

Gemeinde Malente

- 2. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 - Tourismusgebiet am Kellersee-

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13a und § 12 BauGB und § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 2. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 für ein Gebiet südlich der Rövkampallee in Krummsee am westlichen Ortsrand von Krummsee - Tourismusgebiet am Kellersee-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 1a und 1b der Begründung, erlassen:



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet Hotel** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet - Hotel - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.
 - Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet:**
 - Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
 - Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
 - der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 - Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Konferenz- und Gesellschaftsräume,
 - Anlagen für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet dienen,
 - insgesamt vier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und für Personal,
 - 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.
 - Darüber hinaus sind nur innerhalb der Baugrenzen des SO-O-Gebietes (= keine Vollgeschosse) Außenschwimmbädern sowie Schank- und Speisewirtschaften mit den dazugehörigen Außenanlagen zulässig, die als Außenstandort des im SO-Gebiet ansässigen Hauptbetriebes dienen.
 - Ausnahme:** sind im Sonstigen Sondergebiet zulässig:
Sonstige, der Fremdenbeherbergung dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten:
Bücher / Zeitschriften, Spielwaren / Sportartikel, Lebensmittel/Getränke.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 86 LBO)
 - Im Plangebiet sind Hochbauten als Gebäude in einem Abstand bis zu 20 m zur zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig.
 - Innerhalb des SO-Gebietes sind für die eigene Werbung zulässig:
 - maximal 10 freistehende Fahnenmasten,
 - 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).

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)

In dem SO-Gebiet ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn der natürliche Höhenunterschied innerhalb der festgesetzten bebaubaren Grundstücksfläche mehr als 2 m beträgt. In dem Fall ist die Anhebung der festgesetzten Geschossflächenzahlen um das Maß des darüberliegenden Vollgeschosses zulässig.
 - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in dem SO-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksgrenze** (§ 23 BauNVO)
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone bis maximal 2 m und durch Eingangsüberdachungen sowie Terrassen unbegrenzt zulässig.
 - Innerhalb des Sondergebietes sind ebenerdig und hochbauliche Nebenanlagen, die der Nutzung dienen, ohne Einschränkung der Kubikmeterbegrenzung, innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des Baugrundstückes darf für das SO-Gebiet 6.000 m² nicht unterschreiten.
 - Festsetzungen mit Befristung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 einschließlich Satz 2 BauGB)
 - Innerhalb des Plangebietes des SO-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das SO-Gebiet sind zulässig.
 - Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)
 - Anzahl der Stellplätze:** In dem SO-Gebiet sind mindestens 113 Stellplätze nachzuweisen.
 - Dachmaterialien:** Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig.
Abweichungen sind zulässig, wenn die genannten Materialien mit Nutzungen als technische Anlagen ergänzt werden, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen dienen.
 - Gartengestaltung:** Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete - Hotel (§ 11 Abs. 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,45) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(III) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zwingend

OK < 54 m Oberkante der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

ü. NHN über Normalhöhennull (Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016))

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

— öffentliche Straßenverkehrsfläche

V Verkehrsgrün

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - privat

Rad- und Gehweg (Zweckbestimmung erforderlich)

Wanderweg

▼ zulässige Einfahrt- und Ausfahrt

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

Parkanlage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Trafostation

Abfall

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

● Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorger, Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

917 Flurstücksnummer

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

--- Anbauverbotszone für Hochbauten - 20 m zur Landesstraße (§ 29 Abs. 1 StrWG)

Hinweis: Gemäß § 30 Abs. 1 StrWG dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden.

--- Anbauverbotszone für bauliche Anlagen - 50 m zu Seen ab 1 ha Größe (§ 35 Abs. 2 LNatSchG)

Landesschutzgebiet (§15 LNatSchG)

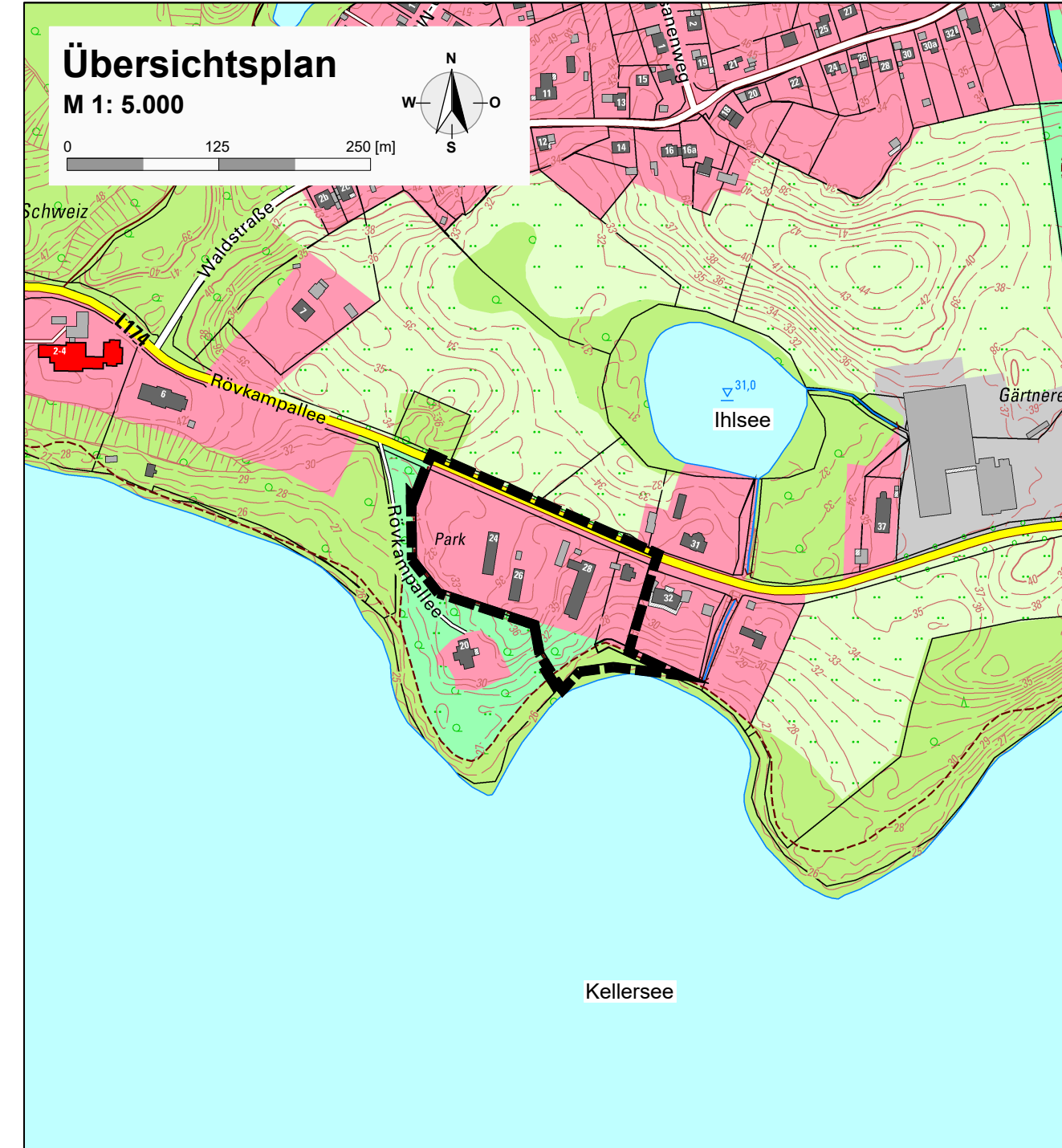
Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau-, Wege-, Umwelt- und Wirtschaftsförderungsangelegenheiten vom 27.06.2024 und am 20.11.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ am xx.xx.xxxx und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Malente unter <https://www.malente.de/communicate-news/news/artikel/bekanntmachung-der-aufstellung-der-2-anderung-des-b-plans-nr-33-fuer-ein-gebiet-in-krummsee-559>.
 - Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Bau-, Wege-, Umwelt- und Wirtschaftsförderungsangelegenheiten vom 20.11.2025 verzichtet.
 - Der Ausschuss für Bau-, Wege-, Umwelt- und Wirtschaftsförderungsangelegenheiten hat am 20.11.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 1a und 1b der Begründung, und die Begründung wurden nach der Veröffentlichung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden entsprechend nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich dem xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Malente unter <https://www.malente.de/bauleitplaene-im-verfahren> und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Malente unter <https://www.malente.de/bauleitplaene-im-verfahren> ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 1a und 1b der Begründung, und die Begründung wurden nach der Veröffentlichung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden entsprechend nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich dem xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Malente unter <https://www.malente.de/bauleitplaene-im-verfahren> und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen, sowie zu deren möglichen Auswirkungen, abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Malente unter <https://www.malente.de/bauleitplaene-im-verfahren> ins Internet eingestellt.
 - Mit Datum vom xx.xx.xxxx wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Bad Malente-Gremsmühlen, Siegel (Heiko Godow) - Bürgermeister -
- Bad Schwartau, Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Bad Malente-Gremsmühlen, Siegel (Heiko Godow) - Bürgermeister -
- Bad Malente-Gremsmühlen, Siegel (Heiko Godow) - Bürgermeister -
- Bad Malente-Gremsmühlen, Siegel (Heiko Godow) - Bürgermeister -

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003, letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert (Art. 1 Ges. v. 18.10.2024, GVOBl. S. 749)
Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVOBl. 2010, 301, ber. 486, letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert (Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734)
Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 59a, 82a und 84a eingefügt sowie §§ 71, 77, 107 und Teil 9 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875)
Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504)
Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003, GVOBl. 2003, 57, letzte berücksichtigte Änderung: § 34a geändert (Art. 5 Ges. v. 05.02.2025, GVOBl. 2025 Nr. 27)

Hinweise: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Rathaus der Gemeinde Malente in 23714 Bad Malente-Gremsmühlen, Sachbereich Bauamt, Bahnhofstr. 31, Besuchsadresse Bahnhofstr. 40, eingesehen werden.

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



Satzung der 2. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Malente
für ein Gebiet südlich der Rövkampallee in Krummsee am westlichen Ortsrand von Krummsee
-Tourismusgebiet am Kellersee-
Stand: 20. November 2025
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

