

Umweltbeitrag

Bebauungsplan „Ortskern Karsau“ – Stadt Rheinfelden (Baden), Gemarkung Karsau



Auftraggeber:

Stadt Rheinfelden
Kirchplatz 2
79618 Rheinfelden (Baden)

Bearbeitung:

Constanze Wegscheider (M.Sc. Umweltwissenschaften)

Stand:

Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des geplanten Vorhabens	3
2. Gesetzliche Grundlagen / Methodik	5
3. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	7
4. Bestandsaufnahme des Umweltzustands	11
4.1 Naturraum, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild	11
4.2 Mensch, Kultur- und Sachgüter	12
4.3 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	12
4.3.1 Biotoptypen	12
4.3.2 Arten	12
5. Bewerten des Eingriffs in Natur und Landschaft	14
6. Maßnahmen innerhalb des Plangebiets	17
6.1 Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
6.2 Bodenschutz	17
6.3 Schutz von Tieren und Pflanzen	18
6.4 Begrünungsmaßnahmen	19
7. Prognose bei Nichtdurchführung / Nullvariante	21
8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	22
9. Zusammenfassung	23
10. Literatur	24

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Übersichtslage des Plangebietes in der Stadt Rheinfelden, Gemarkung Karsau</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern Karsau", Gemarkung Karsau der Stadt Rheinfelden</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee. Das Plangebiet ist gelb umrandet (Quelle: Regionalverband Hochrhein Bodensee, Stand Mai 2023)</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Rheinfelden (Baden)</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 5: Lage der Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 6: Lage des Plangebiets „Ortskern Karsau“ im Kontext des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte mit Kernflächen, Kernräumen sowie 500-m- und 1.000-m-Suchräumen</i>	<i>10</i>

1. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Lage im Raum	Der Bebauungsplan „Ortskern Karsau“ betrifft Flächen innerhalb des Ortsteils Karsau der Stadt Rheinfelden (Baden). Das Plangebiet umfasst den historischen Dorfkern und liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 14,8 ha. Das Gebiet ist durch eine dörflich geprägte Bebauungsstruktur mit Wohngebäuden, Hofanlagen sowie teilweise unbebauten Freiflächen gekennzeichnet. Es wird im Wesentlichen durch bestehende Straßen wie die Karsauer Straße und die Straße „Rütte“ erschlossen und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.
Ziele der Planung	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Karsau“ ist es, die städtebauliche Entwicklung im bestehenden Ortskern zu steuern und unerwünschte Fehlentwicklungen zu vermeiden. Im Plangebiet bestehen sowohl Baulücken als auch unter- bzw. gering genutzte Freiflächen, die ein Potenzial für eine maßvolle Nachverdichtung bieten. Die Planung verfolgt insbesondere das Ziel, den Charakter des historisch gewachsenen Ortskerns zu erhalten und gleichzeitig eine verträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dabei soll ein Ausgleich zwischen der Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur, den Belangen der vorhandenen Nebenerwerbslandwirtschaft sowie den heutigen Anforderungen an Wohnraum geschaffen werden. Zudem soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Innenentwicklung gefördert und eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.
Planung	Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14,8 ha und beinhaltet sowohl bestehende Bebauung als auch unbebaute bzw. untergenutzte Flächen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die zulässige Nutzung umfasst überwiegend Dörfliche Wohngebiete (MDW). Ergänzend wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Einrichtungen“ festgesetzt. Die geplante Entwicklung zielt auf eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ab. Neben der Wohnbebauung sind auch Nebenanlagen, Stellplätze sowie begleitende Grünflächen vorgesehen. Gleichzeitig werden durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Begrünung sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. In diesem Verfahren wird gemäß § 13a BauGB von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB

abgesehen. Ungeachtet dessen sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Umweltbeitrag.

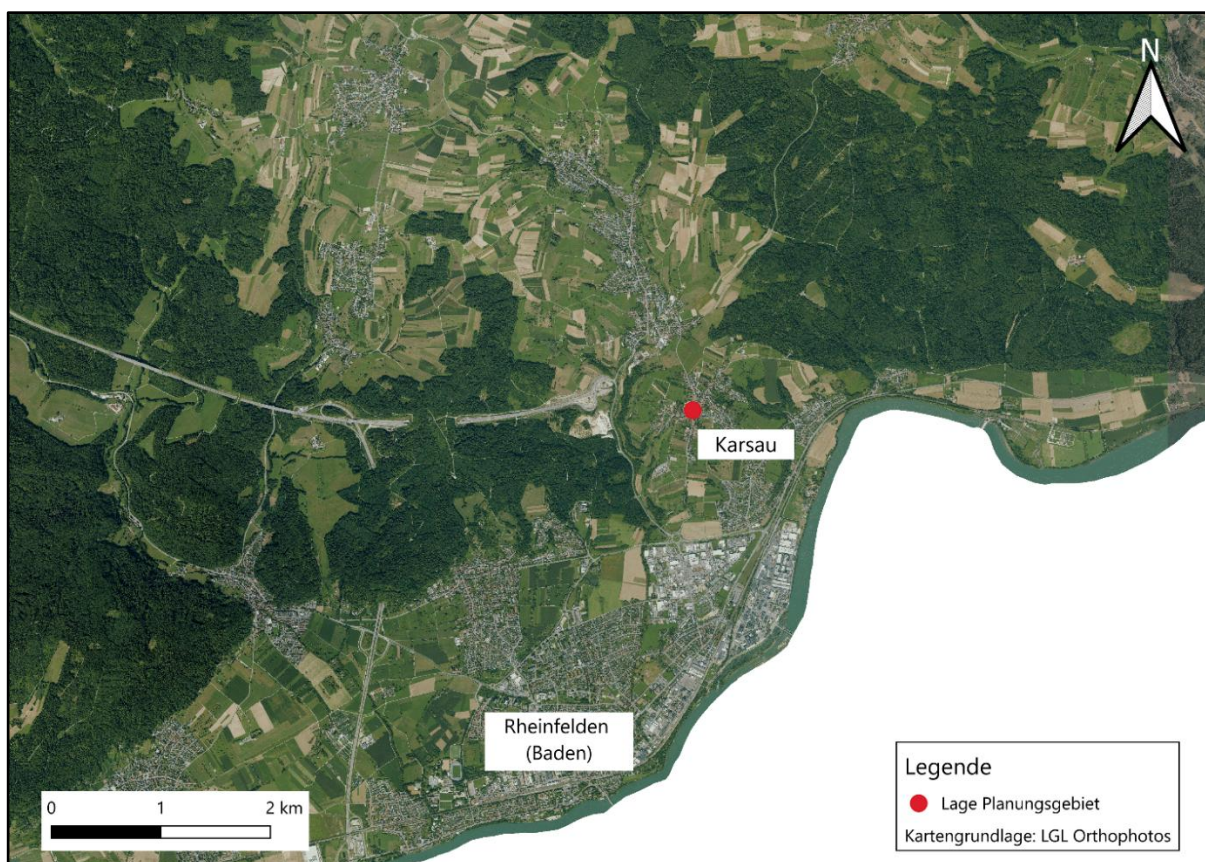


Abbildung 1: Übersichtslage des Plangebietes in der Stadt Rheinfelden, Gemarkung Karsau

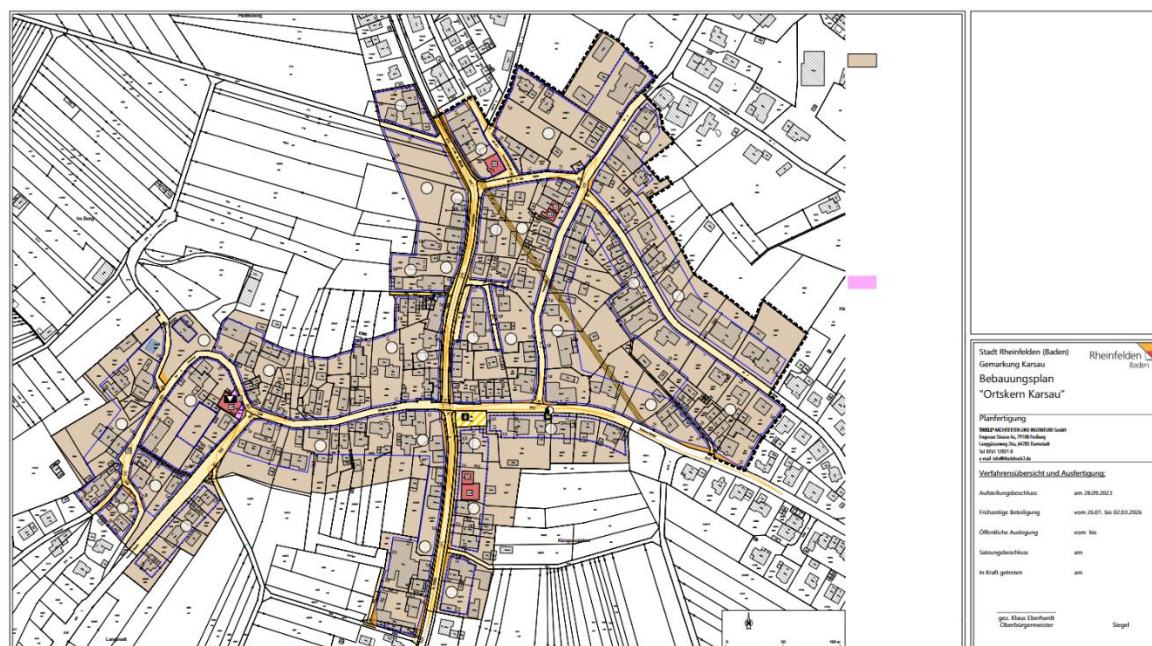


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern Karsau", Gemarkung Karsau der Stadt Rheinfelden (Baden) (Stand: 18.5.2026).

2. Gesetzliche Grundlagen / Methodik

- § 1 BauGB Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 des BauGB zu berücksichtigen, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Regelungen werden durch den § 1a BauGB ergänzt und konkretisiert. Dem wird durch den vorliegenden Umweltbeitrag nachgekommen.
- § 13a BauGB Das Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. § 13a BauGB kann nur Anwendung finden, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen sowie bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Ungeachtet dessen sind die Umweltbelange im Rahmen der Abwägung weiterhin zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Umweltbeitrag. Darüber hinaus entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Verpflichtung zur Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.
- § 44 BNATSchG Der Artenschutz ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten. Entsprechend § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten:
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 18 Abs. 1 BNATSCHG	Nach § 18 Abs. 1 BNATSCHG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu entscheiden. Auch wenn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine formale Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist, werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen berücksichtigt.
Datengrundlagen	Als Datengrundlage wurden alle bekannten und für das Verfahren relevanten Daten ausgewertet, wie Fachkarten, Pläne, Gesetze und Literatur: • Klimaatlas BW / LUBW (2025) • Landesanstalt für Umwelt, Daten- und Kartendienst (digitale Grundlagen) • Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Bodenkarte 1: 50.000 (GeoLa BK 50) • Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Geologische Karte 1: 50.000 (GeoLa GK 50) • Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Hydrogeologische Karte 1: 50.000 (GeoLa HK 50) • Geoportal Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

3. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Regionalplanung Nach dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (Stand 2023) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Planung entspricht dieser Zielsetzung. Freiraumschützende Belange, wie Grünzüge oder Grünzäsuren, werden nicht berührt.

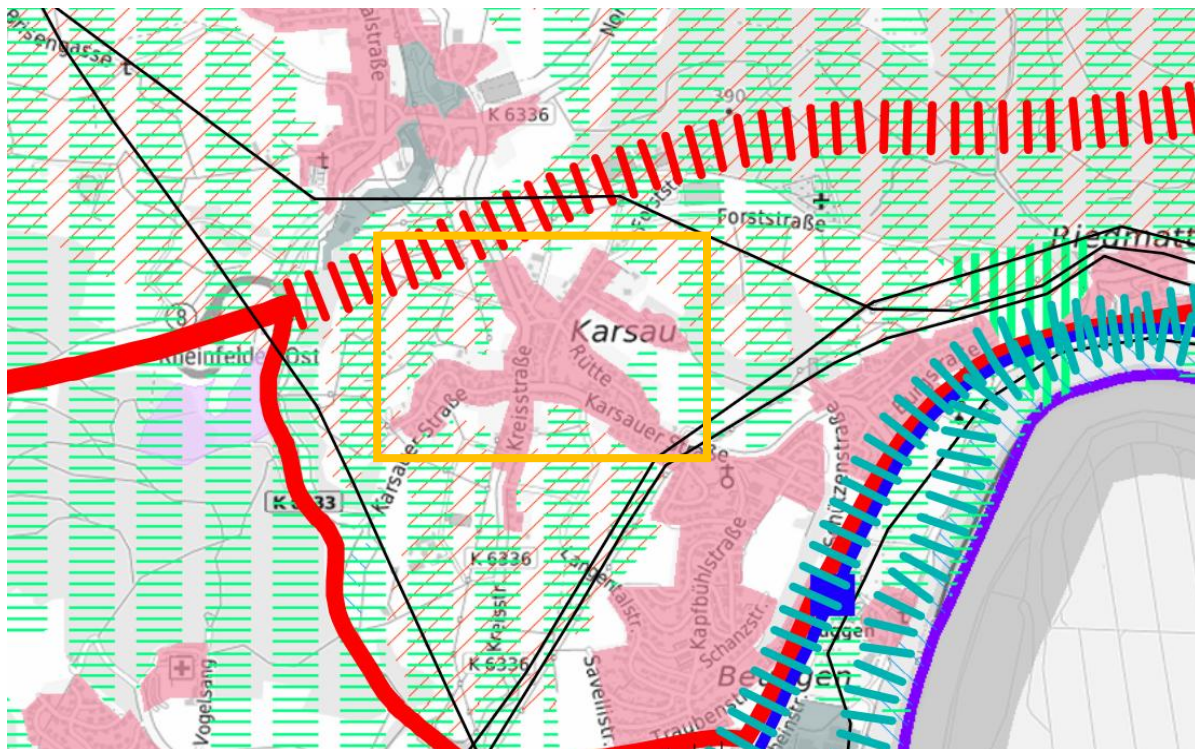


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee. Das Plangebiet ist gelb umrandet (Quelle: Regionalverband Hochrhein Bodensee, Stand Mai 2023)

Flächennutzungsplan Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden (Baden) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im östlichen Bereich sind Teilflächen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die geplante Festsetzung überwiegend als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO entspricht der dörflich geprägten Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns von Karsau und ist überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich das Flst. Nr. 255 (Karsauer Straße 82) wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Einrichtungen“ festgesetzt und entsprechend in den Flächennutzungsplan übernommen. Kleinere Teilflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als Wohnbauflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, werden künftig ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

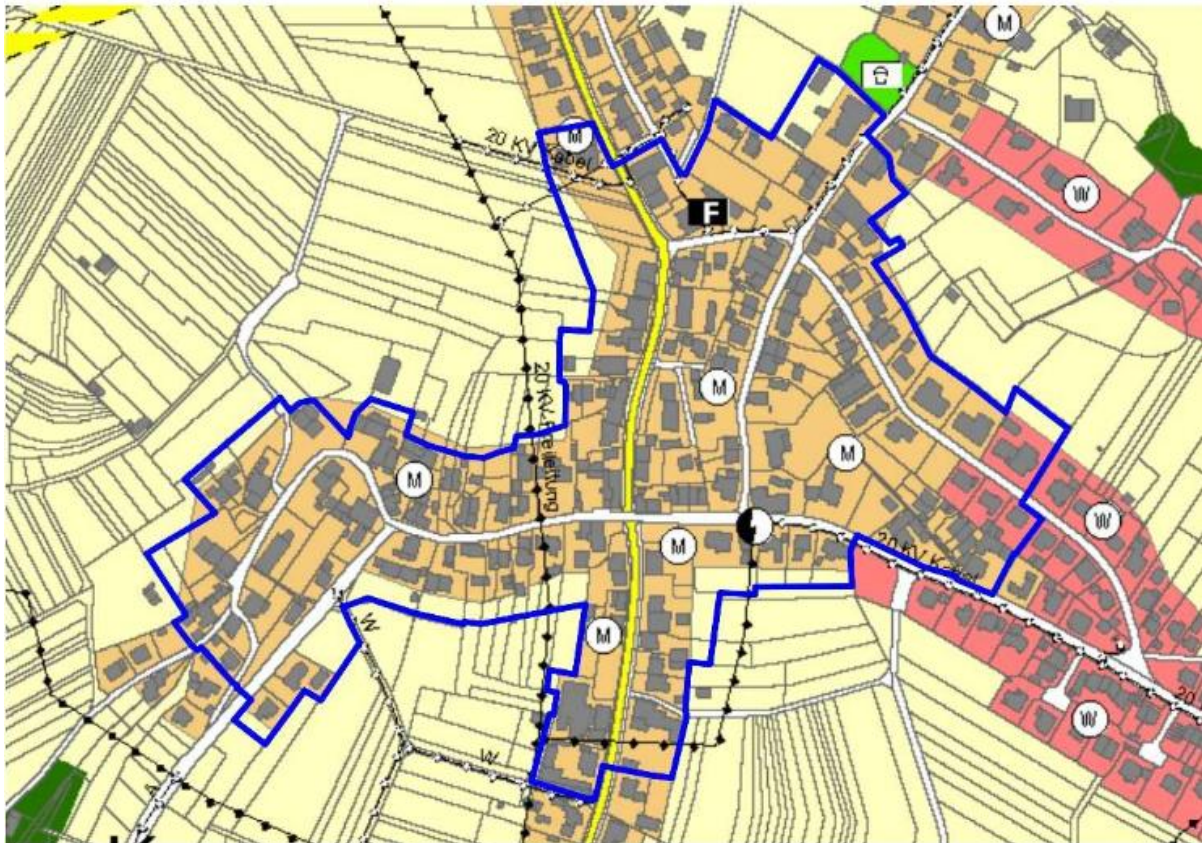


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Rheinfelden (Baden).

Schutzgebiete Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Südschwarzwald“. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

Angrenzend oder in der näheren Umgebung befinden sich nachfolgende Schutzgebiete:

- Geschützte Biotope:
 - „Magerwiesen ‚Küngelegärten‘ und ‚Innere Steckäcker‘ S Ortsrand Karsau“ (Biotop-Nr. 384123360102) südlich angrenzend an das Plangebiet
 - „Mähwiese N Drosselweg S Karsau“ (Biotop-Nr. 384123360081) in ca. 80 m südlicher Entfernung
 - „Mähwiese am Hüttlisberg W Karsau“ (Biotop-Nr. 384123360113) in ca. 20 m westlicher Entfernung
 - „Feldgehölz NE Karsau“ (Biotop-Nr. 184123360056) in ca. 160 m östlicher Entfernung
 - „Mähwiese SW Sportplatz Karsau“ (Biotop-Nr. 384123360229) in ca. 170 m nördlicher Entfernung
- FFH-Gebiet „Dinkelberg und Röttler Wald“ (Schutzgebiets-Nr. 8312311) in ca. 740 m nordwestlicher Entfernung

- Naturschutzgebiet „Buhrenboden“ (Schutzgebiets-Nr. 3.259) in ca. 1,5 km nordwestlicher Entfernung
- Wasserschutzgebiet „WSG 025 Rheinfeld: Tiefbrunnen 1, 3+4“ (WSG-Nr-Amt: 336025) in ca. 1,5 km westlicher Entfernung
- Biotopverbund trockener Standorte in ca. 80 m westlicher Entfernung

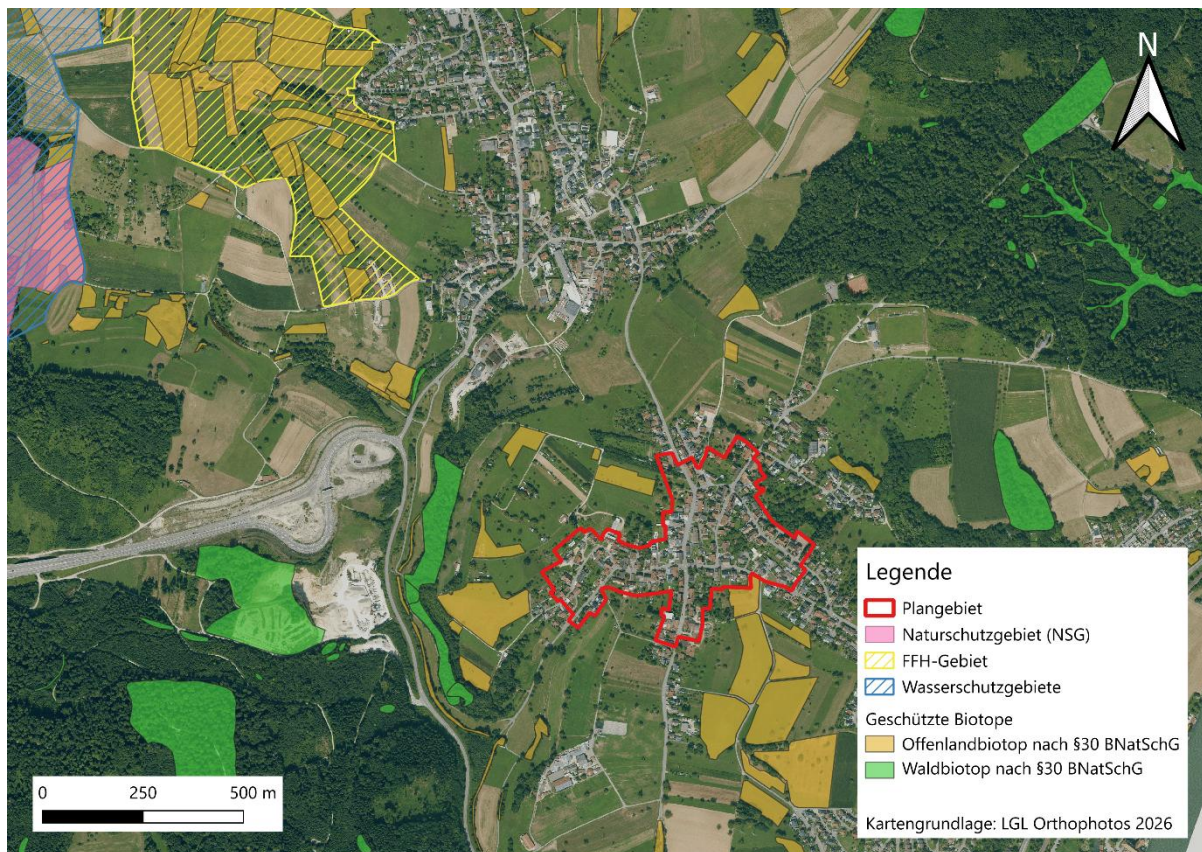


Abbildung 5: Lage der Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets

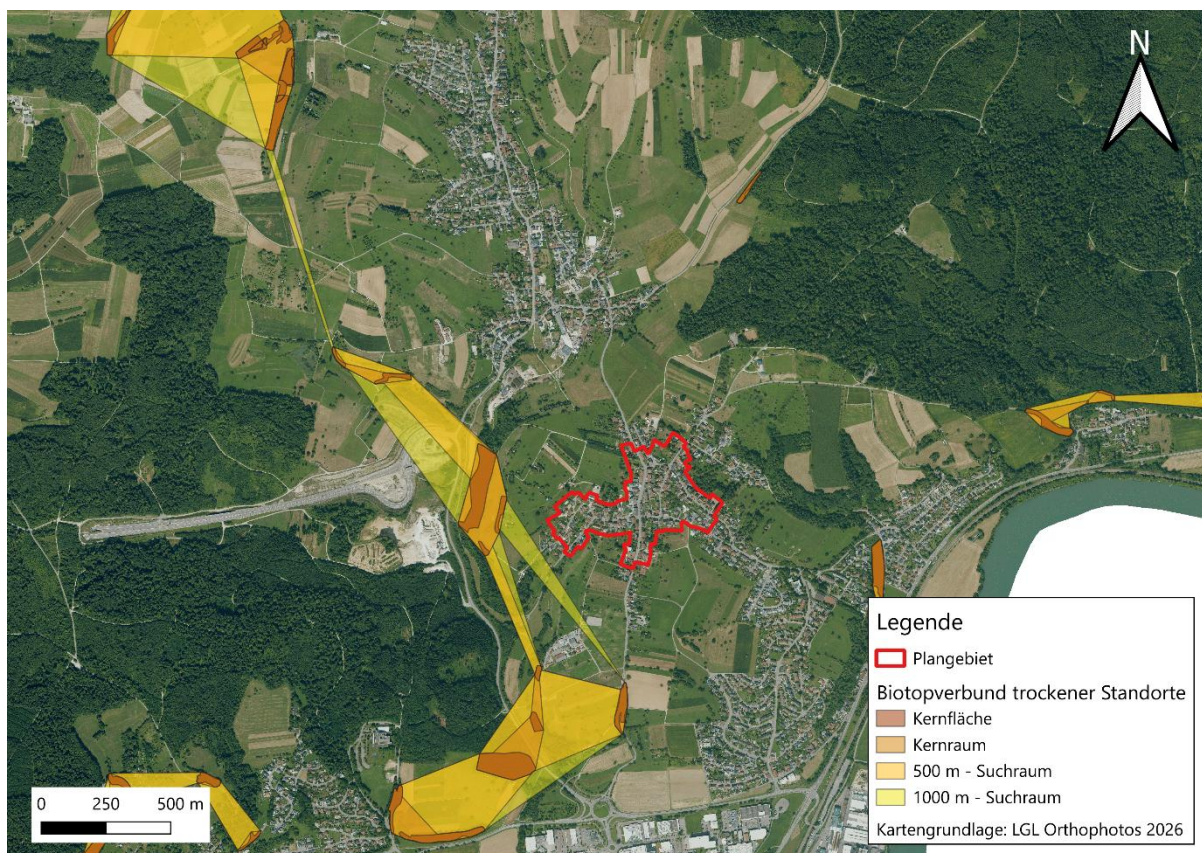


Abbildung 6: Lage des Plangebiets „Ortskern Karsau“ im Kontext des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte mit Kernflächen, Kernräumen sowie 500-m- und 1.000-m-Suchräumen

4. Bestandsaufnahme des Umweltzustands

4.1 Naturraum, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild

Naturraum	Das Plangebiet befindet sich im Naturraum 161 „Dinkelberg“.
Fläche	Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern von Karsau mit einer Größe von ca. 14,8 ha und ist bereits weitgehend bebaut. Es handelt sich um eine gewachsene Siedlungsstruktur mit Wohngebäuden, Hofanlagen sowie zugehörigen Freiflächen. Innerhalb des Plangebiets bestehen sowohl Baulücken als auch unter- bzw. ungenutzte Freibereiche, die teilweise im Zusammenhang mit aufgegebenen landwirtschaftlicher Nutzung stehen. Insgesamt ist das Gebiet durch eine Mischung aus bebauten und unbebauten Flächen geprägt, wobei die vorhandenen Freiflächen ein Potenzial für eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung darstellen.
Boden	Für das Plangebiet liegen aufgrund der bestehenden Siedlungsnutzung keine differenzierten bodenkundlichen Angaben aus der Bodenkarte 1:50.000 (BK50) vor, da die Flächen als Siedlungsbereich ausgewiesen sind. Im Umfeld des Plangebiets dominieren Parabraunerden sowie Braunerde-Parabraunerden aus Lösslehm. Diese Böden sind typisch für die Region des Dinkelbergs und des südlichen Schwarzwaldrandes. Innerhalb des Plangebiets ist jedoch aufgrund der langjährigen baulichen Nutzung, Versiegelung sowie anthropogenen Überprägung davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen bereits teilweise beeinträchtigt sind. Die Bedeutung des Bodens als Standort für naturnahe Vegetation sowie hinsichtlich seiner natürlichen Funktionen ist daher im Bestand insgesamt als eingeschränkt zu bewerten.
Wasser	Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich des Oberen Muschelkalks, der als Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit meist hoher bis mäßiger Durchlässigkeit und hoher Ergiebigkeit beschrieben wird (LGRB, 2024). Die oberflächennahen Schichten bestehen überwiegend aus Lösssedimenten bzw. Lösslehm. Diese feinkörnigen Deckschichten weisen eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit auf und besitzen nur eine mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit. Aufgrund der vorhandenen Deckschichten ist die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet oberflächennah insgesamt eingeschränkt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.
Klima und Luft	Im Plangebiet herrscht ein gemäßigtes Klima. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 10,3 °C, die mittlere jährliche Niederschlagssumme ca. 1.090 mm. Die Angaben basieren auf den Klimamittelwerten der Periode 1991–2020. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur ist das Lokalklima bereits anthropogen überprägt. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebiets übernehmen

jedoch weiterhin Funktionen für die kleinräumige Durchlüftung sowie die Temperaturregulierung.

Landschaftsbild Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortskerns von Karsau und ist durch die bestehende dörflich geprägte Bebauung mit Wohngebäuden, Hofanlagen und Nebengebäuden vorgeprägt. Da sich die geplante Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs vollzieht, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

4.2 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Naherholung Das Plangebiet besitzt aufgrund der bestehenden Siedlungsnutzung keine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Naherholung. Die innerhalb des Gebiets vorhandenen Frei- und Gartenflächen haben überwiegend private Funktion.

Kultur- und Sachgüter Das Plangebiet umfasst Teile des historischen Ortskerns von Karsau und weist eine ortsbildprägende, dörfliche Baustruktur auf. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll der bestehende Ortscharakter erhalten und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten.

4.3 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

4.3.1 Biotoptypen

Das Plangebiet ist überwiegend durch bestehende Wohnbebauung, Hofanlagen, Hausgärten sowie versiegelte Verkehrs- und Hofflächen geprägt. Daneben bestehen kleinere Grün- und Freiflächen sowie Einzelgehölze und strukturreiche Gartenbereiche. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Siedlungsnutzung insgesamt bereits anthropogen überprägt.

4.3.2 Arten

Methodisches Vorgehen Die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Planunterlagen, einer überschlägigen Habitatpotenzialanalyse sowie der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Im Vordergrund stehen hierbei insbesondere artenschutzrechtlich relevante Arten der Siedlungsbereiche, wie gebäude- und gehölzbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse.

Europäische Vogelarten	Im Plangebiet sind insbesondere siedlungstypische und störungsunempfindliche Vogelarten zu erwarten. Potenzielle Brutstrukturen bestehen vor allem an Gebäuden, Gehölzen sowie in Gartenbereichen. Offenlandarten sind aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und Vorbelastung nicht zu erwarten.
Fledermäuse	Gebäude und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets können Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse darstellen. Zudem ist eine Nutzung des Plangebiets als Jagdhabitat möglich.
Amphibien und Reptilien	Geeignete Habitatstrukturen oder Oberflächengewässer für planungsrelevante Amphibienarten sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Ein Vorkommen planungsrelevanter Reptilienarten ist aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und der überwiegend intensiven Nutzung nur eingeschränkt zu erwarten.
Weitere Artengruppen	Weitere planungsrelevante Artengruppen sind auf Grundlage der bestehenden Habitatstrukturen innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

5. Bewerten des Eingriffs in Natur und Landschaft

Fläche und Boden	Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und durch Wohnnutzung, Hofanlagen, Verkehrsflächen sowie versiegelte und teilversiegelte Bereiche geprägt. Daneben bestehen Baulücken sowie unter- bzw. ungenutzte Freibereiche. Durch die geplante Nachverdichtung und mögliche zusätzliche Bebauung kann es lokal zu einer Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen kommen. Damit gehen in den betroffenen Bereichen Bodenfunktionen wie die natürliche Speicher-, Filter- und Pufferfunktion teilweise verloren bzw. werden weiter eingeschränkt. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überprägung des Plangebiets sowie der Lage im Innenbereich sind die Auswirkungen insgesamt jedoch als begrenzt zu bewerten. Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden die Beeinträchtigungen minimiert. Ein sachgerechter Umgang mit anfallendem Oberboden ist im Zuge der Bauausführung sicherzustellen.
Wasser	Durch die geplante Nachverdichtung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung kann die Versickerung von Niederschlagswasser lokal eingeschränkt und die Grundwasserneubildung vermindert werden. Aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsnutzung und Versiegelung im Plangebiet sind die zusätzlichen Auswirkungen jedoch insgesamt als begrenzt zu bewerten. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen werden Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie Maßnahmen zum Rückhalt und zur Ableitung von Niederschlagswasser getroffen. Zudem tragen die verbleibenden unversiegelten Freiflächen weiterhin zur Versickerung bei. Oberflächengewässer befinden sich innerhalb des Plangebiets nicht.
Klima und Luft	Durch die geplante Nachverdichtung und zusätzliche Versiegelung kann es lokal zu einer stärkeren Erwärmung der bebauten Flächen sowie zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Mikroklimas kommen. Aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsstruktur und der Lage innerhalb des bebauten Ortskerns sind die Auswirkungen auf das lokale Klima insgesamt jedoch als begrenzt zu bewerten. Durch Begrünungsmaßnahmen sowie den Erhalt unversiegelter Freiflächen können negative kleinklimatische Effekte reduziert werden. Zudem tragen die vorgesehenen Pflanzgebote und Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Eine geringfügige Erhöhung der verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffbelastung ist im Zusammenhang mit einer zusätzlichen Wohnnutzung möglich, bleibt jedoch voraussichtlich auf das unmittelbare Umfeld beschränkt.
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Das Vorhaben liegt innerhalb des bebauten Ortskerns von Karsau. Durch die geplante Nachverdichtung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzung zu erwarten. Mögliche temporäre Belastungen während der Bauphase beschränken sich auf das unmittelbare Umfeld. Das Plangebiet besitzt aufgrund der bestehenden Siedlungsnutzung keine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Naherholung. Innerhalb des Plangebiets

befinden sich Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Durch die Planung sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Im Falle archäologischer Funde während der Bauausführung gilt die gesetzliche Meldepflicht gemäß den denkmalrechtlichen Vorgaben.

Landschaftsbild Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortskerns von Karsau und ist durch die bestehende dörfliche Bebauungsstruktur bereits deutlich vorgeprägt. Durch die geplante Nachverdichtung kann es lokal zu Veränderungen des Ortsbildes kommen. Da sich die Entwicklung jedoch innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs vollzieht und die Planung auf eine maßvolle Weiterentwicklung unter Erhalt des historischen Ortscharakters abzielt, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Die vorgesehenen Pflanzgebote sowie Begrünungsmaßnahmen tragen zusätzlich zu einer verträglichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei.

**Tiere, Pflanzen
und biologische
Vielfalt**

Vögel

Im Plangebiet sind insbesondere siedlungstypische und störungsunempfindliche Vogelarten sowie potenzielle gebäude- und gehölzbrütende Arten zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung innerhalb des Siedlungsbereichs ist nicht von erheblichen Störungen auszugehen. Der Eintritt des Verbotstatbestands nach **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)** kann daher ausgeschlossen werden. Gehölzeingriffe sowie Eingriffe an Gebäuden sind im Rahmen der Baumaßnahmen auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte dürfen Gehölzentfernungen und Gebäudeabbrüche ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen kann der Eintritt des Verbotstatbestands nach **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)** mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ebenso kann damit der Eintritt des Verbotstatbestands nach **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)** mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Gebäude und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets können Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse darstellen. Zudem ist eine Nutzung des Gebiets als Jagdhabitat möglich. Da eine Nutzung potenzieller Quartierstrukturen ganzjährig nicht ausgeschlossen werden kann, sind Eingriffe an Gebäuden, Gehölzen oder sonstigen potenziellen Quartierstrukturen durch eine ökologische Umweltbaubegleitung (UBB) bzw. eine fachgutachterliche Kontrolle zu begleiten. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen können Verbotstatbestände nach **§ 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG** mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien

Geeignete Habitatstrukturen oder Oberflächengewässer für planungsrelevante Amphibienarten sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere wandernde Amphibienarten im Bereich bestehender oder geplanter Straßen- und Entwässerungseinrichtungen betroffen sein können. Randsteine sowie Entwässerungsschächte können hierbei Barriere- und Fallenwirkungen entfalten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** sind bei baulichen Veränderungen oder Sanierungsmaßnahmen geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Amphibienschutz zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG nicht zu erwarten.

Weitere Artengruppen

Weitere wertgebende, planungsrelevante Artengruppen sind auf Grundlage der bestehenden Habitatstrukturen innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten. Hinweise auf relevante Vorkommen liegen derzeit nicht vor.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Ein Naturpark dient gemäß § 27 Bundesnaturschutzgesetz insbesondere der Erhaltung, Entwicklung und Pflege großräumiger Kulturlandschaften sowie der Förderung einer nachhaltigen Erholungsnutzung. Unmittelbare naturschutzrechtliche Einschränkungen für die bauliche Entwicklung im Innenbereich ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb des Plangebiets sind keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Magerwiesen ‚Küngelegärten‘ und ‚Innere Steckäcker‘ S Ortsrand Karsau“ (Biotop-Nr. 384123360102). Da sich die Planung überwiegend auf bereits bebaute und siedlungsgeprägte Flächen innerhalb des bestehenden Ortskerns bezieht, sind erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Schutzgebiete, geschützter Biotope oder des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte nicht zu erwarten.

6. Maßnahmen innerhalb des Plangebiets

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben, insbesondere zu Gehölzentfernungen und Gebäudeabbrüchen, zu beachten. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine formale Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Ungeachtet dessen sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Möglichkeit zu unterlassen bzw. zu minimieren.

6.1 Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Flächenbeanspruchung	Die Flächeninanspruchnahme während der Bauausführung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Baustelleneinrichtungsflächen sowie Zuwegungen sollen nach Möglichkeit auf bereits befestigten oder vorbelasteten Flächen eingerichtet werden. Zusätzliche Beeinträchtigungen bislang unversiegelter Bereiche sind zu vermeiden.
----------------------	--

6.2 Bodenschutz

Bodenschutz (VB1)	Die Flächeninanspruchnahme während der Bauphase ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Baustellenfahrzeuge dürfen ausschließlich auf befestigten Flächen betankt und gewartet werden. Die einschlägigen Vorgaben der DIN 18915 sowie der DIN 19731 sind zu beachten. Anfallendes Boden- und Untergrundmaterial ist fachgerecht zu behandeln und – sofern möglich – innerhalb des Vorhabens wiederzuverwenden oder ordnungsgemäß zu verwerten. Je nach Bodenbeschaffenheit ist Oberboden auf Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht zwischenzulagern oder durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise Bodenschutzmatten, vor Verdichtung zu schützen. Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind vor Befahrung zu schützen. Boden und Grundwasser sind während der Bauausführung vor Verunreinigungen zu schützen. Beim Betrieb von Maschinen sowie beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Sorgfalt erforderlich. Baugruben und Leitungsräben sind – sofern das Bodenmaterial unbelastet ist – mit dem anfallenden Aushubmaterial wieder zu verfüllen. Das Einbringen von Abfällen oder Bauschutt ist unzulässig.
-------------------	---

Rekultivierung Boden (VB2)	Bauzeitlich beanspruchte Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten fachgerecht wiederherzustellen. Verdichtete Bodenbereiche sind bei Bedarf tiefenzulockern.
----------------------------	--

Vermeidung Schwermetall I (VB3)	Die Verwendung von Baustoffen und Bauteilen aus Kupfer, Zink oder Blei zur flächenhaften Dacheindeckung ist bei einer Versickerung des Niederschlagswassers nur zulässig, wenn die Materialien beschichtet oder in vergleichbarer Weise behandelt sind.
---------------------------------------	---

6.3 Schutz von Tieren und Pflanzen

Ökologische Umweltbau- begleitung Fledermäuse (VA1)	Vor Eingriffen in Gebäude, Gehölze oder sonstige potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse ist eine fachgutachterliche Kontrolle bzw. ökologische Umweltbaubegleitung (UBB) durchzuführen. Hierbei ist zu prüfen, ob Quartiere oder aktuelle Nutzungen durch Fledermäuse betroffen sind. Sofern erforderlich, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNATSchG zu vermeiden.
Beschränkung Gehölzeingriffe (VA2)	Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, dürfen gemäß § 39 BNATSchG ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden. Gehölzeingriffe sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Vermeidung temporärer Kleingewässer (VA3)	Während der Bauausführung ist eine längerfristige Pfützenbildung nach Möglichkeit zu vermeiden, um potenzielle Beeinträchtigungen von Amphibien auszuschließen.
Amphibien- schutz an Ent- wässerungs- einrichtungen (VA4)	Bei baulichen Veränderungen oder Sanierungsmaßnahmen im Bereich von Straßen und Entwässerungseinrichtungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz wandernder Amphibien zu prüfen und – sofern erforderlich – umzusetzen. Randsteine und Entwässerungsschächte können für Amphibien Barriere- und Fallenwirkungen entfalten und dadurch zu Verletzungen oder Tötungen besonders bzw. streng geschützter Arten führen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNATSchG sind insbesondere folgende Maßnahmen geeignet: • Ausbildung überwindbarer Randabschlüsse, z. B.: ○ Hochborde mit reduzierter Auftrittshöhe (ca. 7 cm) ○ geneigte Randsteine mit einer Neigung von 1:1 (45°) ○ Rampenausbildungen vor und hinter Straßeneinläufen ○ Zurückversetzen von Randsteinen im Bereich von Schächten ○ Unterbrechungen bzw. Öffnungen in Randsteinführungen

- Verwendung flacher Entwässerungsrinnen
- Entschärfung von Schächten als Fallen, z. B.:
 - engmaschige Schachtabdeckungen
 - Installation von Ausstiegshilfen aus griffigem Material in Schächten

Die Maßnahmen „überwindbare Randabschlüsse“ und „Ausstiegshilfen“ sind kombiniert umzusetzen, um eine ausreichende Wirksamkeit zu gewährleisten. Hierdurch kann die Mortalität wandernder Amphibien deutlich reduziert werden.

Fledermaus- angepasste Beleuchtung (VA5)

Zum Schutz von Fledermäusen (sowie nachaktiver Insekten) ist die Lichtverschmutzung auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren, indem:

- Verwendung von insektenfreundlichen LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur < 3000 Kelvin, wenn möglich 2200 Kelvin, ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm)
- Einsatz von vollständig abgeschirmten Leuchten, die das Licht nur nach unten abstrahlen
- Vermeidung der Abstrahlung in angrenzende Grünflächen oder Gehölze
- Installation von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zur Reduzierung der Beleuchtungsdauer
- Minimierung der Beleuchtungsstärke auf das notwendige Maß für die Verkehrssicherheit etc.
- Berücksichtigung dunkler Korridore für Flugstraßen von Fledermäusen

6.4 Begrünungsmaßnahmen

Bepflanzung

Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebiets ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Einzelbaum gemäß der Pflanzliste (siehe unten) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Begrünung unbebauter Flächen

Nicht überbaute Grünflächen sind – soweit möglich – mit gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut (z. B. Wiesendruschsaatgut) aus Ursprungsgebiet 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ zu begrünen.

Dachbegrünung

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Dachbegrünungen auszubilden. Hierdurch werden Rückhaltefunktionen für Niederschlagswasser verbessert sowie kleinklimatische Funktionen unterstützt.

Pflanzliste

Standortgerechte und landschaftstypische Gehölzarten aus der Herkunftsregion 9.

Pflanzliste mit Empfehlungen gem. „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU, 2002):

Kürzel	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Fah	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
Bi	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
Hb	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
Hri	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
Ha	<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
ZWd	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
EWd	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
Pf	<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Bu	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
Es	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
Lig	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
SP	<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
ZP	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
VKi	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
TKi	<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sc	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
TEi	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche

Sei	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
Kd	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
HRO	<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
SaW	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
SHo	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
WLi	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
FUI	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
WS	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
GS	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Fett gedruckt = Arten des Hauptsortiments, die bevorzugt gepflanzt werden sollen (freie Landschaft)

Nicht fett gedruckt = Ergänzungssortiment

Boden und Wasser

Der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und – soweit möglich – wiederzuverwenden, um die natürlichen Bodenfunktionen möglichst zu erhalten. Verdichtungen und zusätzliche Beeinträchtigungen bislang unversiegelter Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sollen versickerungsfähige Beläge verwendet und Niederschlagswasser – soweit technisch möglich – möglichst ortsnahe versickert werden. Während der Bauausführung ist auf einen sachgerechten Umgang mit Ölen, Treibstoffen und sonstigen wassergefährdenden Stoffen zu achten, um Verunreinigungen von Boden und Grundwasser zu vermeiden.

7. Prognose bei Nichtdurchführung / Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin in seiner derzeitigen Form genutzt werden. Die bestehende Siedlungsstruktur sowie die vorhandenen Frei- und Grünflächen blieben erhalten. Zusätzliche Versiegelungen und bauliche Veränderungen würden nicht erfolgen. Die derzeitigen Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensräume würden somit im Wesentlichen unverändert bestehen bleiben. Gleichzeitig würde jedoch das Ziel einer Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs nicht umgesetzt werden.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplans ist es, Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Ortskerns zu schaffen und vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich zu nutzen. Dadurch können innerörtliche Entwicklungspotenziale genutzt werden, ohne neue Siedlungsflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Die ausgewählten Flächen sind bereits erschlossen und durch die bestehende Siedlungsstruktur vorgeprägt. Die Planung fügt sich in den vorhandenen Ortskern ein und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur. Alternative Standorte außerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs würden voraussichtlich mit einem höheren Flächenverbrauch sowie stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein.

9. Zusammenfassung

Begründung	Der Bebauungsplan „Ortskern Karsau“ dient der geordneten Weiterentwicklung des bestehenden Ortskerns der Stadt Rheinfelden (Baden), Ortsteil Karsau. Ziel der Planung ist es, vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich zu aktivieren und eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur zu ermöglichen. Gleichzeitig soll der historische Ortscharakter erhalten und die bauliche Entwicklung städtebaulich geordnet gesteuert werden.
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine formale Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Ungeachtet dessen werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere Vorgaben zum Schutz von Boden und Wasser, zur Begrenzung von Gehölzeingriffen, zum Artenschutz sowie Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets.
Auswirkungen	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung entstehen durch eine mögliche zusätzliche Versiegelung bislang unbebauter oder gering versiegelter Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs. Dadurch können Bodenfunktionen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser lokal beeinträchtigt werden. Aufgrund der bestehenden Vorprägung des Plangebiets sowie der Lage innerhalb des bebauten Ortskerns sind die Auswirkungen insgesamt jedoch als begrenzt zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgebieten, des Landschaftsbildes oder artenschutzrechtlich relevanter Arten sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.
Fazit	Der Bebauungsplan „Ortskern Karsau“ ermöglicht eine geordnete Innenentwicklung unter Nutzung bereits erschlossener Flächen innerhalb des bestehenden Ortskerns. Die Planung trägt zur städtebaulichen Weiterentwicklung und zur Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale bei, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

10. Literatur

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I, S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348).

GEOPORTAL BADEN-WÜRTTEMBERG (2026): Digitale Karten- und Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, verfügbar unter: www.geoportal-bw.de (zuletzt abgerufen am 06.05.2026).

KLIMAATLAS BW / LUBW (2025): Download der Klimadaten der Vergangenheit für die Gemeinde Rheinfelden (Baden), verfügbar unter: www.klimaatlas-bw.de (zuletzt abgerufen am 06.05.2026).

LFU – LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. Naturschutz-Praxis Landschaftspflege 1, Karlsruhe.

LGRB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2024): Geologische Karte und Bodenkundliche Karte 1:50.000, verfügbar unter: maps.lgrb-bw.de (zuletzt abgerufen am 06.05.2026).

LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2024): Umwelt-Daten und Karten Online (UDO), verfügbar unter: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de (zuletzt abgerufen am 06.05.2026).

REGIONALVERBAND HOCHRHEIN-BODENSEE (2023): Regionalplan Hochrhein-Bodensee. Stand: Mai 2023.

THIELE ARCHITEKTEN UND INGENIEURE (2026): Begründung Bebauungsplan „Ortskern Karsau“, Stadt Rheinfelden (Baden) – Gemarkung Karsau, Entwurfsfassung vom 18. Mai 2026, unveröffentlichtes Planungsdokument.

THIELE ARCHITEKTEN UND INGENIEURE (2026): Planungsrechtliche Festsetzungen Bebauungsplan „Ortskern Karsau“, Stadt Rheinfelden (Baden) – Gemarkung Karsau, Entwurfsfassung 18. Mai 2026, unveröffentlichtes Planungsdokument.