



Beschlussvorlage TOP 08

Beratungsfolge:	GR 29.4.2025	Beschluss; öffentlich
	GR 28.10.2025	gebilligt (Entwurf); öffentlich
	TA 13.1.2026	vorberaten; nicht öffentlich
Gegenstand:	Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen	
Gesetzliche Grundlagen	BauGB	

Beschluss-Nr.: 03-01-2026

Der Gemeinderat der Gemeinde Malschwitz beschließt in seiner Sitzung am 27.1.2026 die Abwägung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände, Hinweise und Anregungen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zum Wasserturm“ in der Fassung vom 22. September 2025 gemäß Abwägungstabelle (Anlage 1 zu diesem Beschluss).

Finanzielle Auswirkungen

keine

Informationen und Begründung

Der rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan) „Am Wasserturm“ im Ortsteil Wartha hatte das Ziel, Bauland für Einfamilienhäuser zu schaffen. Dieser B-Plan setzt fest, dass Garagen nur innerhalb von ausgewiesenen Baufenstern oder auf dem Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung soll mit der 1. Änderung korrigiert werden. Weiterhin wurden mit Aufstellung des B-Plans Bestandsgebäude nicht für eine zur Überbauung möglichen Fläche ausgewiesen. Diese Festsetzung führt heute dazu, dass Änderungen an den Bestandsgebäuden den Festsetzungen widersprechen. Dies soll mit der 1. Änderung korrigiert werden. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zum Wasserturm“ in der Fassung vom 22.9.2025 hat in der Zeit vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu dem Planentwurf beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden mit dem in Anlage 1 aufgeführten Ergebnis geprüft.

Abstimmungsergebnis zu Beschluss Nr. 03-01-2026

Anzahl der Gemeinderatsmitglieder mit Bürgermeister:

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

Bemerkungen:

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

Matthias Seidel
Bürgermeister

Lfd.Nr	TÖB / Bürger	Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
1.2	Straßen- und Tiefbauamt	Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass die Kreisstraße K 7218 von der Änderung nicht betroffen ist. Inwieweit eine verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke Warthaer Dorfstraße 12a bis 12c über das private Flurstück 19/12 der Gemarkung Wartha bauplanungsrechtlich zulässig ist, kann vom Straßen- und Tiefbauamt nicht eingeschätzt werden.	Die Kreisstraße ist nicht von der Bebauungsplanänderung betroffen. Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke Warthaer Dorfstraße 12a bis 12c über das private Flurstück 19/12 ist über privatrechtliche Vereinbarungen (Überfahrtsrechte) geregelt.	ja	nein
1.3	SG Naturschutz	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“. Für die Einholung einer Stellungnahme wird daher auf die Zuständigkeit der Landesdirektion Sachsen verwiesen.	Die Landesdirektion Sachsen (LDS) wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Wasserturm“ (in Kraft getreten am 18.11.2000) beteiligt. Dieser bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb des Plangebietes. Darin ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es besteht also bereits Baurecht. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden innerhalb bereits bebauter Wohngrundstücke Baugrenzen ergänzt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Es ergibt sich daraus keine Änderung der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Das zulässige Maß der Nutzung hinsichtlich des Flächenverbrauchs wird nicht erhöht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zum Wasserturm" ändert sich nicht. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf festgesetzte Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote. Da die von der Änderung betroffenen Wohngrundstücke bereits bebaut sind und durch die Planänderung Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geändert werden, ergeben sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ggü. dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“. Eine erneute		X

1. Änderung Bebauungsplan „Zum Wassertuttm“ OT Malschwitz

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Lfd.Nr	TÖB / Bürger	Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
1.4	SG Wasser	<u>Belange Oberflächenwasser</u> Der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zum Wassertuttm“ kann nicht zugestimmt werden, da damit in Teilbereichen (insbesondere auf Flurstück 130y) automatisch eine Bebauung des Gewässers und Gewässerrandstreifens vom Fließgewässer 2. Ordnung mit der Gewässerkennzahl 5822924342 zugelassen wird. Damit einer Änderung des B-Planes zugestimmt werden kann ist der Gewässerrandstreifen von 5 m Breite ab Böschungsoberkante landeinwärts gemessen im Planteil darzustellen und auf die dazugehörigen Bestimmungen/ Verbote in den Wassergesetzen hinzuweisen sowie auch im textlichen Teil B aufzunehmen. <u>Begründung:</u> Der Gewässerrandstreifen stellt einen beidseitig am Gewässer verlaufenden Bereich dar. Die Breite des Gewässerrandstreifens wird ab der Oberkante Gewässerböschung beziehungsweise der Ufermauer bestimmt und beträgt im Innenbereich 5 Meter. Dieser dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer, der Wasserspeicherung sowie der Sicherung des Wasserabflusses und der Verminderung von diffusen Stoffeinträgen. Aus diesem Grund sind im § 24 Abs. 3 SächsWG i. V. m. § 38 WHG Verbote zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers und des Hochwasserschutzes festgelegt, wonunter auch das Errichten von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Einfriedungen, Schuppen usw.), das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, fällt. Der Gewässerrandstreifen ist deshalb grundsätzlich von jeder Bebauung und Ablagerungen freizuhalten. Die Bebauung vom Gewässer und Gewäs-	Beteiligung der LDS wird daher als nicht erforderlich gesehen. Berücksichtigung In der Planzeichnung (Teil A) wird beidseits des Gewässers ab der Böschungsoberkante der 5 m breite Gewässerrandstreifen nachrichtlich dargestellt. Dieser liegt innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Die dazugehörigen Bestimmungen/ Verbote in den Wassergesetzen werden in Teil B als Hinweis aufgenommen.	X (red.)	

Lfd.Nr	TÖB / Bürger	Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		serrandstreifen ist nur im Ausnahmefall zulässig und bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung. Damit dieser Forderung genüge getan wird, ist der Gewässerandstreifen im B-Plan darzustellen und entsprechend den geltenden Wassergesetzen von der Bebauung freizuhalten. Dies empfiehlt sich im vorliegenden Fall auch zur Freihaltung der Flächen für eine lt. Planzeichnung beabsichtigte Offenlegung des Gewässers. Die Gewässerandstreifen sollen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden.			
		Belange Grundwasser Aus Sicht der Belange Grundwasser bestehen keine Einwände gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei fachgerechter Umsetzung der Vorhaben nach Stand der Technik nicht zu erwarten.	<u>Kenntrtnisnahme</u>		X
		Sollten Grundwasserbenutzungen erfolgen (z. B. Brunnen, Geothermieanlagen), sind dafür die erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.	<u>Kenntrtnisnahme</u> Berücksichtigung in Ausführungsplanung		X
		<u>Belange Abwasser</u> Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden oder den Körperschaften des öffentlichen Rechts, soweit die Aufgaben auf diese übertragen wurden (§ 56 WHG i.V.m. § 50 SächswG). Bei dem vorliegenden Vorhaben hat die Abwasserbeseitigung nach Maßgabe des AZV Kleine Spree zu erfolgen.	<u>Kenntrtnisnahme</u>		X
		Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück -nach Maßgabe des technischen Regelwerks der DWA-A 138- würde den Zielvorgaben der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung entsprechen.	<u>Kenntrtnisnahme</u> Berücksichtigung in Erschließungsplanung		X
		Hinweis: Wir bitten zu beachten, dass der ursprüngliche Bebauungsplan „Zum Wasserturm“ in Wartha nicht im Umlaufver-	<u>Kein Abwägungserfordernis</u> Der rechtskräftige B-Plan liegt im LRA vor. In den Beteili-		

Lfd.Nr	TÖB / Bürger	Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		fahren zur Verfügung gestellt wurde und somit wasserrechtlich beurteilungsrelevante Sachverhalte gegebenenfalls nicht beachtet werden konnten.	gungsunterlagen waren Planzeichnung (in Planbegründung) und Textfestsetzungen beigelegt.		
1.5	Kreisentwicklungsamt	<u>Sachgebiet Ländliche Entwicklung</u> Im vorliegenden Plan ist der Flächenentzug von ca. 0,095 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche vorgesehen. Es handelt sich um Ackerland, das der Landwirtschaft als Produktionsmittel dauerhaft und endgültig verloren geht, ohne dass heutigen und künftigen Landwirten dafür gleichwertige Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Mit der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung 2002 gegen die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche als Siedlungs- und Verkehrsflächen ausgesprochen (zuletzt im Agrarpolitischen Bericht vom 11. Mai 2011). Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die in Nr. 2 genannten schutzwürdigen Wohnbedürfnisse und die in Nr. 8 b genannten schutzwürdigen Belange der Land- und Forstwirtschaft gleichrangig. Im vorliegenden Fall ist deshalb eine besondere Abwägung vorzunehmen. Durch die geringe Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird die Änderung des Bebauungsplanes agrarstrukturell nicht beanstanden. <u>Sachgebiet Strategische Entwicklungen</u> Zur touristischen Infrastruktur gibt es keine Hinweise. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der übergeordneten Planung der Landesentwicklungsplan von 2013 sowie die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien zu beachten sind. Das Vorhaben überlagert sich räumlich mit einem Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz und einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz – Hochwasservorsorge. Falls noch nicht geschehen, sollten Stellungnahmen der Raumordnungsbehörde und des Regionalen Planungsverbandes eingeholt werden.	<u>Kenntnisnahme</u> Hinweis: Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zum Wasserturm“ (in Kraft getreten am 18.11.2000) ist der vorliegende Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich festgesetzt. <u>Kenntnisnahme</u> Der rechtskräftige Bebauungsplan „Zum Wasserturm“ (in Kraft getreten am 18.11.2000) bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb des Plangebietes. Darin ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es besteht also bereits Baurecht. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden im Änderungsbereich innerhalb bereits bebauter Wohngrundstücke Baugrenzen ergänzt (um Um-, Erweiterungs- und Ersatzneubauten vorhandener Wohngebäude zu ermöglichen) sowie Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zum Wasser-	X	

Lfd.Nr	TÖB / Bürger	Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
			turm" ändert sich nicht. Aus der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich daher keine Auswirkungen auf raumordnerische Belange oder auf touristische Infrastruktur.	ja	nein
1.6	Abfallrecht / Bodenschutz	Gegen die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Einwände. Bei der Ausführung der künftigen Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes, wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten. Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand und der aktuell vorhandenen Datenbasis liegen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet keine Erkenntnisse vor. Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder vermutet werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 BBodSchG unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Absatz 3 Sächs-KrWBodSchG zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.	<u>Kenntritisnahme</u>		X
			<u>Kenntritisnahme</u> Berücksichtigung in Bauausführung		X
			<u>Kenntritisnahme</u>		X
			<u>Kenntritisnahme</u> Berücksichtigung in Bauausführung		X

Lfd.Nr	TÖB / Bürger	Bedenken / Hinweise		Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen						
1.7	Untere Vermessungs-behörde	Keine Bedenken gegen Vorhaben. Hinweise: Gemäß § 6 SächsVermKatG sind Grenz- und Vermessungs- marken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken soll- ten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden. Bei der Prüfung der Planunterlagen auf richtige Übernahme der Liegenschaftsinformationen haben wir keine Differenzen fest- gestellt.	<u>Kenntritsnahme</u>		ja	nein
			<u>Kenntritsnahme</u> Berücksichtigung in Bauausführung			X
			<u>Kenntritsnahme</u>			X
1.8	Untere Immissions- schutz- behörde	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 1. Änderung des B-Plans keine Bedenken (Ergänzung von festge- setzten Baugrenzen und Zulässigkeit von Garagen auch außer- halb der überbaubaren Grundstücksflächen ist immissions- schutzrechtlich nicht relevant.).	<u>Kenntritsnahme</u>			X
1.9	Untere Bauaufsichts- behörde	Es sollte nochmals geprüft werden, ob eine GRZ von 0,3 für die geplante Überbauung ausreichend ist. Zu dieser Fläche müs- sen alle baulichen Anlagen, also auch Zufahrten zur Garage, Terrassen, Wege usw. gerechnet werden. Soll auf den privaten Grünflächen eine Nutzung (z.B. Gartenge- staltung) möglich werden, muss eine Zweckbindung festgesetzt werden. Es wäre zum Beispiel „Hausgarten“ möglich.	<u>bereits berücksichtigt</u> Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist für Um-, Erweiterungs- und Ersatzneubauten ausreichend. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stell- plätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% wurde im B-Plan nicht ausgeschlossen und ist daher zulässig (vgl. Begründung Kap. 3.4).			X
			<u>Berücksichtigung</u> Auf der Planzeichnung (Teil A) wird in der Legende bei den privaten Grünflächen die Zweckbestimmung „Haus- gärten“ ergänzt.		X (red.)	