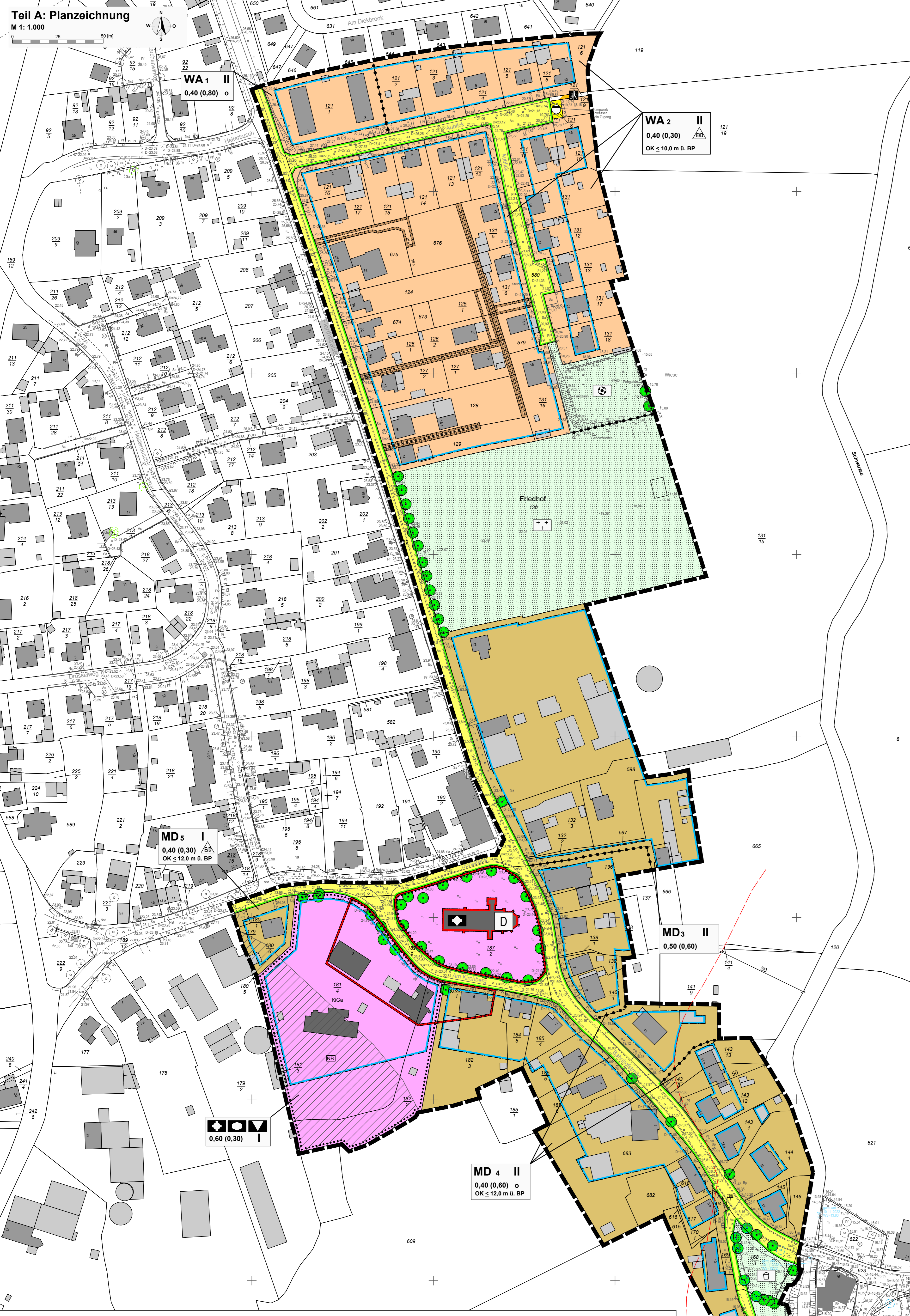


# Gemeinde Scharbeutz - Bebauungsplan Nr. 18 – Sch -

**Präambel**  
Aufgrund des § 101 V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz, Ortskern II Gieschendorf - Bahnhofstraße südlich der Schwartau, Am Kirchberg mit Kirche, nördlich der Fierthstraße und Aublick, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung 2017

**I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)**

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

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

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

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**

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

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)**

**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)**

**Sonstige Planzeichen**

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

### Teil B: Text

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

**1.2 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)**

**1.3 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)**

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

**2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

**2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

**2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)**

**3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

**4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**5. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

**6. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

**7. Baugestalterische Festsetzungen für die WA- und MD-Gebiete (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)**

**Hinweise:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. a.) können im Baumarkt der Gemeinde Scharbeutz, Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz, eingesehen werden.

**Gesetzliche Grundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 176) geändert worden ist

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) geändert worden ist

**Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVBl. Schl.-H. S. 2024, 504)

**Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG)** vom 24. Februar 2010, GVBl. 2010, 301, ber. 486, letzte berücksichtigte Änderung § 19 geändert (Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVBl. S. 734)

**Gemeindeordnung (GO)** in der Fassung vom 28. Februar 2003, GVBl. 2003, 57, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 und 46 geändert, § 34 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 25.07.2025, GVBl. 2025 Nr. 121)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2015 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) geändert worden ist

**Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz SH)** vom 30. Dezember 2014, GVBl. 2015, 2, letzte berücksichtigte Änderung: § 10 geändert (Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVBl. S. 508)

**Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2003, GVBl. 2003, 631, letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert (Art. 1 Ges. v. 18.10.2024, GVBl. S. 749)

### Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 05.02.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 09.02.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 28.04.2025 bis zum 09.05.2025 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 28.04.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 27.01.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2026 bis einschließlich dem 10.04.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter [www.gemeinde-scharbeutz.de](http://www.gemeinde-scharbeutz.de) 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 den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ 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 Scharbeutz unter [www.gemeinde-scharbeutz.de](http://www.gemeinde-scharbeutz.de) 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 02.03.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher erfolgte eine eingeschränkte Veröffentlichung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich dem xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter [www.gemeinde-scharbeutz.de](http://www.gemeinde-scharbeutz.de) und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein. Die erneute 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 den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ 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 Scharbeutz unter [www.gemeinde-scharbeutz.de](http://www.gemeinde-scharbeutz.de) 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 Schwartau, Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.

Scharbeutz, Siegel (Betina Schäfer) - Bürgermeisterin

Scharbeutz, Siegel (Betina Schäfer) - Bürgermeisterin

Scharbeutz, Siegel (Betina Schäfer) - Bürgermeisterin

Scharbeutz, Siegel (Betina Schäfer) - Bürgermeisterin

**Übersichtsplan**  
M 1: 5.000

**Satzung der Gemeinde Scharbeutz über den Bebauungsplan Nr. 18 – Sch -**

Gebiet: Gieschendorf, Bahnhofstraße südlich der Schwartau, Am Kirchberg mit Kirche, nördlich der Fierthstraße und Aublick - Ortskern II

Stand: 27. Januar 2026

Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB