

# Gemeinde Schwissel



Satzung  
über die Einbeziehung einzelner  
Außenbereichsflächen in den im  
Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwissel  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich  
„westlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße  
Nr. 40“

---

## Begründung

---

### Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes
- 3 Satzungsziele und Satzungsinhalte
- 4 Umweltbelange
- 5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 6 Hinweise

### **1 Allgemeines**

Die Gemeindevertretung Schwissel hat in ihrer Sitzung am 1.10.2019 beschlossen, die rechtswirksame Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB zu ergänzen. Hiermit soll einem örtlichen Baulandbedarf Rechnung getragen werden.

Rechtsgrundlagen für die Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Die Gemeinde Schwissel verfügt weder über einen Flächennutzungsplan noch über einen Landschaftsplan.

## 2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der rechtswirksamen Innenbereichssatzung aus dem Jahr 2001 umfasst den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwissel sowie eine Einbeziehungsfläche nördlich des Kampredder. Im Jahr 2012 kam eine weitere Einbeziehungsfläche nördlich des Lüttredder hinzu. Die Dorfstraße (K12) durchzieht den Ortsteil in Nord-Südrichtung. Im südlichen Anschluss an den Bebauungszusammenhang schließen sich westlich der Dorfstraße Außenbereichsflächen an, die in begrenztem Umfang in die Satzung einbezogen werden sollen. Die genaue Lage und Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Planzeichnung 1:2000.

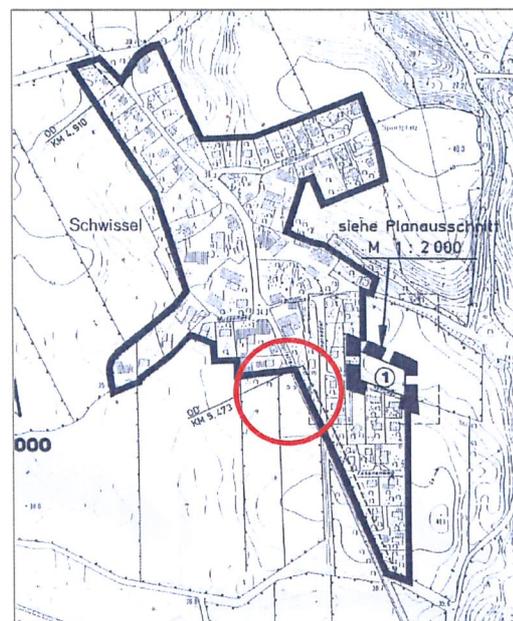


Abb. 1: Ortsteil Schwissel mit Satzungsabgrenzung und Lage der Einbeziehungsfläche (rot)

## 3 Satzungsziele und Satzungsinhalte

Bei der Gemeinde Schwissel handelt es sich um eine kleine ländliche Gemeinde im nordöstlichen Kreisgebiet mit lediglich 265 Einwohnern und 117 Wohneinheiten in 89 Wohngebäuden (Stand jew. 31.12.2018). Die Siedlungsstruktur ist entsprechend ländlich geprägt, wobei ein klarer Siedlungsschwerpunkt im Bereich der Ortslage Schwissel besteht. Daneben bestehen einzelne Siedlungssplitter im Zuge der K12 zwischen der Ortslage Schwissel und der Trave in Herrenmühle.

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind keine verfügbaren Baulücken mehr gegeben. Zur Deckung eines örtlichen Baulandbedarfs ist es daher erforderlich, neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Im Bereich

der vorliegenden Satzung kann eine solche Einbeziehung von Außenbereichsflächen realisiert werden, jedoch nur im Umfang eines einzelnen Bauplatzes. Für eine darüber hinausgehende bauliche Entwicklung stehen diese Flächen nicht zur Verfügung.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in eine Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Weitere Voraussetzungen für die Einbeziehung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind, dass

1. diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von dieser Einbeziehungsmöglichkeit wird vorliegend für die westlich der Dorfstraße im Anschluss an die Bestandsbebauung Nr. 40 gelegene Außenbereichsfläche Gebrauch gemacht. Diese Ergänzungsfläche erfüllt die o.g. Voraussetzungen und ist in der Satzung abgegrenzt. Für diese Fläche ergibt sich die Rechtsfolge der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1. Maßstab für die Zulässigkeit ist die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung. Hier kann als Ersatz für das an der Brücke Herrenmühle im Zuge des Neubaus aufzugebende Wohnhaus ein neuer Bauplatz innerhalb der Gemeinde angeboten werden.

Auch unter Berücksichtigung der nahe gelegenen Autobahn 21 ergeben sich keine Immissionsschutzkonflikte. Ausweislich der Lärmkartierung 2017 liegen sowohl die Tages- als auch die Nachtwerte im Bereich der Ergänzungsfläche deutlich unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV.

#### Festsetzungen

Für die Ergänzungsfläche können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Da das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB nur auf wenige städtebauliche Kriterien abstellt, werden ergänzende Festsetzungen zu Bauweise, Grundfläche, Grundstücksgröße und zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen, um einen für die Ortsrandlage angemessen großzügigen Grundstückszuschnitt mit einer dorftypische Bebauung sicher zu stellen.

#### 4 Umweltbelange

Die Darstellung der Umweltbelange beschränkt sich räumlich auf die Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und inhaltlich auf die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sowie die geschützten Arten und Biotope.

Eingriffe: Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Die Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke ist vor dem Hintergrund fehlender verfügbarer Baugrundstücke innerhalb der Ortslage zur Deckung des langfristigen örtlichen Baulandbedarfs unvermeidbar.



Abb. 2: Ergänzungsfläche südl. Dorfstraße 40

Die Einbeziehungsfläche umfasst ca. 1.900 m<sup>2</sup>, hierbei handelt es sich im nördlichen Bereich um Gartenland und im südlichen Bereich um Intensivgrünland. Sie ist an ihrem östlichen Rand durch die Straße mit anschließender Wohnbebauung begrenzt, nördlich schließt die Bebauung der Ortslage an. Im Westen schließt Ackerland an, im Süden Grünland. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Satzungsgebiet einwirken. Grenzbegleitende Knicks oder andere geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Sie ist als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Berücksichtigungswürdige Landschaftsteile und -bestandteile mit Biotopfunktionen (z.B. sonstige Feuchtgebiete, Knicks) oder mit besonderer Bedeutung für Rote Listen-Arten sind in der unmittelbaren Nachbarschaft der Einbeziehungsfläche nicht vorhanden.

Eine Bebauung würde aufgrund der damit verbundenen Versiegelung zu erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie aufgrund der entstehenden Gebäude in das Landschaftsbild führen. Beide Eingriffsfaktoren werden nach § 34 Abs. 1 BauGB über das Gebot des Sich-Einfügens begrenzt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Höhe) in Verbindung mit der Umgebungsbebauung als Zulässigkeitsmaßstab, ergänzt durch einschränkende Festsetzungen (Grundfläche).

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> ist unter Hinzurechnung von Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten eine Versiegelung von bis zu 300 m<sup>2</sup> möglich. Für das Schutzgut Boden erfordert ein angemessener Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 eine ca. 150 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche. Diese kann in Gestalt eines 2m breiten und ca. 80 m langen Gehölzstreifens geschaffen werden, der als westliche und südliche Abgrenzung des Bauplatzes dient. Dieser Gehölzstreifen dient gleichzeitig der Neugestaltung des Ortsrandes und damit als Ausgleich für die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild.

Artenschutz, geschützte Biotope

Die Fläche wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung im September 2019 in Augenschein genommen. Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland. Wertgebende Strukturen für geschützte und gefährdete Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden, da Gewässer, Knicks, Bäume oder größerer Gehölzbestand fehlen (vgl. Abb. 3). Daher kann festgestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht berührt werden.

Es sind keine geschützten Biotope vorhanden.

## **5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Satzungsgebiet wird vollständig und ausschließlich über die Dorfstraße (K12) erschlossen. Der Satzungsbereich liegt bereits vollständig außerhalb der Ortsdurchfahrt der K12. Parallel zur K12 besteht nach § 29 StrWG ein Anbauverbot in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Träger der Straßenbaulast hat allerdings zu einer Reduzierung auf 10m seine Zustimmung in Aussicht gestellt. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt, hier dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Auch sind direkte Zufahrten zur K12 als Sondernutzungen erlaubnispflichtig nach § 24 StrWG. Der Straßenbaulastträger hat weiterhin seine Zustimmung in Aussicht gestellt zu einer notwendigen Grundstückszufahrt im Norden des geplanten Bauplatzes. Die Zustimmungen sind im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz zu den örtlichen Klärteichen, die Abfallbeseitigung erfolgt über den Wegezweckverband.

Die Löschwasserversorgung wird mindestens im Rahmen des Grundschutzes mit 48m<sup>3</sup>/h über einen an der Dorfstraße im Bereich der Ergänzungsfläche gelegenen Hydranten sichergestellt.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt über eine Verlängerung der in der Dorfstraße befindlichen Versorgungsleitungen bis zum neuen Bauplatz.

## 6 Hinweise

### Grundwasserschutz:

Sollte bei Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung nötig sein, so ist eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet.

### Archäologischer Denkmalschutz:

Das Satzungsgebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es 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.

### Kosten:

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauplatzes entstehen der Gemeinde keine Kosten.



Gemeinde Schwissel  
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)

Schwissel, den

*[Handwritten signature]*