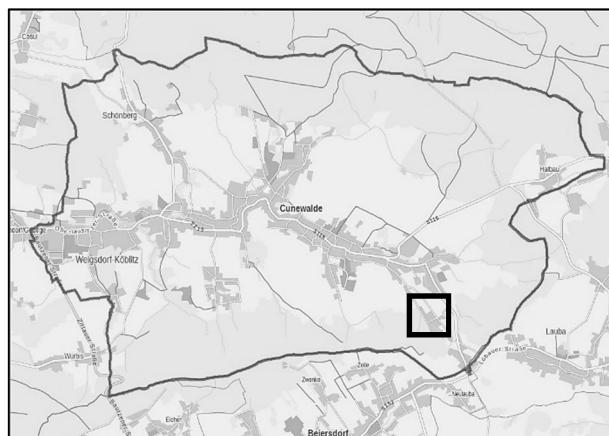




Gemeinde Cunewalde

Außenbereichssatzung „Neudorf-West“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB



Begründung
Entwurf November 2025

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
---------------------------	--------------

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	1
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	2
3 Rechtliche Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung	3
4. Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen	4
5. Rechtsfolgen der Außenbereichssatzung	5
6. Begründung der Zulässigkeitsbestimmung	6
7. Umweltrelevante Auswirkungen	6
8. Plandurchführung / Kosten	8

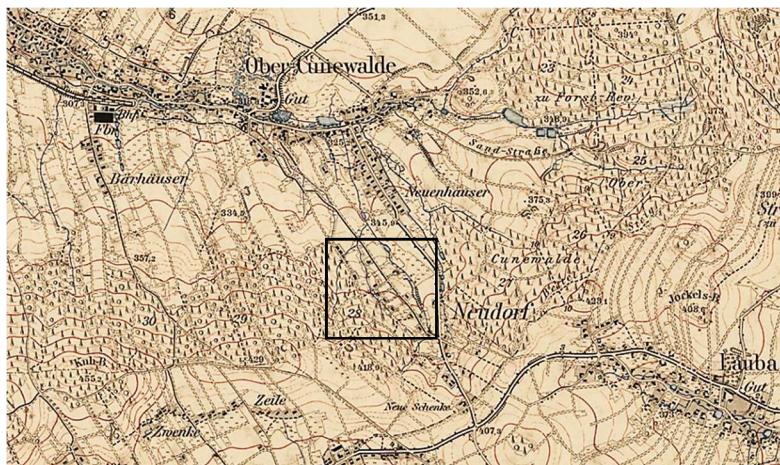
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der historische Siedlungssplitter Neudorf, eingebettet zwischen zwei größeren Waldgebieten, welche zur Bieleboh-Kette gehören, bildet die südliche Tor- und Auftaktsituation zum Cunewalder Tal. Die in diesem Bereich talabwärts führende Neudorfstraße übernimmt als Kreisstraße wesentliche Erschließungsfunktionen für den Hauptort.

Charakteristisch für den exponierten Standort sind die vielfältigen Blickbeziehungen über das Tal hinweg zum gegenüberliegenden Czornebohhöhenzug. Von hier aus verlaufen Wanderwege in die nähere Umgebung, insbesondere in den Bielebohhöhenzug. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Nachbarorten ist die infrastrukturelle Orientierung von Neudorf auch auf die Nachbarorte Beiersdorf und Lauba (OT von Lawalde) gegeben.

Von den 1899 kartografisch erfassten Wohnstellen im Satzungsbereich sind alle noch erhalten und wurden später punktuell ergänzt.

Abb.1: Auszug aus historischem Messtischblatt, aufgenommen 1900



Der Satzungsbereich, westlich der Neudorfstraße gelegen, ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und wird kleingewerblich ergänzt. Die lineare Bebauung an der Bergstraße, entlang dem Waldrand verlaufend, sowie Anwesen am Mittelweg liegen als Splitterbebauung im Außenbereich.

Neben dem Neudorfer Wasser haben mehrere Quellzuläufe des Cunewalder Wassers ihren Ursprung im Bereich Neudorf, sind jedoch teilweise verrohrt bzw. begradigt.

Im Norden, Richtung Tallage des Hauptortes wird die lineare Siedlungsstruktur durch prägnante Freileitungstrassen (110-kV-und 380 kV) begrenzt.

Aufgrund seiner Distanz zum Dorfkern nimmt die Siedlungseinheit von Neudorf nicht am Bebauungszusammenhang von Cunewalde teil und ist somit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugehörig. Der Bereich ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen und aufgrund seiner Nutzungsstruktur bereits soweit überformt, dass das grundsätzliche Ziel des § 35 BauGB, die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung, nicht mehr erfüllt werden kann. Es handelt sich um ein bebautes Gebiet im Außenbereich, in dem überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind und das nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Abb. 2:



Blick von der Neudorfstraße auf die linear verlaufende Bebauung zwischen Mittelweg und Bergstraße



Blick auf die nördlich begrenzenden Hochspannungstrassen

Die städtebaulich-planerische Zielstellung besteht im Erhalt des historisch gewachsenen, dörflichen Siedlungsteils. Für die im Geltungsbereich gelegenen bebauten Grundstücke soll eine moderate Entwicklung ermöglicht werden, dies jedoch unter der ausdrücklichen Prämisse, dass die bestehende Siedlungsstruktur erhalten bleibt.

Dementsprechend sollen vorrangig über die gegenwärtige Rechtslage hinausgehende Möglichkeiten zur Gebäudebestandssicherung, Umnutzung, Wiedernutzung bei längerem Leerstand, Erweiterung und zum Wiederaufbau von Gebäuden geschaffen werden. Die Satzung dient der Erleichterung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen, um der ansässigen Bevölkerung ein Verbleiben unter veränderten Rahmenbedingungen zu ermöglichen, d.h. hinsichtlich der Sicherung von Lebensqualität im ländlichen Raum und der Diversifizierung nicht landwirtschaftlicher Tätigkeiten.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der kleine, baulich verdichtete Siedlungssplitter erstreckt sich zwischen Mittelweg und Bergstraße und ist vom Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ umgeben.

Innerhalb des ca. 3,9 ha großen Satzungsbereiches befinden sich 18 Wohngrundstücke sowie ein Handwerksbetrieb und ein Landwirtschaftsbetrieb im Nebenerwerb.

Die Bestandsgebäude sind an die öffentlichen Trinkwasser-, Strom- sowie Informationsnetze angeschlossen. Bezuglich weiterer Bebauung wären anhand der Bedarfswerte die Anschlussmöglichkeiten vorab zu prüfen. Die Löschwasservorhaltung ist nach den landesgesetzlichen Regelungen über den Brandschutz (Sächsisches Brandschutzgesetz) grundsätzlich eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommunen. Unabhängig davon gewährleistet der Zweckverband „Oberlausitz Wasserversorgung“ die Bereitstellung von Löschwasser im Rahmen der gegebenen Kapazität. Der Grundschatz würde sich auf eine Mindestmenge von 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden (\triangleq 96 m³) belaufen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die öffentlichen Straßenräume der Bergstraße und des Mittelweges.

Der Satzungsbereich wird nördlich durch Hochspannungsfreileitungen tangiert. Schutz- und Sicherheitsabstände erstrecken sich teilweise in den Satzungsbereich und sind entsprechend zu berücksichtigen.

3. Rechtliche Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass

- **sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.**

Das ist hier der Fall, da die Satzung räumlich nicht über die bestehende Baustuktur hinausgreift, sondern lediglich die Änderung oder Erweiterung bzw. eine bauliche Verdichtung innerhalb des Satzungsgebietes ermöglicht. Der umgebende Außenbereich bleibt somit der Landwirtschaft und dem Naturschutz vorbehalten. Aufgrund der geringen Flächengröße und wenigen Baupotentialen sind wesentliche Auswirkungen auf verkehrliche Belange nicht ableitbar.

Der Satzungsbereich wird in nördlicher Richtung von einer im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien ausgewiesenen Grünzäsur tangiert, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Die Satzung überschreitet räumlich nicht die bestehende Baustuktur. Wesentliche Auswirkungen durch die Satzungsaufstellung sind diesbezüglich nicht erwartbar.

Durch die Satzungsaufstellung ist das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 Abs. 1 BlmSchG im Satzungsgebiet sowie in den angrenzenden Bereichen nicht zu befürchten.

Bedingt durch die Lage und Bebauung des Satzungsgebietes sowie die vorhandene Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet mit allen technischen Medien versorgt ist bzw. in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen technische Infrastrukturleitungen in ausreichender Dimensionierung zur Verfügung stehen.

- **die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird.**

Die Satzung definiert lediglich die Zulässigkeitsbestimmungen für Wohnzwecke und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben. Die zu erwartende Grundfläche liegt deutlich unter der, in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Grundfläche bei städtebaulichen Projekten (20.000 m² laut Nr. 18.7 der Anlage 1).

Unter den gegebenen Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB besteht kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG1).

- **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete bestehen.**

Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da solche Schutzgebiete im näheren Umfeld (< 300 m) nicht vorhanden sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für das Satzungsbereich die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB gegeben sind.

4. Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplanung

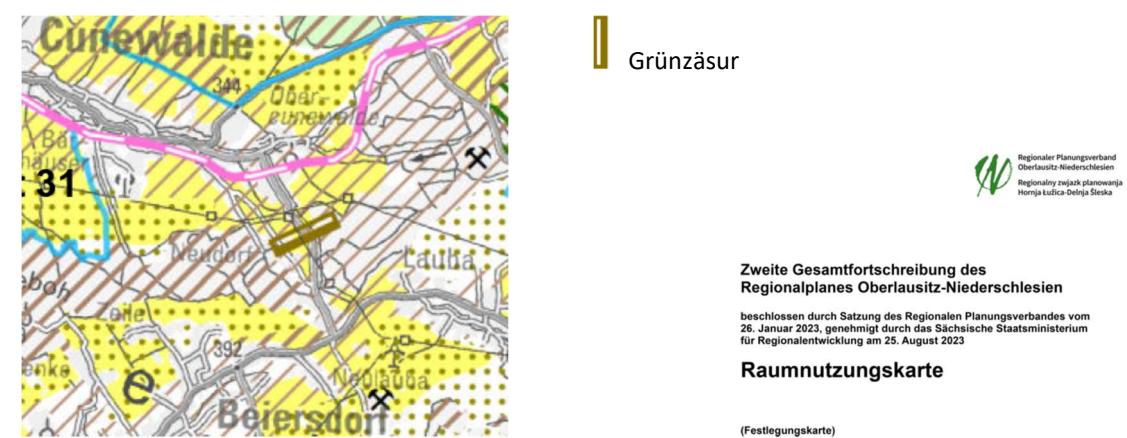
Der Satzungsbereich wird in nördlicher Richtung von einer im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien ausgewiesenen Grünzäsur tangiert.

Das wesentliche Festlegungskriterium für regionalplanerische Grünzäsuren ist die Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung durch die optische Trennung bereits dicht beieinanderliegender Siedlungskörper. Im Oberlausitzer Bergland besteht die Gefahr der Herausbildung einer ungegliederten Siedlungslandschaft, reliefbedingt durch die Siedlungserweiterung aus den Tallagen heraus an die Berghänge.

Der Regionalplan schließt auf Grundlage von Ziel 2.2.1.8 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 eine weitere Bebauung im Sinne einer Besiedlung und andere funktionswidrige Nutzungen innerhalb von Regionalen Grünzäsuren aus.

Aus regionalplanerischer Sicht ist deshalb zu beachten, dass der räumliche Geltungsbereich der städtebaulichen Satzung nicht erweitert wird und innerhalb der derzeitig engen Grenzen um die Wohngebäude einschließlich direkt angrenzender Grünflächen verbleibt.

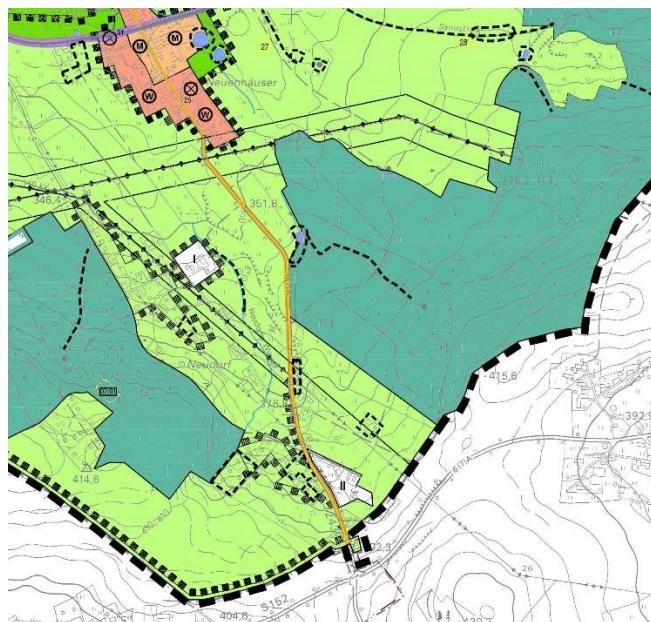
Abb. 3: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Raumnutzungskarte (Festlegungskarte)



Bauleitplanung

Die Gemeinde Cunewalde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, wirksam durch Bekanntmachung vom 16.01.2004. Dieser weist für den Satzungsbereich keine Bauflächen aus. Ein Erfordernis zur Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergibt sich durch die Außenbereichssatzung nicht.

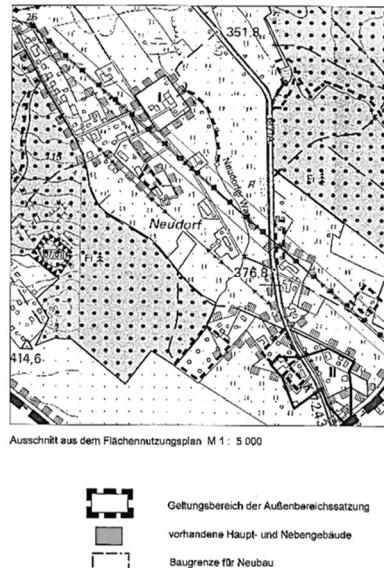
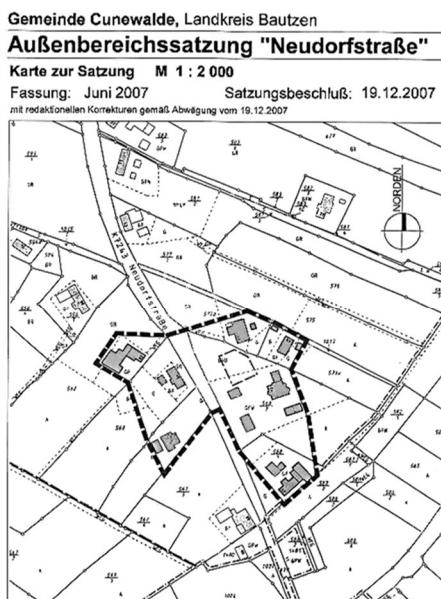
Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



*weiß dargestellte Flächen: von der Genehmigung des FNP ausgenommene Flächen

Für eine östlich der Neudorfstraße gelegene Teilfläche wurde 2007 die Außenbereichssatzung „Neudorfstraße“ aufgestellt.

Abb. 5: Außenbereichssatzung „Neudorfstraße“



5. Rechtsfolgen der Außenbereichssatzung

Im Satzungsbereich bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und 4 BauGB unberührt. Die von der Satzung erfassten Flächen gehören auch weiterhin zum Außenbereich nach § 35 BauGB.

6. Begründung der Zulässigkeitsbestimmung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können in einer Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Innerhalb der in der Satzung zeichnerisch und textlich definierten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB (privilegierte Vorhaben) und § 35 Abs. 4 BauGB (begünstigte Vorhaben) bleibt davon unberührt.

7. Umweltrelevante Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch vorhandene Wohnbebauung sowie Kleingewerbe und deren Nutzungsstruktur geprägt. Die mögliche Bestandssicherung und Ergänzung der bestehenden Gebäude lässt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung erwarten.

Durch die Außenbereichssatzung werden keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben begründet.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) und EU-Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Eine Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Kleinteilige, untergeordnete Flächen des Satzungsbereiches liegen im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“, dessen Schutzzweck (u. a. Erholungsfunktion, Erhaltung repräsentativer Landschaftsbilder, Erhaltung historisch gewachsener Siedlungsformen) durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Innerhalb des Satzungsbereiches sowie im Nahbereich befinden sich nach § 30 BNatSchG i. v. m. § 21 Abs. 1 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope. Alle Handlungen, die zu deren Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Auf den Grundstücken Mittelweg Nr. 8 und 10 ist eine Streuobstwiese als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz erfasst.

Im Nahbereich, außerhalb des Satzungsbereiches, sind im Zuge des Neudorfer Wassers gesetzlich geschützte Biotope dokumentiert, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind (naturnahes Kleingewässer, naturnaher sommerkalter Bach - Berglandbach)

Die Kennzeichnungen erfolgen hinweisbezogen zum Verständnis der Satzung.

Da durch die Außenbereichssatzung kein Genehmigungsanspruch ausgelöst wird und die Zulässigkeit eines Vorhabens auch weiterhin auf der Grundlage des § 35 BauGB zu prüfen ist, wird durch die Außenbereichssatzung selbst keine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hervorgerufen.

Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie der Freiflächengestaltung mit Eingriffen in den Gehölzbestand sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

Eingriffsregelung

Durch die Außenbereichssatzung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt, da mit der Satzung keine unmittelbaren Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist auch weiterhin nach § 35 BauGB zu prüfen.

Das Errichten baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nach SächsBO zu beachten. Die Kosten für erforderliche Maßnahmen trägt der Antragsteller.

Gewässerschutz

Im östlichen Nahbereich der Satzung verläuft das Neudorfer Wasser (Fließgewässer 2. Ordnung), an dem die Verbote im Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 24 Abs. 2 und 3 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) einzuhalten sind. Als Gewässerrandstreifen gelten hier die ab Böschungsoberkante beidseitig des Gewässers liegenden Flächen innerhalb eines Streifens von 10 m Breite, in denen es verboten ist:

- standortgerechte Gehölze zu entfernen,
- nicht standortgerechte Gehölze neu zu pflanzen,
- auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern und die fortgeschwemmt werden können,
- wassergefährdende Stoffe einzusetzen/zu nutzen,
- Düng- und Pflanzenschutzmittel einzusetzen/zu nutzen,
- Grünland in Ackerland umzuwandeln und
- bauliche und sonstige Anlagen (z. B. Gartenhaus, Gewächshaus, Zaun, Kompost, Garage, Carport, gepflasterte Wege und Flächen, Aufschüttungen) zu errichten.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 41 Abs. 1, Nr. 3 WHG derart zu erhalten und zu nutzen, dass die Gewässerunterhaltung ohne Beeinträchtigung erfolgen kann. Die Ausführungen erfolgen hinweisbezogen zum Verständnis der Satzung.

Waldflächen

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung grenzt westlich teilweise an Waldflächen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG). Somit sind von Vorhaben im Satzungsbereich forstliche Belange betroffen, insbesondere bezüglich der Bestimmungen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG als öffentlich-rechtliche Schutzvorschrift. Danach ist ein Waldbstand von 30 Metern von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten zum Wald einzuhalten.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind die genannten waldgesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Bebauungen i. S. des Satzungszwecks stehen im Nahbereich von Waldflächen unter dem Vorbehalt der Einhaltung der waldgesetzlichen Bestimmungen.

Kulturgüter

Im Satzungsbereich befinden sich zwei denkmalgeschützte Umgebindehäuser, die nachrichtlich gekennzeichnet sind. Bauliche Maßnahmen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 2 SächsDSchG.

Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

8. Plandurchführung / Kosten

Aus dem Vollzug der Außenbereichssatzung ergeben sich für die Gemeinde Cunewalde keine haushaltswirksamen Kosten.

Die gesicherte Erschließung ist von den Antragstellern im Rahmen des Verfahrens nach SächsBO nachzuweisen. Der naturschutzrechtlich erforderliche Eingriffsausgleich wird im Verfahren nach SächsBO geregelt. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.