwurf

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

Hinweis:

Die 2. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage 1a und 1b der Begründung. Auf Grundlage des mit der Gemeinde Malente abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist der dazugehörige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33, 2. Änderung nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden, um genau dieses Projekt abzusichern. Alle genannten Planunterlagen sind daher als eine Einheit zu sehen und werden daher wie folgt städtebaulich begründet:

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Änderung der bisherigen Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes – Kurgebiet – nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Rückbau der alten Gebäude des Schwesternwohnheimes und die Neuerrichtung einer Ferienwohnanlage, die als Sonstiges Sondergebiet – Hotel – nach § 11 BauNVO gesichert wird.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

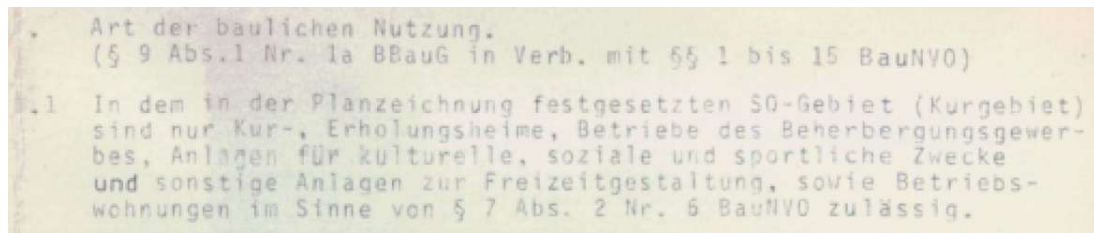
Für das Plangebiet gilt seit dem 05.01.1981 der Bebauungsplan Nr. 33.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33



Danach gilt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“. Die textliche Festsetzung Nummer 1.1 konkretisiert die Art der baulichen Nutzung wie folgt:

Bild 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33



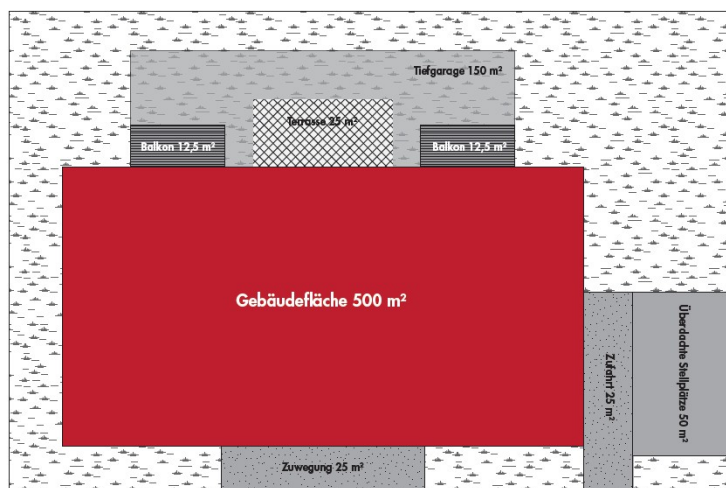
Damit sind u. a. auch „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ zulässig, zu denen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich Hotels zählten.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes entstand ein Schwesternwohnheim. Diese Nutzung wurde aufgegeben.

Es könnte nach dem geltenden Bebauungsplan in dem Plangebiet bereits ein Hotel entstehen innerhalb der zwei überbaubaren Grundstücksflächen. In einer überbaubaren Grundstücksfläche wäre ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 150 m² und einer Geschossfläche von 250 m² möglich und in der anderen überbaubaren Grundstücksfläche ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 1.200 m² und einer Geschossfläche von 2.750 m².

Der erste Tag der öffentlichen Auslegung war der 21.09.1977. Somit gilt für diesen Plan die BauNVO 1977 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763). Folglich sind die geltenden Grund- und Geschossflächen wie folgt zu ermitteln:

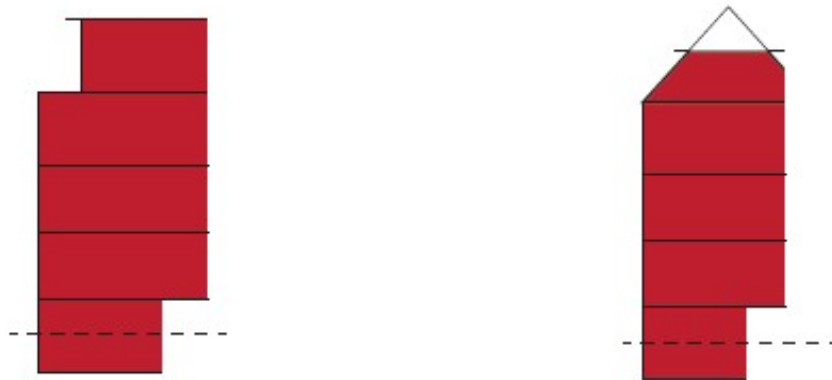
Bild 3: Berechnung Grundfläche (alle roten Flächen)



unberücksichtigt bleiben:

Terrassen und Balkone	50 m ²
Zuwegungen	25 m ²
Zufahrten	25 m ²
Tiefgarage	150 m ²
überdachte Stellplätze	50 m ²

Bild 4: Berechnung Geschossfläche (alle roten Flächen)



unberücksichtigt bleiben:

- Terrassen und Balkone
- Vordächer und Dachüberstände
- Zuwegungen und Zufahrten
- überdachte Stellplätze
- Tiefgaragen

Somit sind die Grund- und Geschossflächen für die Keller-, Voll- und Dachgeschosse der Hauptkörper anzurechnen. Alle anderen Nutzungen sind nicht eingegrenzt. Sie sind uneingeschränkt zulässig.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 könnte ein baulich ungliedertes, kompaktes Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche entstehen. Städtebaulich würde sich dieses hier am Ortsrand von Krummsee nicht einfügen.

Auch ist gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes ist aus heutiger Sicht kein wirtschaftlich betreibbares Hotel mehr umsetzbar.

Der Gemeinde wurde am 14.03.2024 ein erstes Konzept vorgelegt, welches den Rückbau der bestehenden Gebäude und eine Neuordnung der Baukörper vorsieht.

Geplant sind danach:

- die Änderung der Art der Nutzung zu einem Hotel
 - mit ca. 80 Zimmern,
 - von denen 69 als Ferienwohnungen hergerichtet werden und
 - einige als hochwertige Hotelzimmer ohne Küche, die dann das Frühstücksangebot, bzw. in der Nebensaison das Halbpensionsangebot, nutzen,
 - einer Gastronomie,
 - einem Wellnessbereich mit Sport-, Sauna- und Poolangebot,
- die bedarfsgerechte Anhebung der Grund- und Geschossflächenzahlen,
- die bedarfsgerechte Erweiterung der Baugrenzen.

Bild 5: Konzept vom 14.03.2024, erstellt von der Christian Erxleben Architekt GmbH aus Ratekau



Das Konzept wurde von der Gemeinde begrüßt, da neben der Neuordnung der Bebauung die touristische Nutzung in diesem Bereich wieder gestärkt wird. Gerade durch die Lage des Gebietes am Kellersee und der an diesen langführenden Radwegen, dient das Vorhaben nicht nur den zukünftigen Gästen der Gemeinde, sondern wertet auch für die Wanderer und Radfahrer in diesem Bereich das Angebot auf.

Das Planvorhaben dient den Zielen der Gemeinde. Aus den genannten Gründen wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Krummsee. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 33 über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und bedarfsgerecht neugeordnet bzw. verbindlich gesichert werden soll. Durch die Änderungen werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Nachverdichtungen vorbereitet, die der Gesetzgeber über das Baugesetzbuch (BauGB) einfordert.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- an Baugebiete angrenzt,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine bauliche Neuordnung ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betrachtung.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Gemäß der Anlage 3 (Artenschutzfachliche Untersuchung der Gebäude) wurde keine gesetzlich geschützte Fauna und Flora festgestellt.

Zudem gilt der Kellersee als FFH-Gebietes DE 1828-392 "Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung".

Sein Erhaltungsziel sind die

- Erhaltung eines Ausschnittes aus der gewässer- und waldreichen „Holsteinischen Schweiz“, mit naturnahen, wenig belasteten, natürlich eutrophen Seen (u.a. Kleiner Plöner See, Kellersee) und einer Reihe sehr sauberer, oligo- bis mesotropher, ba-senreicher Klarwasserseen (v.a. Gröser Ploner See, Vierer See, Schöhsee, Behler See, Suhrer See, Dieksee, UKleisee), einschließlich ihrer naturnahen Verlandungs-bereiche und sonstigen für den Naturschutz wichtigen Ufer- und Kontaktzonen.-
- Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes für die Lebensraumtypen Code 3140 (Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen), 3150 (Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions) und 3260 (Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion) im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten.

Der Anlage 1 (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist zu entnehmen, dass die Planung keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet vorbereiten wird.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	27.06.2024 + 20.11.2025
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		20.11.2025
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	15.12.2025 – 16.01.2026
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemein- den	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	15.12.2025 – 20.01.2026
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bebaut bzw. umbaut. Die Planung ermöglicht die Neuordnung und Erhöhung der Versiegelung im Innenbereich und dient so der Nachverdichtung. Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. weitgehend von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht eine Neuordnung und Nachverdichtung auf Flächen, die nach den bisher geltenden Baunutzungsverordnungen für den Bebauungsplan Nr. 33 mit seinen Änderungen (vor 1977) bereits versiegelbar sind (siehe Punkt 1.1.2).



Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Bauflächen umfassen insgesamt ca. 17.260 m². Nach dem geltenden Bebauungsplan ist hier eine Grundfläche von 1.350 m² zulässig. Hierzu wird auch den Punkt 1.1.2 verwiesen, wonach bei der festgesetzten Grundflächenzahl die Terrassen nicht mit einzurechnen waren.

Die Neuplanung sieht ca. 3.500 m² vor für die Gebäude mit großzügigen Terrassenflächen. Somit erhöht sich die Bebaubarkeit nach dem aktuellen Planungsrecht um ca. 2.150 m². Die 20.000 m² sind folglich nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind (siehe dazu Anlage 1 und 3).

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

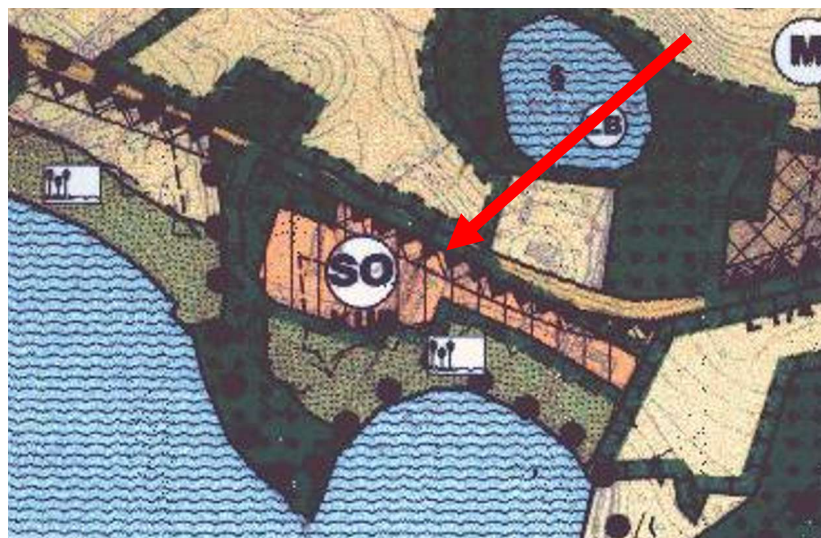
Die Planung beinhaltet nur die Neuordnung und Nachverdichtung im Bestand.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan, der seit dem 13.07.2006 wirksam ist, kennzeichnet das Plangebiet als „*Sonstiges Sondergebiet - Kurgebiet*“ nach § 11 BauNVO.

Bild 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Da dieses Gebiet in „Hotel“ umbenannt werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich, s. Anlage 4.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

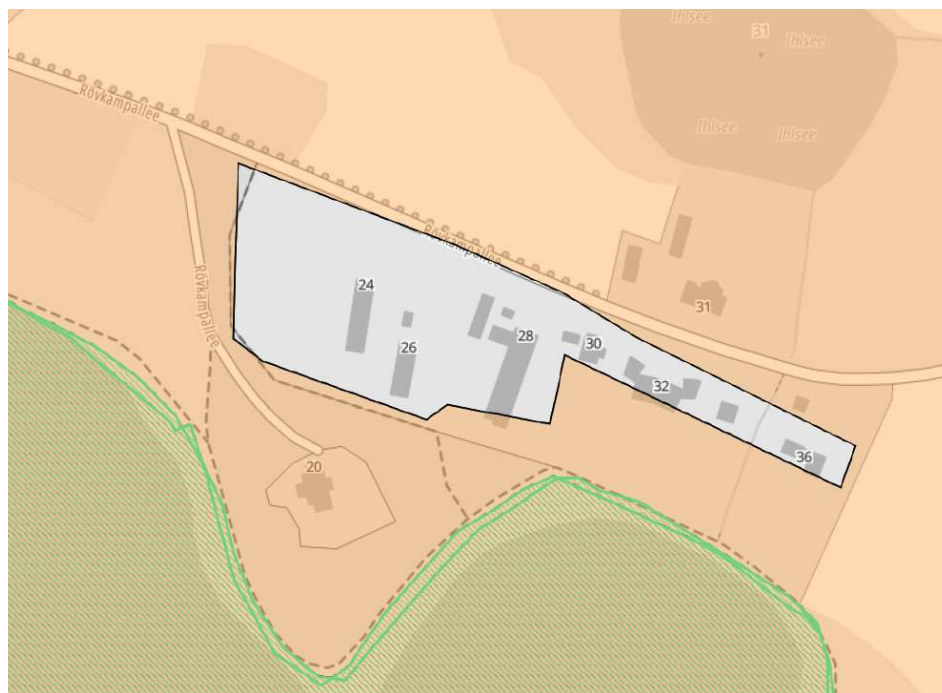
Für das Plangebiet gilt seit dem 05.01.1981 der Bebauungsplan Nr. 33. Danach gilt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ (siehe Bild 1).

Der Flächennutzungsplan beinhaltet die gleichen Aussagen (siehe Bild 6).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet ist von dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) umgeben. Dieses reicht im Südosten in das Plangebiet herein.

Bild 7: Auszug LSG Umweltportal SH vom 24.10.2025 um 10 Uhr



 Landschaftsschutzgebiete

In dem nordöstlichen Bereich ist eine Terrasse geplant. Hierfür wird eine Befreiung oder eine Entlassung aus dem LSG beantragt. Eine Konkretisierung erfolgt im Planverfahren.

Im Südosten grenzt der Kellersee an das Plangebiet. Gemäß § 35 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Zudem gilt der Kellersee als FFH-Gebiet DE 1828-392 "Seen des mittleren Schwenti-nesystems und Umgebung". Ob eine Beeinträchtigung durch die Änderung des Bebauungsplanes auf das FFH-Gebiet erfolgt, wurde in eine FFH-Vorprüfung untersucht (siehe Anlage 2). Als Ergebnis wurde unter Punkt 6 festgestellt:

„Als Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist festzuhalten, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die untersuchten Lebensraumtypen sowie Arten nach Anhang II/IV der FFH-Richtlinie im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Der Bau und Betrieb der geplanten Hotelanlage steht den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE 1828-392 nicht entgegen.

Es besteht demnach keine Veranlassung für weitere Prüfschritte gemäß Verfahrensablauf nach § 34 BNatSchG, d. h. es ist keine FFH-Verträglichkeitsprüfung bzw. Ausnahmeprüfung erforderlich. Die FFH-Verträglich durch das Vorhaben ist gegeben.“

Im Norden grenzt die Landesstraße L 174 an das Plangebiet. Nach § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Zudem sind Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs ebenfalls unzulässig. Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt mitten in Krummsee. Es umfasst ein Gebiet südlich der Rövkam-pallee in Krummsee am westlichen Ortsrand von Krummsee.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet bestehen 4 Gebäude in einer Ein- bis Dreigeschossigkeit. Diese wurden mit Flach-, Mansard- und Satteldächern gebaut. Ähnliche Strukturen sind in der Umgebung vorhanden.

Bild 8: Eigene Fotos vom 04.03.2025





Markant ist das starke Gefälle von Südost nach Norden. Im Plangebiet ist ein Höhenunterschied bis zu 8,50 m vorhanden.

An der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Radwanderweg. Im Südosten schließt sich dem eine Grünfläche an bzw. der Kellersee. Somit hat der Bereich einen hohen touristischen Wert.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen. Das Gelände ist relativ eben.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll ausschließlich dem Beherbergungsgewerbe (sprich: Hotels) vorbehalten werden. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Hotel*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen bestimmt sind, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

Unter „gewerblicher Fremdenverkehr“ fällt die „Dominanz der Beherbergungsbetriebe“ (vgl. Kohlhammer-Kommentar, Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung“, 12. Auflage, § 11, Rd.-Nr. 5.2 und 5.3) nur eben z. G. von Urlaubern und nicht zu Gunsten von vorrangig Gewerbereisenden. Um dieses Ziel zu verdeutlichen, wird nicht nur ein reines Hotel zugelassen, sondern auch das Ziel genannt, welches dieses Hotel städtebauliche abdecken soll.

In Sonstigen Sondergebieten ist nur das zulässig, was festgesetzt ist. Was nicht genannt ist, ist somit unzulässig.

Nach dem Grundprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die jeweils festgesetzte Zweckbestimmung den reinen „Zweck“ des Gebietes. Die eigenständig festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung, sprich: Betrieb des Beherbergungsgewerbes als Hotel, dienen.

Nach der allgemeinen Rechtslage ist anerkannt, dass sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB der Rückgriff auf das BauGB, die BauNVO und die PlanV „*sich regelmäßig empfiehlt, damit die Anforderungen an die notwendige Eindeutigkeit und Klarheit bzw. Wahrheit des Planinhalts erfüllt sind*“ (siehe Brügelmann (Hersg.) [Kohlhammer-Kommentare zum BauGB]: Kohlhammer-Kommentare zum Baugesetzbuch, Band 2, § 12, 83. Lfg., Juli 2012 von Bank, Rd.-Nr. 65, Satz 7 und auch Ewer, Wolfgang/ Dr. Raabe, Marius: Vermeidung typischer Fehler bei Erschließungs- und städtebaulichen Verträgen, Kiel: Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein, September 2004, S. 30, Abs. 2). Dieser Systematik wird bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher gefolgt.

Entsprechend dem Ziel der Planung wird als Art der zulässigen baulichen Nutzung wie folgt zugelassen:

1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
2. Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,



4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Schank- und Speisewirtschaften,
6. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
7. Anlagen für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet dienen.
8. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
9. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der als „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen. Tiefgaragen sind hingegen allgemein zulässig.

Die Begriffe „*Verwaltung, Betreuung und Versorgung*“ sichern das Management in einem Hotel ab und die entsprechende Kundenbetreuung.

Die Wortwahl „*der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen*“ bedeutet, dass auch nur die für das Hotel erforderlichen Anlagen für Verwaltung, Betreuung und Versorgung gebaut werden dürfen. Da Hotels in verschiedene Nutzungseinheiten geteilt sind (Zimmer, Gastronomie, Wellness, Sport etc.) sind die dafür erforderlichen Anlagen vielfältig und unterschiedlich. Alle Nutzungen fallen jedoch gesammelt unter die g. Nutzung einschließlich der zuordnenden Zweckbestimmung.

Das Gleiche gilt für „*Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung*“. Auch diese müssen dem Hotel und dem Fremdenverkehr dienen. So gehören zu

- sportlichen Anlagen beispielsweise ein Schwimmbaden sowie Fitnessbereiche,
- gesundheitlichen Anlagen beispielsweise Massageräume und Saunabereiche,
- kulturellen Anlagen beispielsweise Bereiche, in denen durchaus Ausstellungen oder Kulturveranstaltungen stattfinden können und
- der Freizeitgestaltung beispielsweise Kinderspielbereiche.

Die Begriffe „*sportlich, gesundheitlich und kulturell und Freizeitgestaltung*“ sind Oberbegriffe, die zeitlos sind. Sie ermöglichen die Abdeckung neuer, moderner und sich stetig wandelnder Trends. So eine Entwicklungsform muss in einem Hotel möglich sein.

Alle genannten Nutzungen sind Bestandteile eines regulären Hotelbetriebes, die auf den Fremdenverkehr ausgerichtet sind.

Auf Grund der Systematik der BauNVO ist diese Zuordnung eindeutig und auch städtebaulich klar definiert.

Da Terrassenflächen aller Art, Bedienungstresen oder Swimmingpools, innerhalb der überbaubaren Flächen liegen müssen, aber gleichzeitig verhindert werden soll, dass



die gesamten überbaubaren Flächen mit Gebäuden überbaut werden, erfolgt die Aufnahme von SO-0-Gebieten, in denen keine Gebäude mit einer Vollgeschossigkeit zulässig sind.

Im SO-0-1-Gebiet wird so ein Außenschwimmbecken ermöglicht und im SO-0-2-Gebiet kann eine Schank- und Speisewirtschaft entstehen mit den dazugehörigen Außenanlagen. Dieser Außenstandort mit dem im SO-Gebiet ansässigen Hauptbetriebes dienen.

In Hotels sind Verkaufseinrichtungen üblich, die in einer eingeschränkten Form Produkte des täglichen Bedarfs anbieten, die ein Gast kurz benötigt, wenn er sie vergessen hat, wie die der Körperpflege, Getränke etc. Durch diese Angebote werden übermäßige Extrafahrten in die angrenzenden Orte unterbunden. Auch kaufen Gäste gerne regionale Produkte, die hier angeboten werden können. Um die Umsetzung solcher Angebote zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass „*sonstige, der Fremdenbeherbergung dienende Verkaufseinrichtungen mit folgenden Sortimenten: Bücher / Zeitschriften, Spielwaren / Sportartikel und Lebensmittel/Getränke*“ ausnahmsweise zulässig sind. Dadurch, dass dieses Angebot nur als Ausnahme zulässig bleibt, behält die Gemeinde ihr Mitspracherecht. Die Ansiedlung von Verkaufseinrichtungen, die nicht diesem genannten Ziel dienen, wird folglich ausgeschlossen.

Die für das Plangebiet erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ unterzubringen, und zwar parallel der L 174. Darüber hinaus sind Tiefgaragen allgemein zulässig

Da das Plangebiet im Norden an die L 174 grenzt, und der Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt, gilt ein Bauverbot von Gebäuden, welches für einen Abstand von 20 m, gemessen ab der äußeren Fahrbahnkante, gilt. Um abzusichern, dass dort keine hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen entstehen, werden diese Nutzungsarten textlich ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes sind Werbungen durchaus gewünscht. Diese müssen jedoch der eigenen Nutzung dienen. Zudem soll ein angemessenes Erscheinungsbild gewahrt bleiben. Daher erfolgt die Festsetzung, dass:

- maximal 10 freistehende Fahnenmaste,
- zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 25 m² und
- ein freistehender Standpylon mit einer maximalen Höhe von 43 m über NHN (ca. 8 m über Oberkante L 174)

nur für die Eigenwerbung zulässig sind.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorliegenden Nutzungskonzept sind vier neue Hauptgebäude geplant. Um dieses Konzept abzusichern, erfolgen die Festsetzung einer Gesamtgrundflächen- und Geschossflächenzahl zur Absicherung der baulichen Anlagen; sprich: Gebäude mit denen zu den Gebäuden gehörenden Nebenanlagen (z. B. Terrassen, Balkons).

Der Bebauungsplan hat zum Ziel das vorliegende Planungskonzept abzusichern, welches der Anlage 1 (Vorhaben- und Erschließungsplan) zu entnehmen ist. Auf dieser Basis erfolgt die Festsetzung von „zwingenden“ Geschossigkeiten. Dadurch soll bewirkt werden, dass tatsächlich die gewollte Bauform entsteht.

Für jedes einzelne Geschoss erfolgt die Festsetzungen der Oberkanten der Gebäude, die sich auf einen definierten Höhenpunkt, bezogen auf Normalhöhennull (NHN), je überbaubare Grundstücksfläche bezieht. Dadurch soll unterbunden werden, dass Aufschüttungen entstehen, die zu einer Veränderung des natürlichen Geländes führen könnten.

Die Nutzungen des Sondergebietes erfordert erfahrungsgemäß einen höheren Bedarf an Versiegelungen durch Zufahrten und sonstige Nebenanlagen. Daher sichern die Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine Umsetzung der erforderlichen Versiegelung auf 55 % der SO-Fläche.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) orientieren sich an den Entwurf gemäß der Anlage 2.

Innerhalb des SO-Gebietes ist nur eine offene Bauweise zulässig.

Die Planung setzt zielorientierte Baugrenzen fest. Ein gewisser Gestaltungsraum wird lediglich für Balkone und Terrassen zugelassen. Hier erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone bis maximal 2 m Tiefe zulässig ist und für Terrassen unbegrenzt. Dadurch dass das Gebiet seine Südausrichtung zum Kellersee hat, dienen größere Terrassen dazu, dass jedermann diese nutzen könnte. Somit dienen sie dazu, die Erholungseignung des Gebietes weiter zu erhöhen. Daher werden diese anders als Balkone behandelt.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Es soll unterbunden werden, dass das Grundstück real geteilt und nicht mehr als Einheit betrieben wird. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Mindestgröße des SO-Gebietes mind. 8.000 m² betragen muss. Bei dem ca. 17.260 m² umfassenden Gebiet ist eine Teilung somit nicht möglich.

Im Plangebiet sind Trafostation und Wertstoffsammelbereiche erforderlich, die durch die Ver- und Entsorger anfahrbar sein müssen. Diese Bereiche werden als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB festgesetzt. Deren Anfahrbarkeit wird zusätzlich über die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorger, Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 2) verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Das Plangebiet und seine Umgebung sind locker bebaut. Städtebaulich, dominierenden Strukturen sind nicht vorhanden, die es gilt weiterzuführen.

Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Hauptziel ist die harmonische Gestaltung der zum Wasser ausgerichteten Lage. Daher werden nur Dächer aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien zugelassen, da diese die Nachbarschaft und zum See hin durch Blenden beeinträchtigen könnten. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind zulässig, wenn die genannten Materialien mit Nutzungen als technische Anlagen ergänzt werden, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen dienen.

Zudem wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind somit insgesamt unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.



- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.
- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

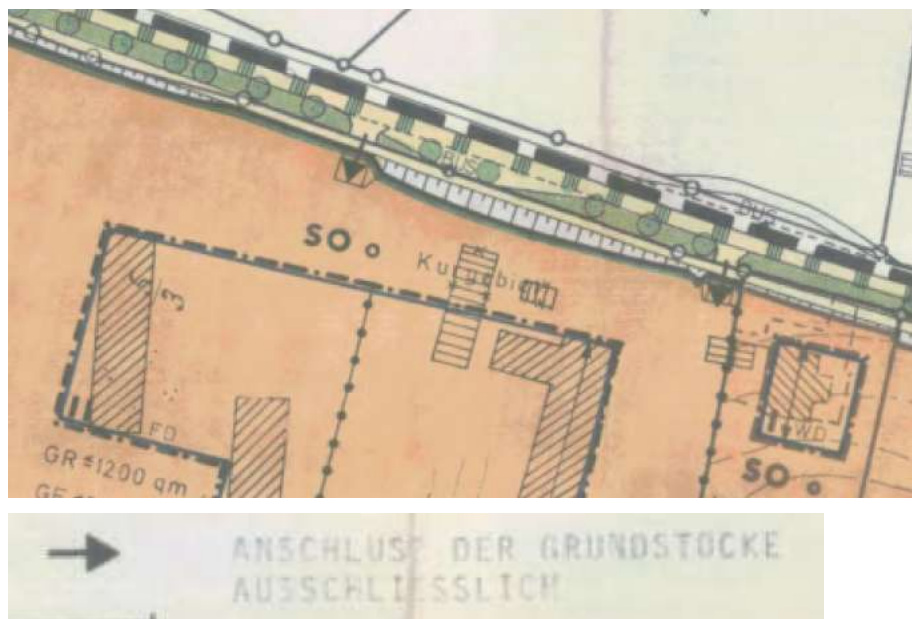
Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie vollständig verboten.

2.4 Erschließung

Im Bebauungsplan Nr. 33 ist die L 174 Bestandteil des Planes; einschließlich der Gliederung in Straßenverkehrsfläche und Verkehrsgrün. Diese Gliederung wird in die 2. Änderung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB übernommen; bei Absicherung des heutigen Bestandes. Dabei wird der Geh- und Radweg zusätzlich gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan Nr. 33 sind zwei Zufahrten zum Plangebiet verbindlich festgesetzt. Darüberhinausgehende Zufahrten sind durch die getroffenen Festsetzungen unzulässig.

Bild 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33



Diese bestehenden Zufahrten werden beibehalten und entsprechend gesichert.

Ein Teil des im Süden verlaufenden Geh- und Radweg durchquert das Plangebiet. Bisher setzt der Bebauungsplan Nr. 33 diesen als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und als Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde fest. Der Weg soll zukünftig

privat bewirtschaftet. Daher wird die Fläche zukünftig als „private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wanderweg“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zudem erfolgt die Festsetzungen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorger, Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr zu belastende Flächen, damit dieser Weg durch die Allgemeinheit genutzt werden kann. Die Bewirtschaftung und die Nutzung wird auf Basis des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde zukünftig über einen Gestattungsvertrag geregelt.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Folgende Stellplatzbilanz basiert auf der Stellplatzsatzung der Gemeinde, die seit dem 01.01.2024 gilt, und wird über eine Festsetzung nach § 86 Landesbauordnung (LBO) gesichert:

Bild 10: Bilanzierung vom 24.10.2025, erstellt von der Christian Erxleben Architekt GmbH aus Ratekau

Nutzung	Anzahl WE/Betten Anzahl Sitzplätze	Schlüssel	Besucher in v.H.	Stellplätze vorgehalten
Ferienhaus 1	23 Stck.	1 je WE	./.	23
Ferienhaus 2	23 Stck.	1 je WE	./.	23
Ferienhaus 3	23 Stck.	1 je WE	./.	23
Hotel	100 Stck.	1 je 5 Betten	75	35
Gaststätte	50 Stck.	1 je 10 Sitzplätze	75	9
Neuplanung PKW-Stellplätze			Gesamt	113

Auf dem Grundstück werden 127 Pkw-Stellplätzen vorgehalten.

In Anbetracht des aufgestellten Nutzungskonzeptes ermittelt sich der Stellplatzbedarf für Abstellanlagen für Fahrräder gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Malente wie folgt:

Bild 11: Bilanzierung vom 24.10.2025, erstellt von der Christian Erxleben Architekt GmbH aus Ratekau

Nutzung	Anzahl WE/Betten Anzahl Sitzplätze	Schlüssel	Besucher in v.H.	Stellplätze vorgehalten
Ferienhaus 1	23 Stck.	1 -2 je WE	10	25
Ferienhaus 2	23 Stck.	1 -2 je WE	10	25
Ferienhaus 3	23 Stck.	1 -2 je WE	10	25
Hotel	100 Stck.	1 je 20-30 Betten	10	6
Gaststätte	50 Stck.	1 je 8 Sitzplätze	90	12
Neuplanung Abstellanlagen für Fahrräder			Gesamt	93

Auf dem Grundstück wird die erforderliche Anzahl an Fahrrad-Stellplätzen vorgehalten.

2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Gästen der Anlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzte Grünfläche im Südosten nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „*private Parkanlage*“ wird übernommen.

Zudem erfolgt die Festsetzung der markanten Baumstrukturen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Im Plangebiet befinden sich im Bereich des öffentlichen Verkehrsraumes ebenfalls markante Bäume von ortsbildprägender Qualität. Diese werden in ihrem Bestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

Weitere Grünstrukturen befinden sich nicht im Plangebiet.

Auch fehlt es in der Umgebung an Strukturen, die aus städtebaulicher Sicht fortgeführt werden sollten.

Daher wird auf weitergehende grünordnerische Festsetzungen verzichtet.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung, die nicht bereits heute schon baurechtlich zulässig ist (siehe dazu Punkt 1.1.2).

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und in geringem Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Das Gelände ist ausgeräumt. Weitere Baumbeseitigungen sind nicht vorgesehen.

Das Vorhandensein von Fledermäusen in den bestehenden Gebäuden wurde geprüft (siehe Anlage 3 - Artenschutzfachliche Untersuchung der Gebäude, erstellt durch Dipl. Biol. Daniel Bode aus 23881 Lankau vom 23.06.2025).

Hinweis: Trotz der Prüfung von Fledermausbeständen zum jetzigen Zeitpunkt können sich jederzeit im Plangebiet geschützte Tiere ansiedeln. Daher regelt der Gesetzgeber, wie mit den Lebensstätten von besonderen Tieren nach dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz umzugehen ist. Diese Vorgaben sind in jeder Projektplanung zu beachten. Folglich ist zum Zeitpunkt der Projektplanung erneut nachweislich zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich in dem Bereich geschützte Tierarten angesiedelt haben.

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die nicht bereits jetzt zulässig sind. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt in Krummsee. Die geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie im Plangebiet und in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet, da bereits die gesamte Fläche versiegelbar ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 33, der vor 1990 in Kraft traten.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Krummsee. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Zudem liegt das Plangebiet zentral und ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen und Wege auf sicherem Wege erreicht werden.

3. UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Wie bereits im Punkt 2.2.2 dargelegt ist, handelt es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Damit sind innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Damit dürfen im Plangebiet nur solche Anlagen und Einrichtungen erstellt werden bzw. Nutzungen erfolgen, die im VEP (siehe V+E-Plan; Anlage 1a+b) benannt sind.



Es wird darauf verwiesen, dass die Anlage 1a die maßstabsgerecht gezeichneten Grundrisse und Schnitte, einschließlich den Maßangaben, der gesamten Planung beinhaltet. Diese sind erforderlich genau in der Form erforderlich, um im Rahmen des Baugenehmigungsantrages die Kubatur der jeweiligen Gebäude, also den gesamten umbauten Raum eines Gebäudes, eindeutig zu beschreiben. In 3D-Simulationen könnten die Gebäudekubaturen ebenfalls dargestellt werden. Als fester Papierausdruck sind diese jedoch nicht im Detail lesbar. Daher werden diese bei dem Umfang des Projektes nicht angewendet. Sie sind auch nicht Inhalt einer Baugenehmigung.

3.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Malente und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von 4 neuen Gebäuden mit

- insgesamt 100 Betten in 50 Hotelzimmern, die als Hotel bewirtschaftet werden, und
- insgesamt 159 Betten in 69 Ferienwohnungen, die über das Hotel mit vermarktet und bewirtschaftet werden.

Um diese Nutzungen zu gewährleisten, erfolgen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf Grundlage des § 12 BauGB und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Im Durchführungsvertrag werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen getroffen, die beinhalten:

Wird ergänzt, sobald der Entwurf vorliegt.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Malente bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

4. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

4.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an Sonstige Sondergebiete „Kur“, in denen bereits Beherbergungsbetriebe (= Hotels) zulässig sind. Hier sind somit Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zulässig. Geplant ist ein Sondergebiet, in welchem nur noch ein Hotel entstehen darf gemäß denen im Teil B: Text zulässigen Nutzungen. Alle darüberhinausgehenden Nutzungen sind ausgeschlossen.

Im Ursprungsplan ist keine Bettenzahl oder Zimmerzahl geregelt. Vorhanden waren kleine Zimmer, in denen Schwesternschülerinnen wohnten. Gerade dieser Beruf erfordert eine An- und Abreise in Dreischichtsystemen; unabhängig vom Tag.

Schwesternwohnheim versorgen die Schüler in der Regel in Kantinen, so dass diese ebenfalls beliefert wurden; vergleichbar wie ein Hotel.

Die neue Nutzung sichert größere Zimmer und Wohnungen für weniger Betten. Zudem sind die zu erwartenden An- und Abfahrten nicht zwischen 22 und 6 Uhr.

Somit ändert sich die zulässige Nutzung nicht gegenüber dem, was zulässig ist.

4.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Nördlich des Plangebietes verläuft die L 174. Gemäß der Verkehrszählung des LBVs SH ist zwischen dem 03.05.2023 bis zum 05.09.2023 ein mittlerer Verkehr von 2.522 Kfz/24 h ermittelt worden. Die Fahrbahnmitte liegt mind. 25 m entfernt von der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche.

Gemäß den Berechnungsformeln nach der in der Bauleitplanung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wirken folgende Immissionen von der Landesstraße auf das Plangebiet:

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 2.522 x 0,06 = 151 Kfz/h
 nachts 2.522 x 0,008 = 20 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	151 Kfz/h	20 Kfz/h
Lkw-Anteil	3,5 %	1 %
Mittelungspegel	60,19 dB	50,65 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	70 km/h	70 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	57,03 dB	41,23 dB
Abstand	25 m	25 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für SO-Gebietes	60,00 dB	50,00 dB
Beurteilungspegel	< 57,13 dB	< 47,21 dB

Die die Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen von „*nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen*“ wird das Plangebiet den Orientierungswerten für Mischgebieten nach der in der Bauleitplanung anzuwendenden DIN 18005 zugeordnet. Damit sind tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) einzuhalten.

Wie der vorherigen Prognoseberechnung nach der DIN 18005 zu entnehmen ist, werden die zulässigen Orientierungswerte für das Sonstige Sondergebiet nicht überschritten. Somit ist ein gesundes Wohnen und Arbeiten gesichert. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Erhebliche Änderungen der im Jahr 2023 gezahlten Verkehrsmengen sind durch die Planung nicht zu erwarten, bedingt durch die Tatsache, dass zum Plangebiet schon immer ein Zielverkehr bestand und für diesen lediglich die Zielgruppe geändert wird.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 33 mit seiner Änderung verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

6. HINWEISE

6.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von



Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlicher Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

6.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 05.2025) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

6.3 Abfall

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023.

Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke



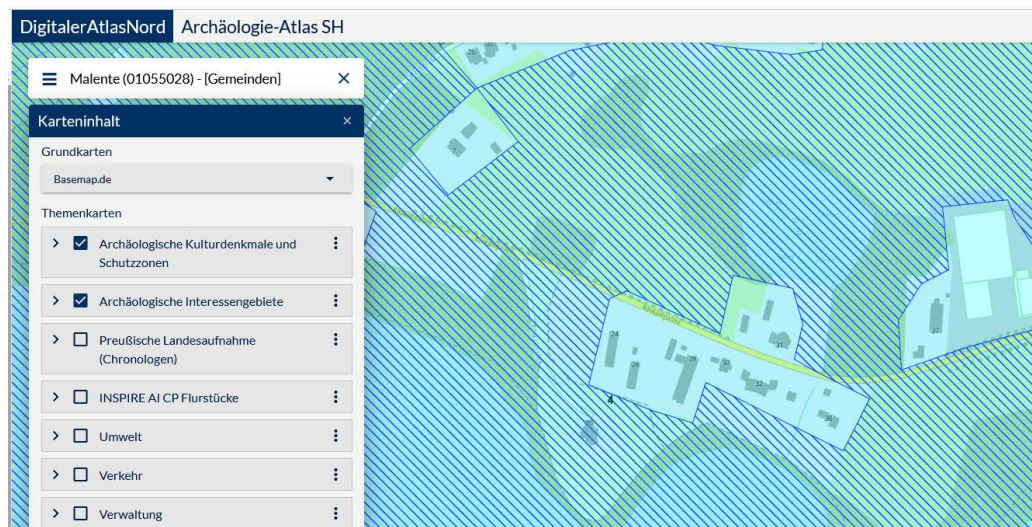
[Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau unzulässig. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.4 Archäologie und Denkmalschutz

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze möglich.

Bild 12: Karte vom 01.05.2025 gefunden um 10 Uhr unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/>



Ein kleiner südwestlicher Bereich ist als Interessensgebiet eingestuft, in dem eine Bebauung vorgesehen ist. Hier wird geprüft, ob im Vorwege eine archäologische Untersuchung erforderlich ist.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

7. **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Verkehrsflächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. **STÄDTEBAULICHE DATEN**

8.1 **Flächenbilanz**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	16.390 m ²
Grünflächen	910 m ²
Versorgungsfläche	60 m ²
Verkehrsfläche	1.400 m ²
Gesamt	18.760 m²

8.2 **Bauliche Nutzung**

Im Plangebiet sind durch die Planung keine zusätzlichen Wohnungen möglich.

9. **KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.



10. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat die 2. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Bad Malente-Gremsmühlen,

(Heiko Godow)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 33, 2. Änderung, ist am in Kraft getreten.

