

# Gemeinde Scharbeutz

## 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 -Sch-

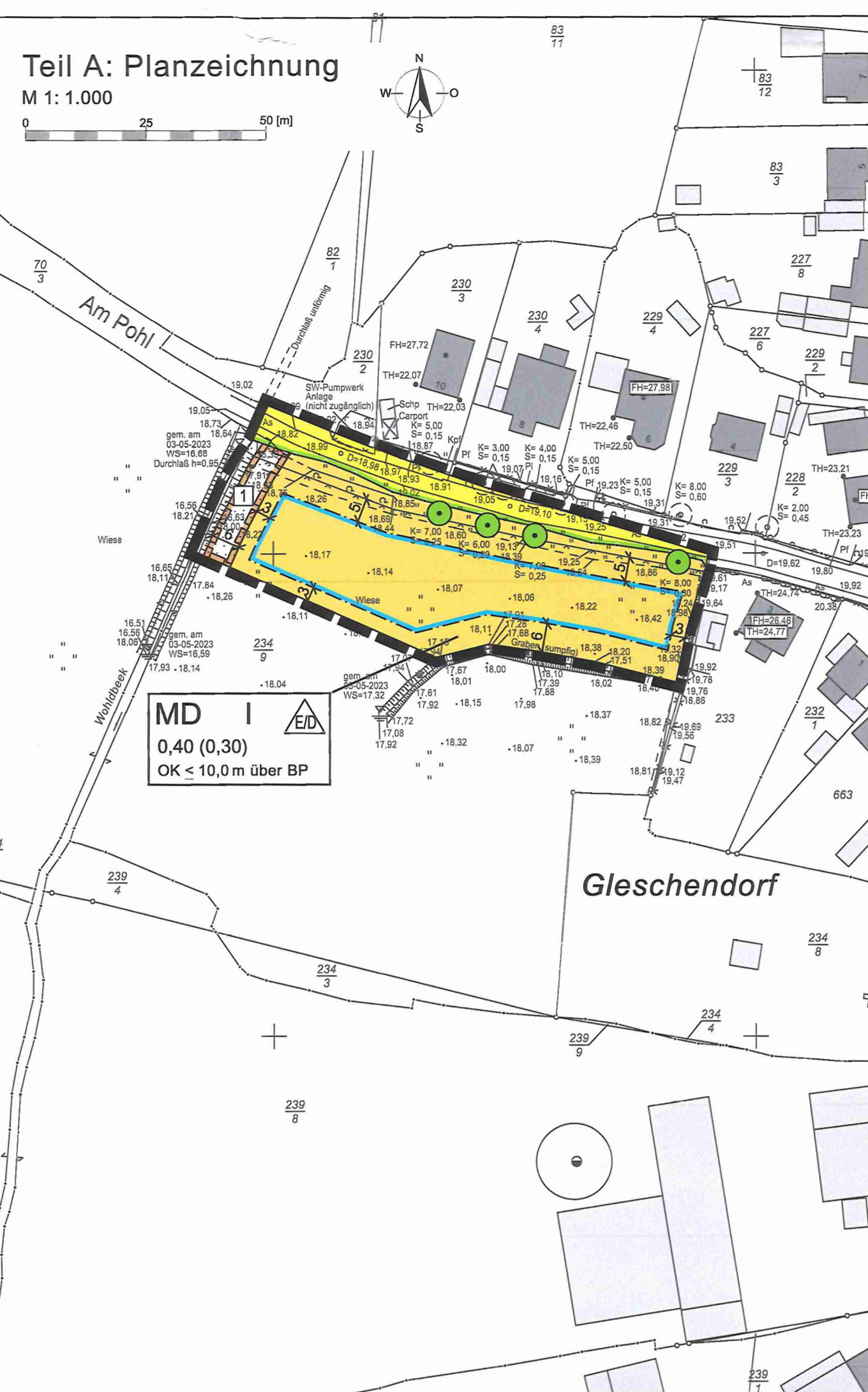
### Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 24.09.2025 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz; Gebiet: Gleschendorf, Am Pohl; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfasser:



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



### 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)

**MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

0,40 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,30) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK < 10,0 m Oberkante der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

ü. BP über Bezugspunkt

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

Baugrenze

nur Einzel- Doppelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen - privat

Gewässerschutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

### Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 16.08.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 18.01.2024.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 29.01.2024 bis einschließlich zum 09.02.2024 durchgeführt worden.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 11.01.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bauausschuss hat am 16.07.2024 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 10.02.2025 bis einschließlich dem 14.03.2025 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 29.01.2025 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 20.01.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Scharbeutz, 09. JUNI 2026
- (Bettina Schäfer) - Bürgermeisterin -
- 
- Mit Datum vom 25.03.2026 wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Bad Schwartau, 19.05.2026
- (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- 
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.09.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.
- Scharbeutz, 09. JUNI 2026
- (Bettina Schäfer) - Bürgermeisterin -
- 
- Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Scharbeutz, 09. JUNI 2026
- (Bettina Schäfer) - Bürgermeisterin -
- 

### Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
  - Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 1 Ferienwohnung umfasst.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzung als Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2) nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

In dem MD-Gebiet sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 Meter (m), gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
- In dem MD-Gebiet darf die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,10 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße Am Pohl liegen.
- Bezugspunkt ist:
  - bei ebenem Gelände und bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,
  - bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertig Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Oberkante für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In dem MD-Gebiet ist die Mindestgröße von 550 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) je Einzelhaus und von 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte nicht zu unterschreiten.
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden als Einzelhäuser sind maximal zwei Wohnungen zulässig und in Wohngebäuden als Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung.
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten „Erhaltung: Bäume“ sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- Garagen und Nebenanlagen:** Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- Fassaden:** Gebäude als Blockhäuser mit Rundbohlen sind unzulässig.
- Dachmaterialien:** Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Dächer von Carports und Garagen sind als Gründächer herzustellen.
- Einfriedigung:** Im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig als:
  - Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedigung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
  - bepflanzte Steinwälle.
- Gärten und Vorgärten:** Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

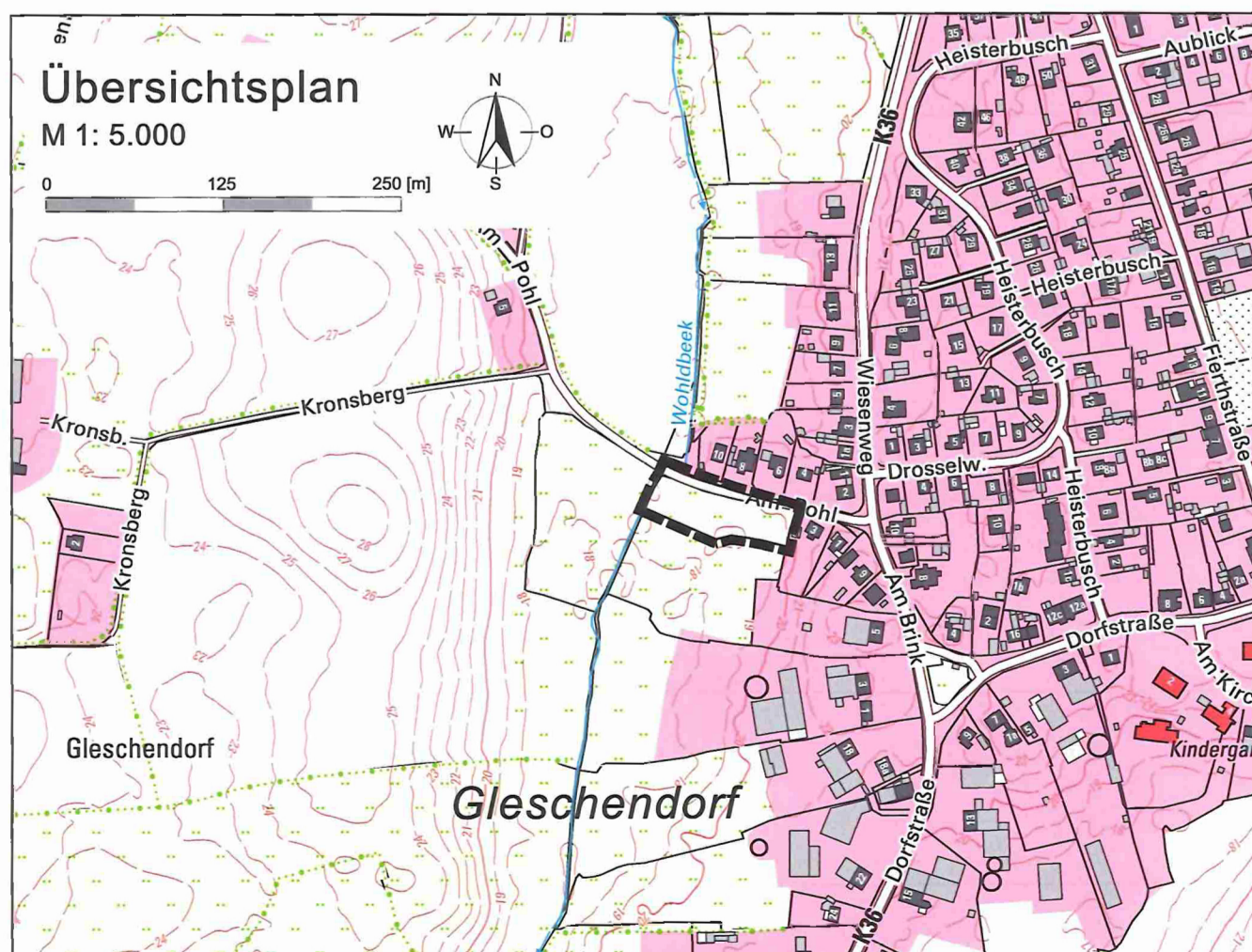
Böschungen parallel der öffentlichen Verkehrsflächen sind maximal in einem Winkel bis zu 45 Grad zulässig. Winkelstützen sind hingegen unzulässig.
- Stellplätze:** Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.
- Anzahl der Stellplätze:** Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

### Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Scharbeutz, Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz, eingesehen werden.

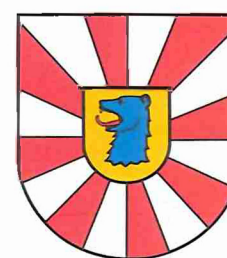
### Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, (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 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (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
- Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVBl. 2024, 504), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVBl. S. 875, 928)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010, 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, letzte berücksichtigte Änderung: § 34a geändert (Art. 1 Ges. v. 26.03.2026, GVBl. 2026 Nr. 27)



### Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 -Sch-

Gebiet: Gleschendorf, Am Pohl



Stand: 24.09.2025