

BEBAUUNGSPLAN NR. 33, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE MALENTE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



QUERSCHNITTE

M:1:100

(nachrichtlich)



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGES SONDERGEBIET - BILDUNGSZENTRUM - Aus- und Fortbildungsstätte

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GR ≤ 3.000 m² GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß VI ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß GH ≤ 64 m MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHNENULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSGRÜN

EIN- UND AUSFAHRTEN

PLANZHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON HOCHBAUTEN FREIZUHALTEN SIND

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

20 m ANBAUFREIE ZONE ZUR LANDESSSTRAßE

50 m GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN 1. ORDNUNG

30 m WALDSCHUTZSTREIFEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 1-11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

HÖHENPUNKTE

45,03

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - BILDUNGSZENTRUM - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient einem Bildungszentrum für Aus- und Fortbildungszwecke mit allen dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

(2) Zulässig sind:

- 1. Seminar- und Ausbildungsräume
- 2. Büro- und Verwaltungsräume
- 3. Betriebszugehörige Beherbergung
- 4. Kantine/Mensa
- 5. Sport- und Freizeitangebote
- 6. Stellplätze

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,8 überschritten werden.

2.2 HÖHE BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen dürfen für notwendige technische Anlagen bis zu 3 m überschritten werden. Für das bestehende Gebäude mit einer Höhe von max. 64 m ü. NN darf die max. zulässige Gebäudehöhe darüber hinaus für besondere Bauteile überschritten werden.

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen durch Terrassen zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

(2) Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortheimische regionaltypische Laubbäume anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

(3) Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit standortheimischen regionaltypischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen sind mind. 15 Bäume in Zuordnung zu den Stellplatzanlagen.

5. GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)

(1) Flachdächer sind als Gründach auszubilden. Solaranlagen sind zulässig.

(2) Stellplätze und Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

(3) Für die Gartengestaltung ist eine flächige Anlage mit Kies und Schotter unzulässig.

HINWEISE:

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Malente in den Räumlichkeiten des Bauamtes, Bahnhofstraße 40, 23714 Bad Malente-Grensmühlen während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Es werden Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Beleuchtungskonzept, Anbringen von Ersatzkästen) für Brutvögel und Fledermäuse erforderlich. (Details s. Begründung Ziffer 6.2.4)

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malente durch das Planungsbüro Ostholstein, Trenskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.06.2025 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Malente für das Gelände des Bildungszentrums der Steuerverwaltung, BIZ Malente, am Nordufer des Kellerssees südlich der Landesstraße 174 am westlichen Ortseingang von Krummsee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau-, Wege-, Umwelt- und Wirtschafts-förderungsangelegenheiten vom 24.08.2021.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ am 10.02.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 21.02.2022 bis 09.03.2022 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 11.02.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bau-, Wege-, Umwelt- und Wirtschaftsangelegenheiten hat am 08.02.2024 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.03.2024 bis 05.04.2024 während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung (montags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr, dienstags von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr, freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder mündlich niederschriftlich abgegeben werden können, am 23.02.2024 durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ ersichtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.malente.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Malente, den **23. Juli 2025**

(Helko Bodow)

Bürgermeister

Kiel, den **23. Juli 2025**

(Helko Bodow)

Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass am 02.07.2025 alle im Verzeichniskataloger nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und rechtsabgestimmt dargestellt sind.

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.06.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2025 bis 17.03.2025 während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung (montags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr, dienstags von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr, freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.02.2025 durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ ersichtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.malente.de ins Internet eingestellt.

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.06.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Malente, den **23. Juli 2025**

(Helko Bodow)

Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Plansatzung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Malente, den **23. Juli 2025**

(Helko Bodow)

Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über dem Plan die Zukunft erhält, sind am 11.07.2025 durch Abdruck eines Hinweises in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Veränderung im Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am **31. Juli 2025** in Kraft getreten.

Malente, den **22. Sep. 2025**

(Helko Bodow)

Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE MALENTE
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLAN NR. 33

für das Gelände des Bildungszentrums der Steuerverwaltung, BIZ Malente,
am Nordufer des Kellerssees südlich der Landesstraße 174

am westlichen Ortseingang von Krummsee

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 19. Juni 2025

