

ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

COMMUNALCONCEPT

Wasserwirtschaft
Tief- und Straßenbau
Vermessungsleistungen
Sportanlagen
Infrastruktur
Bauleitplanung
Abrissbegleitung

Begründung zum Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass für die Aufstellung der Entwicklungssatzung	3
2.0 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.0 Einfügung in die Bauleitplanung	4
4.0 Städtebauliches Konzept	4
4.1 Grundzüge der Planung	4
4.2 Erschließung	5
4.0 Grünordnerisches Konzept	6
4.1 Flora-Fauna-Habitat-Gebiete im Umfeld	6
4.2 Landschaftsschutzgebiete	7
4.3 Naturschutzgebiete	7
4.4 Auswirkungen der Entwicklungssatzung	8
4.5 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft	8

1.0 Anlass für die Aufstellung der Entwicklungssatzung

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwepnitz wurde die hier dargestellte Fläche als Wohnbauland ausgewiesen. Die Einordnung der Fläche als Wald verhinderte jedoch über viele Jahre die Nutzung als Bauland. Durch den Eigentümer der Fläche 222/f bzw. durch den Nachnutzer fanden dann ab dem Jahre 2023 Bestrebungen zur Waldentnahme statt, die schließlich zu einer Waldumwandlung durch den Erwerb eines Anteils einer Erstaufforstungsfläche führten (Kauf eines Teiles einer Ökokontomaßnahme als Kompensationsmaßnahme vom Staatsbetrieb Sachsenforst).

Die Gemeinde Schwepnitz möchte nun durch Aufstellung dieser Satzung die bebaubaren Flächen regeln unter Einhaltung der Waldabstandsflächen und auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Herangehensweise der Waldumwandlung.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch den vorhandenen Wald auf dem Flurstück 272,
im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung auf dem Flurstück 222h
im Süden durch den Brackenweg als öffentliche Verkehrsfläche und
im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung auf dem Flurstück 222/27.

Folgende Flurstücke sind von der Planung betroffen:

222q, 222r, 222s, 222e, 222f und 222g, Gemarkung Schwepnitz.

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5830 m². Davon sind ca. 1987 m² als bebaubare Fläche ausgewiesen.



3.0 Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwepnitz ist der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Schwepnitz - Brackenweg“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.



4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Grundzüge der Planung

Die Entwicklungssatzung verfolgt den Zweck, die Lücke zwischen der vorhandenen Wohnbebauung zu schließen. Dadurch soll die vorhandene Erschließung besser genutzt werden. Der gesamte Siedlungskörper in diesem Teil von Schwepnitz wird abgerundet. Neben der Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich soll die Satzung die bebaubaren Flächen und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen regeln.

Die Art der baulichen Nutzung ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der umgebenden Bebauung. Mit der Festsetzung von Baugrenzen erfolgt die Regelung der Anordnung der baulichen Anlagen zu den Nachbargrundstücken. Die nicht bebaubaren Flächen begründen sich im erforderlichen Abstand zum benachbarten Wald lt. Sächsischem Waldgesetz § 25 Abs. 3, von 30,00 m. Garagen und Stellflächen für den ruhenden Verkehr sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei von Garagen und anderen Gebäuden auch wenn sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden ebenfalls ein Abstand von 30,00 m bis zum Wald einzuhalten ist. Begründet wird dies durch den geringen Anteil der bebaubaren Flächen bezogen auf die Größe des Einzelgrundstücks.

ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung, In der Satzung sind die Mindestabstände von 3,00 m eingetragen.

4.2 Erschließung

Verkehrsseitige Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist gesichert. Ausgehend vom Brackenweg kann jedes Grundstück direkt erreicht werden.

Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist gesichert. Die einzelnen Grundstücke verfügen bereits über Anschlussleitungen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die SachsenNetze HS:HD GmbH. Die Erschließung ist grundsätzlich über vorhandene Leitungstrassen möglich. Die erforderlichen Anschlussmaßnahmen sind mit der SachsenNetze HS:HD GmbH abzustimmen.

Telekommunikation

Eine Anbindung der geplanten Bebauung an die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom ist möglich. Die Telekommunikationslinien befinden sich im Brackenweg.

Abwasserentsorgung

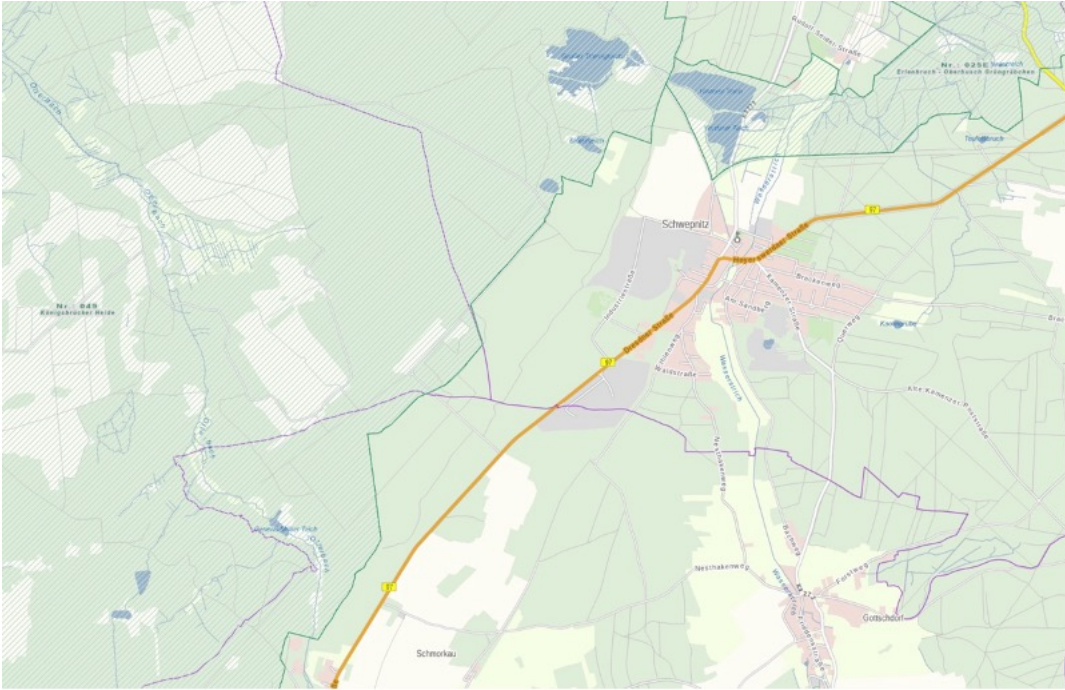
Die Entsorgung anfallenden Schmutzwassers und überschüssigen Regenwassers kann über den vorhandenen Mischwasserkanal im Brackenweg erfolgen.

Das von den Dächern und von anderen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich vollständig versickert werden. Wo dies durch eine Baugrunduntersuchung nachweislich nicht möglich ist kann Niederschlagswasser über so genannte Retentionszisternen gesammelt werden, deren Überläufe an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Konkrete Angaben zur Art und Weise der Niederschlagswasserverbringung können erst nach Einordnung der geplanten Gebäude und Bekanntwerden des endgültigen Versiegelungsgrades im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren gemacht werden.

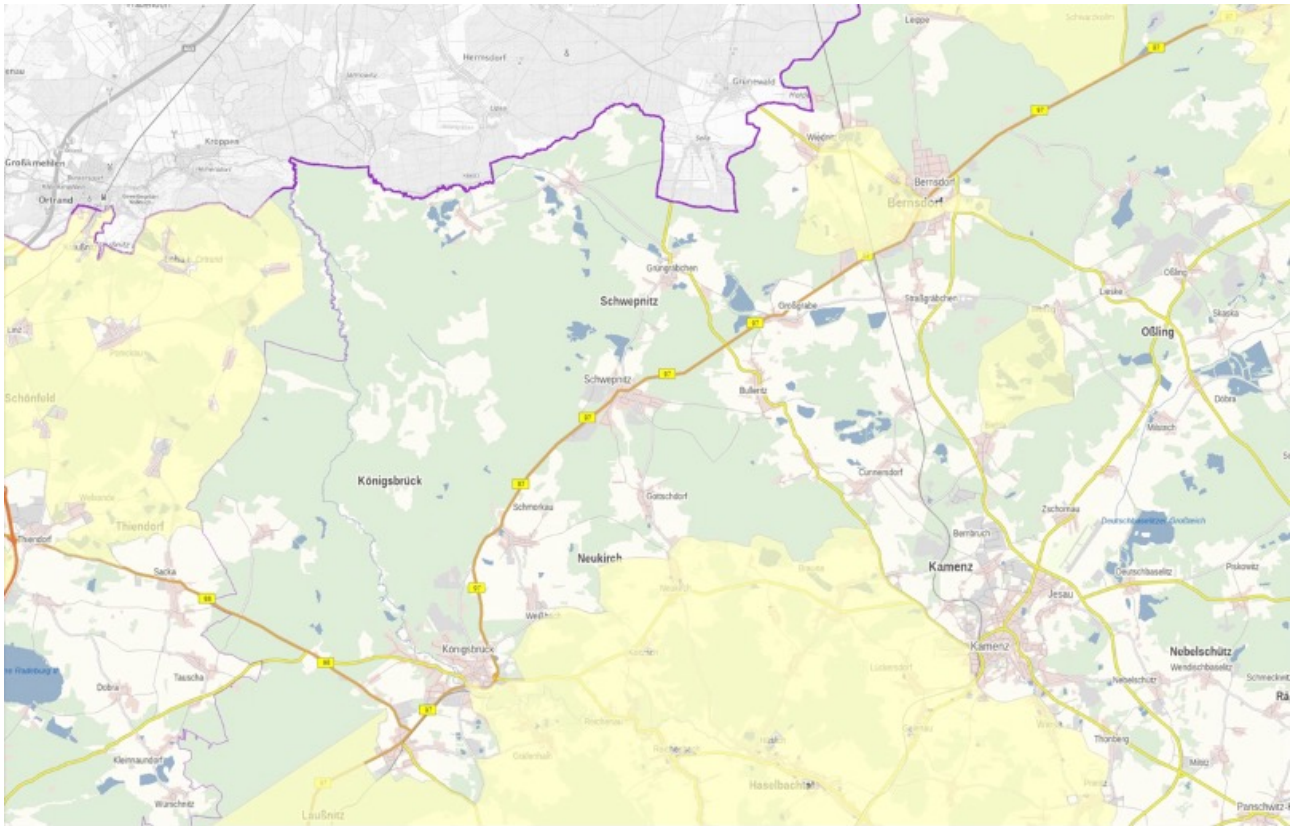
4.0 Grünordnerisches Konzept

4.1 Flora-Fauna-Habitat-Gebiete im Umfeld



Das Flora-Fauna-Habitat Nr. 25E (im Plan schraffiert) ist sehr weit vom Satzungsgebiet entfernt.

4.2 Landschaftsschutzgebiete

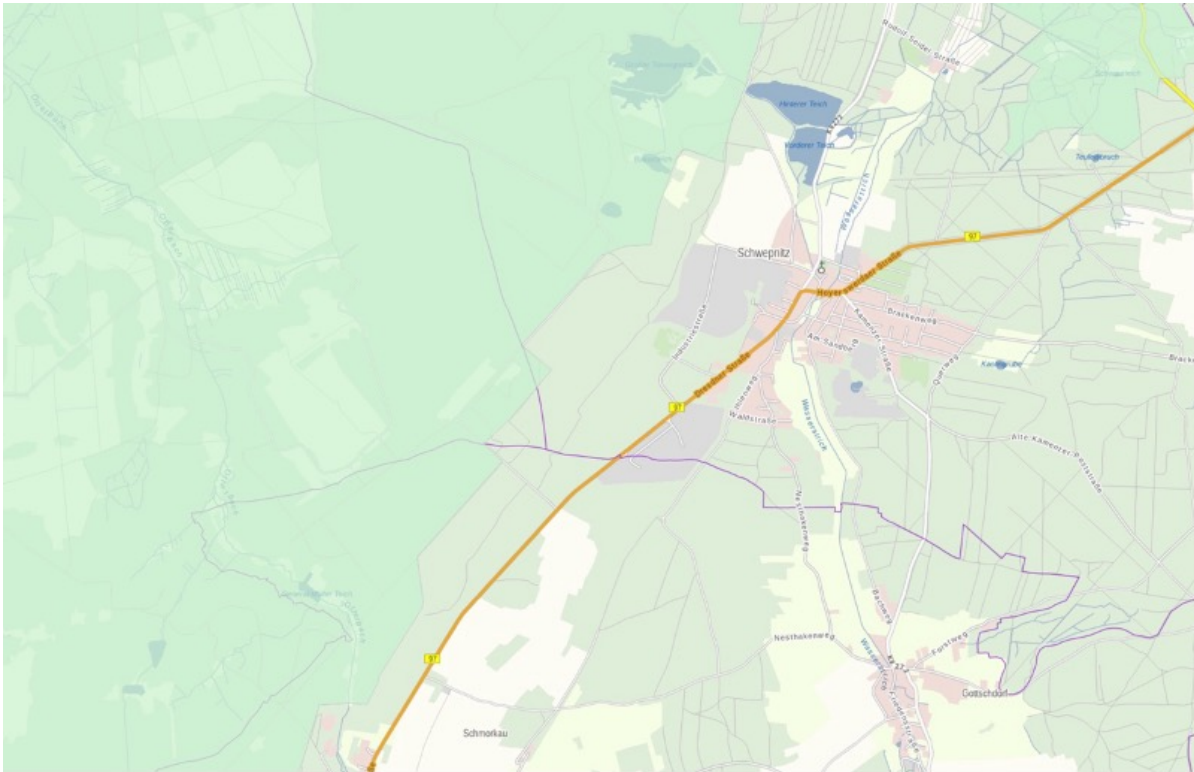


Die Gemeinde Schwepnitz liegt außerhalb der Landschaftsschutzgebiete (im Plan gelb dargestellt) Ponickauer Höhenrücken (ca. 8,4 km entfernt), Bernsdorfer Teichlandschaft (ca. 6,8 km entfernt), Biehla-Weißig (ca. 10,2 km entfernt) und Westlausitz (ca. 3,9 km entfernt).

4.3 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weit entfernt vom Wildnisgebiet Königsbrücker Heide und vom Naturschutzgebiet Erlenbruch-Oberbusch-Grüngräbchen (Naturschutzgebiete im dunkleren Grün dargestellt).

ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026



4.4 Auswirkungen der Entwicklungssatzung

Die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur soll entsprechend der angrenzenden Bebauung für neue Wohnhäuser ermöglicht werden. Die dafür notwendige Waldumwandlung mit einhergehender Aufforstung an anderer Stelle ist in einem gesonderten Verfahren durchzuführen und damit nicht Bestandteil dieser Berechnung.

Neben der Bebauung entstehen begrünte Flächen zur Gartennutzung.

Mit dem geplanten Vorhaben gehen der Verlust von Grünland und das Abschieben der belebten Bodenschicht einher.

In der Entwicklungssatzung werden bodenschutzwirksame Maßnahmen in Form von Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Das Verwenden einheimischer und standortgerechter Gehölze ist vorgeschrieben. Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dienen ebenso dem Bodenschutz.

Beachten werden muss, dass aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands von 30,00 m große Teile der einzelnen Flurstücke nicht bebaut werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die umgebende Siedlungsstruktur und die zur Verfügung stehende Fläche, die als bebaubar festgesetzt ist, bestimmt.

4.5 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Vermeidungsmaßnahmen

* Regenentwässerung

Die zu versiegelnden Flächen sind zu minimieren, sonstige befestigte Flächen versickerungsfähig zu gestalten.

ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

* Ortsrand / Landschaftsbild

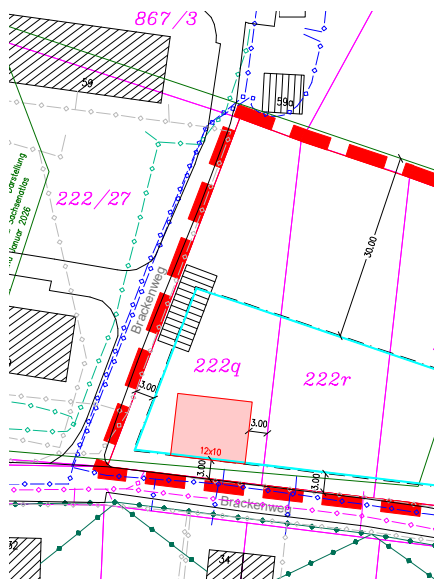
Die Gebäude sollen bezüglich der verwendeten Farben und Baustoffe eher unauffällig gehalten sein und sich an den Nachbargebäuden bzw. dem Gesamteindruck des Ortsrandes orientieren .

- Kompensationsmaßnahmen

Die Ermittlung der Wertigkeit erfolgt entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands können die einzelnen Flurstücke sehr unterschiedlich bebaut werden.

Flurstück 222q

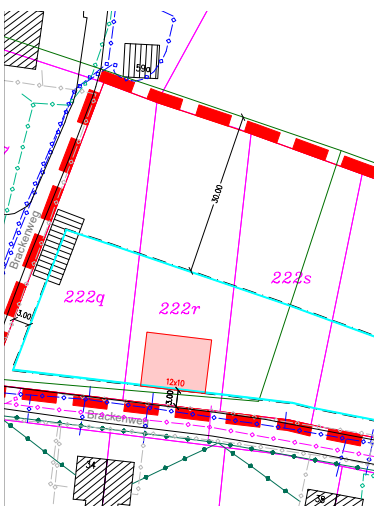


Der Bau eines Gebäudes mit 120 m² Grundfläche mit einer Doppelgarage einschl. Stellplätzen ist möglich.

Versiegelte Fläche = Grundfläche Haus + Doppelgarage + Stellplätze + Wege. + Terrasse

Versiegelte Fläche = 120 m² + 50 m² + 25 m² + 5 m² + 12 m² = 212 m²

Flurstück 222r



Der Bau eines Gebäudes mit 120 m² Grundfläche mit einer Doppelgarage einschließlich Stellplätzen ist möglich.

Versiegelte Fläche = Grundfläche Haus + Doppelgarage + Stellplätze + Wege + Terrasse

Versiegelte Fläche = 120 m² + 50 m² + 25 m² + 5 m² + 12 m² = 212 m²

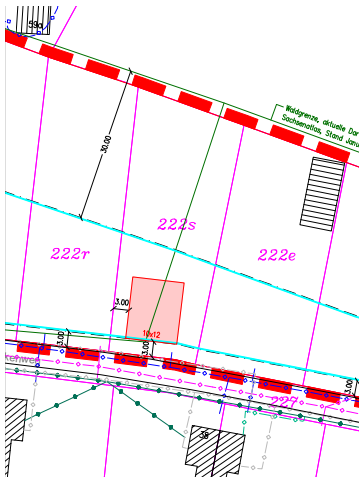
ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

Flurstück 222s

Der Bau eines Gebäudes mit 120 m² Grundfläche mit einer einzelnen Garage einschließlich Stellplätze ist möglich.

Versiegelte Fläche = Grundfläche Haus + Einzelgarage + Stellplätze + Wege + Terrasse

Versiegelte Fläche = 120 m² + 18 m² + 25 m² + 5 m² + 12 m² = 180 m²

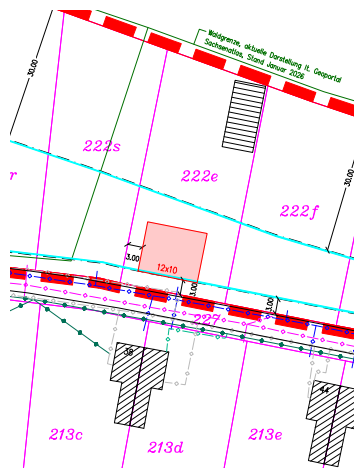


Flurstück 222e

Der Bau eines Gebäudes mit 120 m² Grundfläche mit einer einzelnen Garage einschließlich Stellplätze ist möglich.

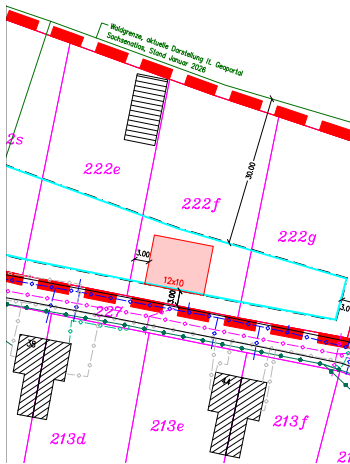
Versiegelte Fläche = Grundfläche Haus + Einzelgarage + Stellplätze + Wege + Terrasse

Versiegelte Fläche = 120 m² + 18 m² + 25 m² + 5 m² + 12 m² = 180 m²



ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

Flurstück 222f

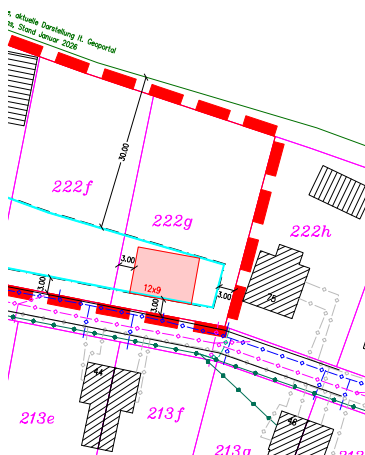


Der Bau eines Gebäudes mit 120 m² Grundfläche mit einer Doppelgarage einschließlich Stellplätzen ist möglich.

Versiegelte Fläche = Grundfläche Haus + Doppelgarage + Stellplätze + Wege + Terrasse

Versiegelte Fläche = 120 m² + 50 m² + 25 m² + 5 m² + 12 m² = 212 m²

Flurstück 222g



Der Bau eines Gebäudes mit 108 m² Grundfläche mit einer einzelnen Garage einschließlich Stellplatz ist möglich

Versiegelte Fläche = Grundfläche Haus + Einzelgarage + Stellplatz + Wege + Terrasse

Versiegelte Fläche = 108 m² + 18 m² + 12,5 m² + 5 m² + 12 m² = 155,5 m²

ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

Um einen Überblick über die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ermöglichen, erfolgt die Bilanzierung des Ausgangswertes ohne direkte Gegenüberstellung des Vor-Eingriffs-Zustandes mit dem Nach-Eingriffs-Zustand. Beide Zustandswerte werden jeweils separat für das gesamte Gebiet ermittelt und anschließend anhand der Werteinheiten miteinander verglichen.

Flurstück 222q

Ermittlung der Wertigkeit vor dem Eingriff

Ausgangswert der Biotope des gesamten Planungsvorhaben

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biototyp vor Eingriff	Ausgangswert AW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
94800/94900	Scherrasenfläche	7	1010	7070
Gesamt			1010	7070

Ermittlung der Wertigkeit nach dem Eingriff

Zustandswert nach dem Eingriff

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biototyp nach Eingriff	Zustandswert AW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
94800/94900	Scherrasenfläche	7	798	5586
9	Gebäudefläche einschl. Nebenanlagen	0	212	0
Gesamt			1010	5586

Ermittlung der Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme	Code (CR)	Biotop vor Eingriff	Ausgangswert AW	Code (CR)	Biotop nach Eingriff	Zustandswert ZW	Differenzwert DW	Fläche Kompensationsmaßnahme in m2	Aufwertung WE
A1	94800	Scher-rasen	7	65100	Hecke	22	15	100	1500
Gesamt									1500

Ausgangswert der Biotope = 7070 WE

ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff einschl. Ausgleichsmaßnahme = 7086 WE

Gesamtbilanz = + 16 WE

Aus folgenden Gehölzarten ist der Gehölzgürtel zu pflanzen:

Rosa canina
Crataegus monogyna
Sambucus nigra
Prunus spinosa

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen) umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Flurstück 222r

Ermittlung der Wertigkeit vor dem Eingriff

Ausgangswert der Biotope des gesamten Planungsvorhaben

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biotoptyp vor Eingriff	Ausgangswert AW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
94800/94900	Scherrasenfläche	7	970	6790
Gesamt			970	6790

Ermittlung der Wertigkeit nach dem Eingriff

Zustandswert nach dem Eingriff

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biotoptyp nach Eingriff	Zustandswert AW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
94800/94900	Scherrasenfläche	7	758	5306
9	Gebäudefläche einschl. Nebenanlagen	0	212	0
Gesamt			970	5306

ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

Ermittlung der Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme	Code (CR)	Biotop vor Eingriff	Ausgangswert AW	Code (CR)	Biotop nach Eingriff	Zustandswert ZW	Differenzwert DW	Fläche Kompensationsmaßnahme in m2	Aufwertung WE
A1	94800	Scher-rasen	7	65100	Hecke	22	15	100	1500
Gesamt									1500

Ausgangswert der Biotope = 6790 WE

Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff einschl. Ausgleichsmaßnahme = 6806 WE

Gesamtbilanz = + 16 WE

Aus folgenden Gehölzarten ist der Gehölzgürtel zu pflanzen:

- Rosa canina
- Crataegus monogyna
- Sambucus nigra
- Prunus spinosa

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen) umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Flurstück 222s

Ermittlung der Wertigkeit vor dem Eingriff

Ausgangswert der Biotope des gesamten Planungsvorhaben

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biototyp vor Eingriff	Ausgangswert AW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
94800/94900	Scherrasenfläche	7	960	6720
Gesamt			960	6720

Ermittlung der Wertigkeit nach dem Eingriff

Zustandswert nach dem Eingriff

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biototyp nach Eingriff	Zustandswert AW	Fläche in m2	Wertigkeit WE

ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

1	2	4	5	6
94800/94900	Scherrasenfläche		7 780	5460
9	Gebäudefläche einschl. Nebenanlagen		0 180	0
Gesamt			960	5480

Ermittlung der Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme	Code (CR)	Biotop vor Eingriff	Ausgangswert AW	Code (CR)	Biotop nach Eingriff	Zustandswert ZW	Differenzwert DW	Fläche Kompensationsmaßnahme in m2	Aufwertung WE
A1	94800	Scher- rasen	7	65100	Hecke	22	15	85	1275
Gesamt									1275

Ausgangswert der Biotope = 6720 WE

Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff einschl. Ausgleichsmaßnahme = 6755 WE

Gesamtbilanz = + 35WE

Aus folgenden Gehölzarten ist der Gehölzgürtel zu pflanzen:

- Rosa canina
- Crataegus monogyna
- Sambucus nigra
- Prunus spinosa

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen) umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Flurstück 222e

Ermittlung der Wertigkeit vor dem Eingriff

Ausgangswert der Biotope des gesamten Planungsvorhaben

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biototyp vor Eingriff	Ausgangswert AW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
94800/94900	Scherrasenfläche	7	980	6860
Gesamt			980	6860

ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

Ermittlung der Wertigkeit nach dem Eingriff

Zustandswert nach dem Eingriff

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biototyp nach Eingriff	Zustandswert AW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
94800/94900	Scherrasenfläche	7	800	5600
9	Gebäudefläche einschl. Nebenanlagen	0	180	0
Gesamt			980	5600

Ermittlung der Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme	Code (CR)	Biotop vor Eingriff	Ausgangswert AW	Code (CR)	Biotop nach Eingriff	Zustandswert ZW	Differenzwert DW	Fläche Kompensationsmaßnahme in m2	Aufwertung WE
A1	94800	Scher-rasen	7	65100	Hecke	22	15	84	1260
Gesamt									1260

Ausgangswert der Biotope = 6860 WE

Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff einschl. Ausgleichsmaßnahme = 6860 WE

Gesamtbilanz = + 0 WE

Aus folgenden Gehölzarten ist der Gehölzgürtel zu pflanzen:

- Rosa canina
- Crataegus monogyna
- Sambucus nigra
- Prunus spinosa

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen) umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

Flurstück 222f

Ermittlung der Wertigkeit vor dem Eingriff

Ausgangswert der Biotope des gesamten Planungsvorhaben

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biotoptyp vor Eingriff	Ausgangswert AW	Fläche in m ²	Wertigkeit WE
94800/94900	Scherrasenfläche	7	970	6790
Gesamt			970	6790

Ermittlung der Wertigkeit nach dem Eingriff

Zustandswert nach dem Eingriff

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biotoptyp nach Eingriff	Zustandswert AW	Fläche in m ²	Wertigkeit WE
94800/94900	Scherrasenfläche	7	758	5306
9	Gebäudefläche einschl. Nebenanlagen	0	212	0
Gesamt			970	5306

Ermittlung der Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme	Code (CR)	Biotop vor Eingriff	Ausgangswert AW	Code (CR)	Biotop nach Eingriff	Zustandswert ZW	Differenzwert DW	Fläche Kompensationsmaßnahme in m ²	Aufwertung WE
A1	94800	Scherrasen	7	65100	Hecke	22	15	100	1500
Gesamt									1500

Ausgangswert der Biotope = 6790 WE

Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff einschl. Ausgleichsmaßnahme = 6806 WE

Gesamtbilanz = + 16 WE

Aus folgenden Gehölzarten ist der Gehölzgürtel zu pflanzen:

Rosa canina

ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

Crataegus monogyna
Sambucus nigra
Prunus spinosa

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen) umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Flurstück 222g

Ermittlung der Wertigkeit vor dem Eingriff

Ausgangswert der Biotope des gesamten Planungsvorhaben

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biototyp vor Eingriff	Ausgangswert AW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
94800/94900	Scherrasenfläche	7	940	6580
Gesamt			940	6580

Ermittlung der Wertigkeit nach dem Eingriff

Zustandswert nach dem Eingriff

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biototyp nach Eingriff	Zustandswert AW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
94800/94900	Scherrasenfläche	7	784,50	5491,50
9	Gebäudefläche einschl. Nebenanlagen	0	155,50	0
Gesamt			940	5491,50

Ermittlung der Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme	Code (CR)	Biotop vor Eingriff	Ausgangswert AW	Code (CR)	Biotop nach Eingriff	Zustandswert ZW	Differenzwert DW	Fläche Kompensationsmaßnahme in m2	Aufwertung WE
A1	94800	Scher-rasen	7	65100	Hecke	22	15	73	1095
Gesamt									1095

Ausgangswert der Biotope = 6580 WE

ENTWURF
i.d.F. vom 20.01.2026

Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff einschl. Ausgleichsmaßnahme = 6586,50 WE

Gesamtbilanz = + 6,50 WE

Aus folgenden Gehölzarten ist der Gehölzgürtel zu pflanzen:

Rosa canina
Crataegus monogyna
Sambucus nigra
Prunus spinosa

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen) umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.