



<b>Beratungsfolge</b>	TA	15.3.2022	vorberaten	nicht öffentlich
	TA	9.4.2024	vorberaten	nicht öffentlich
	TA	7.5.2024	Fragestellung	nicht öffentlich
	TA	8.4.2025	vorberaten	nicht öffentlich
<b>Gegenstand:</b>	Beratung und Beschluss über die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Wasserturm“ OT Wartha			
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	BauGB			

Beschluss-Nr. 12-04-2025

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Malschwitz beschließt in seiner öffentlichen Sitzung am 29.4.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Wasserturm“ Ortsteil Wartha für die Flurstücke 132/2, 132/4, 130/y, 130/7, 130/8 und 130/9 der Gemarkung Wartha im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**

#### Finanzielle Auswirkungen

Kosten	ca. 7.500,00 € für die Beauftragung eines Planungsbüros; es liegen 2 Angebote vor (5.685,00 € – 11.500 €) Die Angebote sind zu aktualisieren und ein drittes Angebot herbeizuführen.
Finanzierung	im Haushaltsplan 2024 wurden 10.000,00 € für Planung im Bereich Bauleitplanung eingestellt und nicht abgerufen; diese Mittel werden in das Haushaltsjahr 2025 übertragen; die Finanzierung ist gesichert.

#### Begründung

Der rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan) „Zum Wasserturm“ im Ortsteil Wartha hatte das Ziel, Bauland für Einfamilienhäuser zu schaffen.

Anlass für die Planungsänderung ist die Beantragung zur Errichtung eines Carports im Jahr 2021 auf einem privaten und bereits bebauten Grundstück. Der Standort des Carports ist außerhalb eines Baufensters gewählt. Der Bauherr hat einen Antrag auf Überschreitung der Baugrenze gestellt. § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt, dass eine festgesetzte Baugrenze durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf und ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Für den Standort des Carports ist allerdings keine Baugrenze ausgewiesen. Allein aus diesem Grund liegt eine Überschreitung der Baugrenze nicht vor, da diese nicht vorhanden ist. Zudem regelt § 23 Abs. 3 BauNVO auch nur das Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaßen (bspw. Dachüberstände, Eingangstreppe), nicht jedoch das Errichten ganzer Gebäude außerhalb von Baufenstern.

Die Gemeinde hat bei Aufstellung des B-Plans festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb ausgewiesener Baufenster oder auf dem Lageplan dafür ausgewiesener Flächen errichtet werden dürfen. Für das betreffende Grundstück sowie für alle Bestandsgebäude ist weder ein Baufenster noch eine Fläche für die Errichtung von Garagen ausgewiesen.

Es ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass die Wohngebäude, die bereits bei Aufstellung des B-Plan errichtet wurden, nicht für eine zur Überbauung möglichen Fläche ausgewiesen wurden.

Möglicherweise war der Gemeinde bei Aufstellung des B-Plans nicht bewusst, dass eine Nichtausweisung von Bauflächen (auch wenn sich auf dem Grundstück bereits Gebäude befunden haben, zu denen jedoch keine Baufenster ausgewiesen wurden) dazu führt, dass zukünftige Bauvorhaben im Widerspruch zu den Festsetzungen des B-Plan stehen. Es sei angemerkt, dass Befreiungen zu Festsetzungen eines B-Plans nur erteilt werden können, wenn ein Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegt und dessen Vorliegen mit dem Antrag begründet wird. Die Befreiung von Festsetzungen eines B-Plans ist indes kein Instrument, der eventuelle Mängel eines B-Planes ausräumt oder heilt.

Der B-Plan „Zum Wasserturm“ setzt fest, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen oder auf den dafür festgesetzten Flächen gebaut werden dürfen. Diese textliche Festsetzung ist mit der zeichnerischen Festsetzung kombiniert. Auf Ihrem beantragten Grundstück sind im B-Plan keinerlei Baugrenzen vorgesehen und somit das Baurecht ausgeschlossen. Im B-Plan wurde lediglich die vorhandene Bebauung im Bestand nachrichtlich übertragen. Eine weitere Bebauung des Grundstücks ist damit nicht möglich.

Für die Zulässigkeit des Carports ist eine Änderung der Festsetzungen des B-Planes (betr. Zulässigkeit der Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) erforderlich. Gleichzeitig sind die Bestandsgebäude mittels textlicher und zeichnerischer Festsetzungen in den B-Plan zu integrieren, so dass diese auch zukünftig über Umbau-,

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit Baurecht für die Bestandsgebäude und für die Errichtung von Garagen außerhalb der Baufenster zu schaffen, ist die 1. Änderung des B-Plans „Zum Wasserturm“ notwendig. Diese Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

#### **Abstimmungsergebnis zu Beschluss Nr. 12-04-2025**

Anzahl der Gemeinderatsmitglieder mit Bürgermeister:	19
davon anwesend:	15
Ja-Stimmen:	15
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

#### Bemerkungen:

Es waren keine Ratsmitglieder gemäß § 20 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen

Matthias Seidel  
Bürgermeister

