

Beschlussvorlage

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

Vorlagen-Nr.
601/40/2026
Aktenzeichen

Anlagedatum
19.05.2026

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Karsau	09.06.2026	Ö	Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	11.06.2026	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	25.06.2026	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Karsau“, Gemarkung Karsau - Entwurfsbilligung und Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt:

- a) Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird den Stellungnahmen und Lösungsvorschlägen der Verwaltung bezüglich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen (§ 4 Abs. 2 BauGB) zugestimmt.
- b) Die Billigung des vorgestellten Planentwurfs „Ortskern Karsau“ mit dem zeichnerischen Teil, den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, dem Umweltbeitrag und der Vorprüfung des Einzelfalls.
- c) Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Ortskern Karsau“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB.

Anlagen

- Abwägungstabelle vom 18.05.2026
- Planzeichnung, Entwurf Stand 18.05.2026
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Entwurf Stand 18.05.2026
- Örtliche Bauvorschriften, Entwurf Stand 18.05.2026
- Anlage Pflanzliste, Stand 18.05.2026
- Begründung vom 18.05.2026
- Umweltbeitrag, Stand Mai 2026
- Vorprüfung des Einzelfalls, Stand Mai 2026

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	Es können weitere Flächen versiegelt werden.	

Erläuterungen

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO überschreitet 20.000 m², bleibt jedoch unter 70.000 m². Im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bestehen, die eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen würden. Daher wird gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, auf die Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie auf die zusammenfassende Erklärung und Umweltüberwachung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Ziel des Bebauungsplans 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 sind die örtlichen Bautraditionen. Der ortstypische Charakter des Ortskerns Karsau soll erhalten bleiben. Gleichzeitig müssen aber notwendige bauliche Veränderungen und / oder Anpassungen an Anforderungen zeitgemäßer Nutzungsänderungen sowie Klimaschutzmaßnahmen ermöglicht werden. Durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO und die Überplanung von Baulücken innerhalb des Geltungsbereichs können diese Ziele erreicht werden. Im Ergebnis der Voruntersuchungen wurden Vorschläge zur Steuerung der baulichen Entwicklung abgeleitet. Im Kern soll im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht, aber der Charakter des Ortskerns bewahrt werden.

Mit den vorliegenden Unterlagen wird nun der nächste Verfahrensschritt der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.