

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Stadtplanung & Klimaschutz
Verfasser/in
Foglia, Alexandra

Vorlagen-Nr.
601/25/2025
Aktenzeichen
60.41.03 BP Ortskern Karsau

Anlagedatum
25.09.2025

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Karsau	07.10.2025	Ö	Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	09.10.2025	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	23.10.2025	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Bebauungsplan "Ortskern Karsau", Gemarkung Karsau - Verlängerung der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Ortskern Karsau“ gemäß den §§ 17 Abs. 1. Baugesetzbuch die bestehende Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

Anlagen

- Satzungsentwurf
- Abgrenzungsplan vom 27.03.2024

Interne Prüfung

1. Wirkungskreis des Beschlusses

- ☐ Freiwillige Aufgabe
☒ Weisungsfreie Pflichtaufgabe
☐ Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

2. Finanzielle Auswirkungen

2.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

- ☐ ja, in Höhe von _____ ☐ nein

2.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

- ☐ ja, in Höhe von jährlich _____ ☐ nein

Erläuterung: _____

2.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

- ☒ ja ☐ nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

- ☐ ja ☒ nein

_____ unter der Kostenstelle

2.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

- ☐ ja ☒ nein

Erläuterung: _____

3. Personelle Auswirkungen

- ☐ ja ☒ nein

Erläuterung: _____

Das Hauptamt wurde bei der Erstellung des Beschlussvorschlags beteiligt:

- ☐ ja ☒ nein

4. Klimarelevanz/ Auswirkungen auf den Klimaschutz

☒ keine	☐ negativ	☐ positiv
Erläuterung		

Erläuterungen

Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Ortskern Karsau ist der Antrag des Ortschaftsrates Karsau auf Erarbeitung und Erlass einer Gestaltungssatzung sowie Erlass einer Veränderungssperre.

Ziel des Bebauungsplans „Ortskern Karsau“ ist es, die erhaltene historische Bebauung zu schützen und Neubebauungen nach Art und Maß sowie baugestalterisch in die umliegende Bebauung einzufügen. Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf der Integration von An- bzw. Neubauten in das bestehende Ensemble. Grundlage der städtebaulichen Gestaltung, der Objektgestaltung und der Detailausbildung sollen die örtlichen Bau-traditionen sein.

Der ortstypische Charakter des Ortskerns Karsau sollte erhalten bleiben. Gleichzeitig müssen aber notwendige bauliche Veränderungen und/ oder Anpassungen an Anforderungen zeitgemäßer Nutzungsänderungen ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO und die Überplanung von Baulücken innerhalb des Geltungsbereichs können diese Ziele erreicht werden.

Am 28.09.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Karsau“ sowie eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Ortskern Karsau“ sowie der Erlass der Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Ortskern Karsau“ wurde am 30.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Die Gültigkeit der Veränderungssperre ergibt sich aus § 17 Abs. 1 BauGB (zwei Jahre).

Auf Wunsch des Ortschaftsrates aus den damaligen Vorberatungen, hat am 05.03.2024 eine weitere Ortsbegehung mit dem Ortsvorsteher und dem Stadtbauamt stattgefunden. Dabei wurde der Geltungsbereich an vier Stellen erweitert, da dort jeweils eine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird planungsrechtliche bzw. gestalterische Vorgaben in einem Bebauungsplan zu machen.

Die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ortskern Karsau“ und der damit einhergehenden Änderung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre wurde am 16.05.2024 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen. Diese Änderung wurde am 23.09.2024 ortsüblich bekanntgeben. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre von zwei Jahren nach Veröffentlichung wurde von dieser Bekanntmachung nicht berührt.

Die Veränderungssperre tritt weiterhin am 30.10.2025 außer Kraft, sofern diese nicht nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert wird.

Mit diesem Beschluss soll die Veränderungssperre mit dem in 2024 aktualisierten Geltungsbereich um ein Jahr verlängert werden. Dies dient weiterhin der Sicherstellung der Planung für den Bebauungsplan „Ortskern Karsau“.