

**Beschlussvorlage****Beschluss zum Vorentwurf Satzung des Bebauungsplan  
Nr. 5 „Wohnen am Waldweg“ der Gemeinde Karlsburg**

<b>Vorlagennummer:</b>	B/GV Ka/2026/020
<b>Öffentlichkeitsstatus:</b>	öffentlich
<b>Datum:</b>	12.05.2026
<b>Federführung:</b>	Fachbereich Bau- und Grundstücksmanagement

**Beratungsfolge:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Karlsburg (Entscheidung)	19.05.2026	Ö

**Beschlussvorschlag:**

Ausschluss von der Mitwirkung nach § 24 KV: (Name, Vorname)

**Beschluss zum Vorentwurf Satzung des Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen  
am Waldweg“ der Gemeinde Karlsburg****. Geltungsbereich und Größe**

Das Plangebiet wird im Norden durch Ackerflächen, im Osten durch Waldflächen, im Westen durch einen Waldweg sowie im Süden durch vorhandene Bebauung der Ortslage Giesekehagen begrenzt.

Der Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde Karlsburg  
Gemarkung Giesekehagen  
Flur 1  
Flurstücke 58/3 und 51/2 (tw.)

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt 11.410 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Waldweg“ der Gemeinde Karlsburg ist im beigefügten Planausschnitt dargestellt.

**2.**

Der Vorentwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Karlsburg von

02-2026 besteht aus:

- Planzeichnung,
- Begründung mit Scopingunterlage,

In dem südlichen Teil des Flurstücks 58/3 sollen circa vier Einfamilienhäuser errichtet

werden. Im Süden des genannten Flurstücks grenzen bereits mehrere Einfamilienhäuser, zum Teil auch Neubebauungen, an.

Aufgrund der bereits vorhandenen, direkt angrenzenden Wohnbebauung soll dieser Standort für Bauwillige als Wohnstandort mit Einfamilienhäusern weiterentwickelt werden.

Durch die Entwicklung dieses Wohnstandortes, werden attraktive Grundstücke für Wohnbebauungen geschaffen und der Zuzug von Familien in der Gemeinde Karlsburg begünstigt.

Ferienwohnungen sind unzulässig. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5 ist es Wohnraum für Dauerwohnen zu schaffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Waldweg.

Derzeit befindet sich das Plangebiet gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Eine Bebauung des Grundstückes ist folglich ausgeschlossen.

Für das geplante Vorhaben in Giesekehagen der Gemeinde Karlsburg gibt es keine Innenbereichssatzung. Das Gebiet befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan oder einem Bebauungsplan der derzeit in Aufstellung ist.

Um das geplante Vorhaben mit circa vier Einfamilienhäusern realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzunehmen

Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von circa vier Einfamilienhäusern,
- Schaffung neuer Wohnbauflächen, um den Zuzug junger Familien zu begünstigen und
- Abrundung der vorhandenen Struktur in Giesekehagen

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen einer integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

- Durch die geplante Nutzung und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen dessen muss eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt werden.

- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten muss ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG berührt

werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

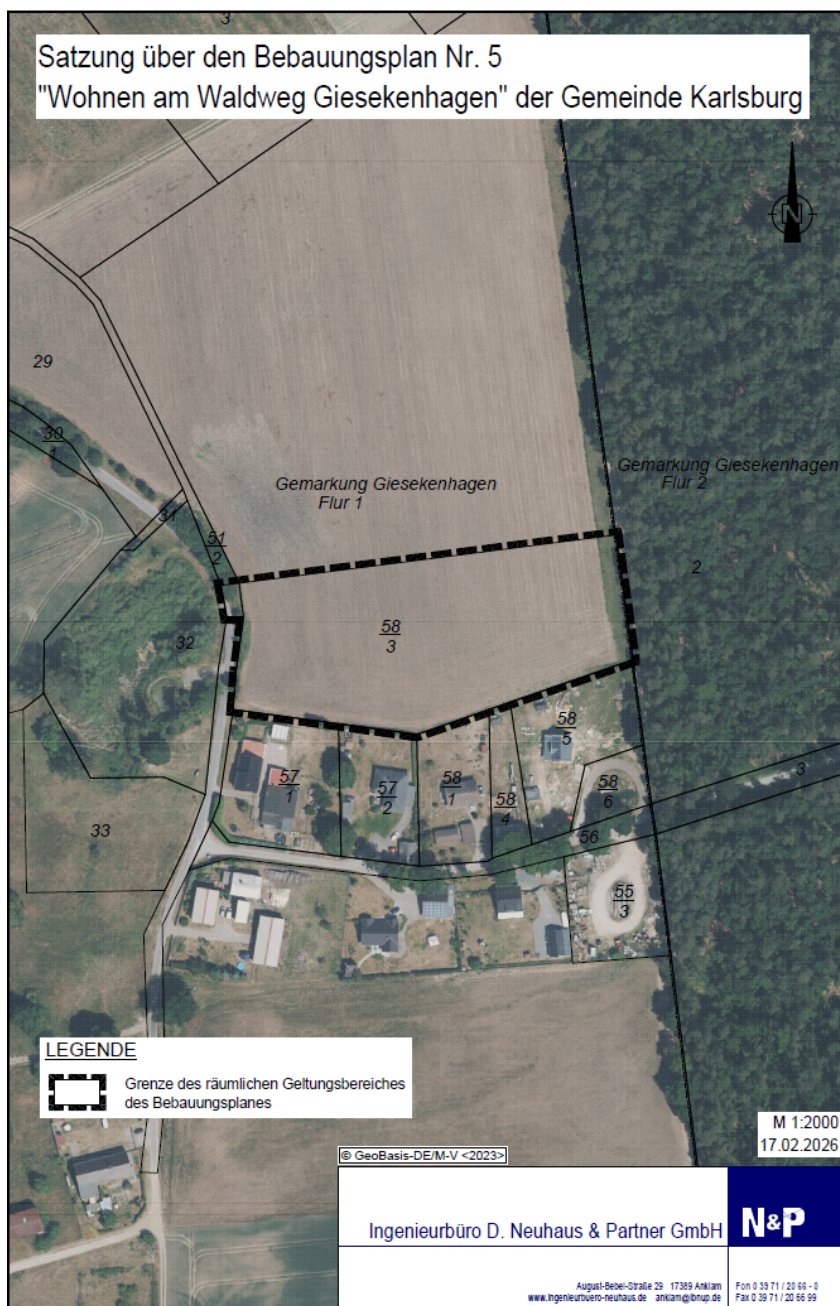
Mit der Scopingunterlage wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgestimmt.

### 3.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB hat zu erfolgen.

### 4.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.



**Sachverhalt:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

- |                                     |      |   |
|-------------------------------------|------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | nein |   |
| <input type="checkbox"/>            | ja   | Ausgabe im Haushalt veranschlagt                  |
| <input type="checkbox"/>            | ja   | Ausgabe / Einnahme im Haushalt nicht veranschlagt |
- Finanzierungsvorschlag des Fachbereichs:

**Anlage/n**

1 - BP5\_Giesekehagen\_PZ (öffentlich)

2 - BP5\_Giesekehagen\_V\_Begr (öffentlich)