Gemeinde Neuhausen

Bebauungsplan „Sport- und Freiflächen Bildungscampus Biet“

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeiter:in: AH / KK / SS

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	Aktualisiert: 27.05.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	02.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung im Internet	am	……
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis	…… ……
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom bis	…… ……
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	……
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	……
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	…… ……
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	…… ……
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	……
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	……

<u>Ausfertigungsvermerk</u>: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Neuhausen, den……

……..

Dr. Sabine Wagner

Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am	……

Satzungen

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Sport- und Freiflächen Bildungscampus Biet“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen hat am ……. aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Sport- und Freiflächen Bildungscampus Biet“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sport- und Freiflächen Bildungscampus Biet“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom …… maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A –	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 17.11.2025
B –	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 17.11.2025
C –	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 17.11.2025

Anlagen

D –	Hinweise	in der Fassung vom 17.11.2025
E –	Begründung	in der Fassung vom 17.11.2025

Weitere, gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse	in der Fassung vom 11.10.2023, aktualisiert am 07.11.2025
Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen	*- wird im weiteren Verfahren ergänzt -*
Umweltbericht	*- wird im weiteren Verfahren ergänzt -*
FFH-Vorprüfung	*- wird im weiteren Verfahren ergänzt -*
Schalltechnisches Gutachten	in der Fassung vom 14.11.2025
Untersuchung/ Gutachten zum Betrieb von Flutlicht	*- wird im weiteren Verfahren ergänzt -*
Geotechnisches Gutachten	in der Fassung vom 15.10.2025

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sport- und Freiflächen Bildungscampus Biet“ zuwiderhandelt, indem er

1. entgegen Teil C Punkt 1 andere als die genannten Arten von Werbeanlagen verwendet oder die festgesetzten Flächenmaße überschreitet,
2. entgegen Teil C Punkt 2 von den Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen abweicht,
3. entgegen Teil C Punkt 3 andere als die zulässigen Arten von Einfriedungen errichtet, deren maximal zulässige Höhe überschreitet, die Beschränkungen hinsichtlich des Standorts von Einfriedungen nicht beachtet,
4. entgegen Teil C Punkt 4 die Vorgaben zu Niederspannungsfreileitungen missachtet.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 50.000 € belegt werden. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Sport- und Freiflächen Bildungscampus Biet“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neuhausen, den…….

……..
Dr. Sabine Wagner
Bürgermeisterin

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans 7

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 7
1. Art der baulichen Nutzung 7
2. Maß der baulichen Nutzung 7
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8
4. Flächen für Nebenanlagen 8
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8
6. Flächen für Fahrrechte 8
7. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen 8
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen und sonstigen Gefahren 8

Teil C - Örtliche Bauvorschriften 9
1. Werbeanlagen 9
2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen 9
3. Einfriedungen 9
4. Niederspannungsfreileitungen 9

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen 10
1. Artenschutz 10
2. Belange des Denkmalschutzes 10
3. Grundwasserschutz 10
4. Geologie und Rohstoffe 10
5. Auffüllungen/ Aufschüttungen 10
6. Einfriedungen 10
7. Normen und Richtlinien 11

Teil E – Begründung 12
1. Planerfordernis 12
2. Regionalplan 12
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 12
4. Bestehendes Baurecht 13
5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten 13
6. Verfahrenswahl 13
7. FFH-Schutzgebiete und Biotope 13
8. Umweltprüfung/ Umweltbericht und Artenschutz 13
9. Erschließung 15
10. Immissionsschutz 15
11. Bodenschutz 15
12. Untersuchung zur Flutlichtanlage 16
13. Klimaschutz und Klimaanpassung 16
14. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 17
15. Örtliche Bauvorschriften 18

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) „Außenbereich Kindertagesstätte“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet 1 (SO 1) „Außenbereich Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung von Kita-Außenanlagen. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind allgemein zulässig:

- Außenanlagen für die Kita-Nutzung
- Anlagen und Einrichtungen, die dem bestimmungsgemäßen Betrieb der Kindertagesstätte dienen

Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) „Sportanlagen“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet 2 (SO 2) „Sportanlagen“ dient der Unterbringung von Sportanlagen. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind allgemein zulässig:

- Sportanlagen, Sportplätze, Laufbahnen, Trainings- und Spielfelder
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen, die dem Sportbetrieb dienen, Ballfangzäune sowie Stellplätze, Garagen und Carports
- Beleuchtungsanlagen, Einfriedungen, Beschallungseinrichtungen und sonstige technische Anlagen, soweit sie dem Betrieb der Sportanlage dienen

Die im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellten Spielfeldmarkierungen oder die Lage einzelner Leichtathletik- und Sportanlagen sind nicht verbindlich festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die **maximal zulässige Größe der Grundfläche (GR)**, die **Höhe baulicher Anlagen** und die **Bezugshöhen (BZH)** zur Ermittlung der Höhe der bauliche Anlagen.

Für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO innerhalb der Sondergebiete wird eine maximale Höhe von 5,0 m festgesetzt.

Abweichend hiervon sind im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) „Sportanlagen“ ausschließlich für Anlagen des Diskus- und Hammerwurfs (insbesondere Fangnetze / Fangzäune) sowie für Flutlichtmasten eine Höhe von maximal 10,0 m zulässig.

Die maximal zulässige Grundfläche beinhaltet die Grundflächen aller baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Bezugshöhen zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil in Metern über NHN festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

- *wird im laufenden Verfahren ergänzt* -

6. Flächen für Fahrrechte
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Fahrrecht zugunsten von Rettungs- und Notverkehren zeichnerisch festgesetzte Fläche ist dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

7. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

Innerhalb der Pflanzfläche mit der Zweckbestimmung ‚Bäume‘ sind ….

Innerhalb der Pflanzfläche mit der Zweckbestimmung ‚Wiese‘ sind …

Innerhalb der Pflanzfläche mit der Zweckbestimmung ‚Randeingrünung‘ sind …

- *wird im laufenden Verfahren ergänzt* -

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen und sonstigen Gefahren
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Es ist sicherzustellen, dass durch die Beschaffenheit, Gestaltung und Standortwahl von Flutlichtanlagen und anderen beleuchteten Anlagen eine …

- *wird im laufenden Verfahren ergänzt* -

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Werbeanlagen
(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

3. Einfriedungen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer/ straßenseitiger Grundstücksgrenze.

4. Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

- *wird im laufenden Verfahren ergänzt -*

2. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur zulässig mit wasserrechtlicher Erlaubnis.

4. Geologie und Rohstoffe

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

5. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

6. Einfriedungen

Sofern keine anderweitigen Regelungen zu Einfriedungen im Plangebiet getroffen sind, gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

7. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus Neuhausen, Pforzheimer Straße 20, 75242 Neuhausen eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis

Am südwestlichen Ortsrand des Neuhausener Ortsteils Steinegg befindet sich die Verbandsschule Biet als Grund- und Gemeinschaftsschule für die Gemeinden Tiefenbronn und Neuhausen. Neben den Schulgebäuden bestehen hier eine Sporthalle sowie Außensportanlagen. 2024 wurden die Schulgebäude erweitert, auch mit einer neuen Mensa. Darüber hinaus wurde westlich angrenzend auch das neue Kinderbildungszentrum der Gemeinde errichtet. Durch die zusätzlichen Gebäude muss auch ein Teil der Sportanlage des LV Biet e.V. verlegt werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, die südlich des Schulgeländes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu erwerben. Auf diesen Flächen sollen nun dringend benötigte Sport- und Freiflächen für die Verbandsschule, das Kinderbildungszentrum sowie die örtlichen Vereine angelegt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Sport- und Freiflächen für die Verbandsschule, das Kinderbildungszentrum sowie die örtlichen Vereine im vorgenannten Bereich geschaffen werden. Am 27.05.2025 hat der Gemeinderat Neuhausen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst bzw. den bestehenden Aufstellungsbeschluss auf den reduzierten Geltungsbereich aktualisiert.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung von Sondergebieten für die Außenbereichsflächen einer Kindertagesstätte und Sportanlagen, um eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur zu gewährleisten, Freizeit- und Bewegungsangebote zu fördern und eine nachhaltige, landschaftsverträgliche Einbindung sicherzustellen.

2. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Siedlungserweiterung vorgesehen. Im Osten wird das Plangebiet von einer regional bedeutsamen Straße begrenzt. Die Bereiche südlich und westlich des Gebiets sind nicht deklariert. Im Norden grenzt ein bestehende Siedlungsfläche an. Da auch im Regionalplan die geplante Fläche für die Siedlungserweiterung verzeichnet ist, entspricht die Planung den Zielen des Regionalplans.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Tiefenbronn/Neuhausen (2018) als geplante Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Osten des Gebiets ist ein Kleindenkmal gekennzeichnet, in dem Bereich verläuft ebenfalls eine Hauptwasserleitung.

Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen im bisher unbeplanten Außenbereich. Im Außenbereich sind gemäß § 35 BauGB vorrangig land- und forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Daher fehlt die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des erarbeiteten Konzepts. Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Entwicklung und die benötigten Sport- und Freiflächen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 1,13 ha große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet wird im Norden vom bestehenden Schulgelände der Verbandsschule Biet sowie vom neuen Kinderbildungszentrum, im Osten von der Landesstraße 573, im Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Bisher wird das gesamte Plangebiet von Ackerparzellen geprägt. Die Grundstücke hat die Gemeinde Neuhausen bereits erworben.

Die Topografie des Plangebiets entwickelt sich vom niedrigsten Punkt im Nordosten zum höchsten Punkt im Südwesten. Dazwischen befinden sich ca. 4 m Differenz.

6. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

7. FFH-Schutzgebiete und Biotope

Im Nordwesten und Westen grenzen zwei Offenlandbiotope (Biotop-Nr. 371182360073: Flachland-Mähwiese im Gewann Untere Waldäcker an der Schule südwestlich Steinegg und Biotop-Nr. 371182360220 Flachland-Mähwiese IV Im Breitlau westlich Steinegg) direkt an das Plangebiet an. Auf der östlichen Seite der L573 befinden sich weitere Offenlandbiotope, die aber nicht direkt an das Plangebiet anschließen: Nr. 371182360675 Flachland-Mähwiese I Im Zimmerplatz südwestlich Steinegg, Nr. 371182360657 Flachland-Mähwiese II Im Zimmerplatz südwestliche Steinegg und Nr. 371182360190 Flachland-Mähwiese In den Erlen südwestlich Steinegg.

Außerdem grenzt im Westen das FFH-Gebiet Würm-Nagold-Pforte (Schutzgebiets-Nr. 7118341) sowie das Landschaftsschutzgebiet Neuhausen-Biet (Schutzgebiets-Nr. 2.36.041) an das Plangebiet an.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Schutzgebiete .

8. Umweltprüfung/ Umweltbericht und Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange sind/ werden eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (Bioplan, Heidelberg, Oktober 2023), sowie ein Umweltbericht erarbeitet worden (Bioplan, Heidelberg, - *wird im*

laufenden Verfahren ergänzt -). Zusammenfassend kommen die Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse:
Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

Brutvögel: Im Untersuchungsgebiet sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen und des Offenlands zu erwarten. Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Brutvögel notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Reptilien: Im Untersuchungsgebiet befinden sich in Rand- und Saumbereichen durchaus geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Bei Eingriffen in diese Bereiche geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Fledermäuse: Sofern Gehölzfällungen geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Schmetterlinge: Innerhalb des Plangebiets befinden sich Futterpflanzen des Großen Feuerfalters. Aufgrund des hohen Vorkommens dieser Art um Neuhausen, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Schmetterlinge notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Holzkäfer: Ein Vorkommen von besonders und streng geschützten Holzkäfern (Gold-/Rosenkäfer; Eremit) ist aufgrund des Vorkommens von Höhlen an den Streuobstbäumen nicht auszuschließen. Sofern Gehölzfällungen geplant sind, ist daher eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Holzkäfer notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Als Reaktion auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wurde der Geltungsbereich zum Bebauungsplan gemäß Aufstellungsbeschluss vom April 2024 reduziert und die Planungen zur Sportanlage auf eine geringere Flächeninanspruchnahme angepasst. Die südliche Geltungsbereichsgrenze wurde nach Norden verschoben, um z.B. auch die Obstbaumreihe und wertvolle Säume zu erhalten. Der angepasste Geltungsbereich wurde mit einem erneuten Aufstellungsbeschluss 2025 bekannt gegeben.

- *wird im laufenden Verfahren ergänzt –*

Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen:
- *wird im laufenden Verfahren ergänzt –*

Ergebnis des Umweltberichts:
- *wird im laufenden Verfahren ergänzt –*

Ergebnis der FFH-Vorprüfung:
- *wird im laufenden Verfahren ergänzt -*

9. Erschließung

9.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende nördliche Zufahrt an der Kreisstraße 4558 (Neuhausener Straße). Außerhalb des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan sind zusätzliche Stellplätze auf der bestehenden Laufbahn vorgesehen, die über den bestehenden Parkplatz erreicht werden können. Von diesem neuen Parkplatz ist eine fußläufige Erschließung zum Kinderbildungszentrum geplant. Ebenfalls wird es eine fußläufige Erschließung der neuen Sportanlagen geben. Von der Landesstraße 573 ist im Norden des Plangebiets eine Feuerwehrzufahrt geplant.

9.2. Ver- und Entsorgung

Niederschlagsentwässerung

- wird im laufenden Verfahren ergänzt -

Schmutzwasserentsorgung

Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

Sonstige Versorgung

Die Trinkwasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung erfolgen über die vorhandenen Leitungsverläufe mit Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

10. Immissionsschutz

Zu Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (Gerlinger + Merkle, Schorndorf, November 2025). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Die Gemeinde Neuhausen plant den Abriss des Kleinspielfeldes und die Neuerrichtung eines Sport- und Freiflächencampus mit zusätzlichem Parkplatz.

Östlich des Plangebietes liegt eine Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet. Nördlich des geplanten Bauvorhabens befindet sich ein Seniorenheim in einem Kurgebiet. Südwestlich gelegen befindet sich ein einzelnes Wohngebäude in etwa 200m Entfernung in einem Mischgebiet.

Auftragsgemäß wurden die durch den Sportlärm verursachten, auf die schutzbedürftige Bebauung in der Nachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und nach den aktuell gültigen Richtlinien beurteilt.

Anhand der Berechnungen der Geräuschimmissionen des Sportlärms wird unter Berücksichtigung der in Kapitel 8 angesetzten Geräuschemissionen prognostiziert, dass die Immissionsrichtwerte nach 18.BImSchV /C/ an der benachbarten Bebauung eingehalten werden.

11. Bodenschutz

Zu Klärung geotechnischer Belange ist ein geotechnisches Gutachten (Oktober 2025) erarbeitet worden (Consulting und Ingenieurbüro Seidler, Ettlingen). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Der Standort befindet sich regionalgeologisch im nördlichen Schwarzwald. Gemäß [U3] stehen unter örtlichen Decklehmen die Formationen des Oberen Buntsandsteins an, die aus Sandsteinen mit eingeschalteten Schluff- und Tonsteinen in Mächtigkeiten von mehr als 100 m bestehen. Im oberflächennahen Bereich sind die Sand-, Schluff- und Tonsteine mürb bis sehr mürb und nehmen Bodeneigenschaften an. Grundwasserführende Schichten sind erst in tieferen Bereichen des Sandsteins zu erwarten und für das Bauvorhaben nicht relevant. Temporär können innerhalb der Decklehme und Verwitterungszone schichtwasserführende Zonen auftreten.

Aus dem Ergebnis ist folgender Schichtenaufbau abzuleiten:

- *Oberboden (Grünflächen)*
- *Auffüllungen (Schotterflächen)*
- *Verwitterungszone des Oberen Buntsandsteins*
- *Fels des Oberen Buntsandsteins.*

Drainagen und Niederschlagsversickerung:

Es empfiehlt sich, das Erdplanum (=OK anstehender Baugrund) mit einem Quergefälle von ca. 1 % zu versehen und am Tiefpunkt des Planums in Längsrichtung eine Drainageleitung zur Fassung und Ableitung des Sickerwassers einzubauen. Das so gefasste Sickerwasser kann über Versickerungsmulden oder bei zu kleinen Versickerungsflächen über Rigolensysteme zur Versickerung gebracht werden.

12. Untersuchung zur Flutlichtanlage

- wird im laufenden Verfahren ergänzt -

13. Klimaschutz und Klimaanpassung

„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Durch die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen wird auf eine flächensparende und kompakte Bauweise geachtet, um den Eingriff in den Bodenhaushalt zu minimieren. Grün- und Freiflächen, Bepflanzungen sowie wasserdurchlässige Beläge tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Verdunstungskühlung und zur Regenwasserversickerung bei. Der Eingriff wird ausgeglichen.

14. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

14.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden gemäß den geplanten und beschlossenen Planungen als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete „Außenbereich Kindertagesstätte“ (SO 1) und „Sportanlagen“ (SO 2) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die erforderlichen Außenflächen für das neue Kinderbildungszentrum sowie Ersatz- und Erweiterungsflächen für die örtlichen Sportanlagen bereitzustellen. Die Ausweisung der Sonstigen Sondergebiete gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung im funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Schul- und Sportnutzung am südwestlichen Ortsrand von Steinegg. Durch die klare Zweckbestimmung wird eine verträgliche Nutzung sichergestellt und die soziale sowie sportliche Infrastruktur der Gemeinde dauerhaft gestärkt.

Das Sonstige Sondergebiet 1 (SO 1) „Außenbereich Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung von Außenanlagen der Kindertagesstätte. Innerhalb des Gebiets sind gemäß der Zweckbestimmung Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem bestimmungsgemäßen Betrieb der Kindertagesstätte dienen, insbesondere Spiel- und Aufenthaltsflächen, Nebenanlagen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen. Hierzu zählen u.a. Klettergerüste, Geräteschuppen, Sandkästen, Sonnensegel, Treppen, Sitzstufen, befestigte Flächen, Bewegungsflächen und Vergleichbares.

Das Sonstige Sondergebiet 2 (SO 2) „Sportanlagen“ dient der Unterbringung von Sportanlagen. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind insbesondere Sportplätze, Laufbahnen, Trainings- und Spielfelder für unterschiedliche Sport- du Leichtathletikarten, Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen, Ballfangzäune, Stellplätze, Garagen, Flutlichtmasten sowie technische Einrichtungen wie Beleuchtungs- oder Beschallungsanlagen zulässig, soweit sie dem bestimmungsgemäßen Betrieb der Sportanlage dienen.

14.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im zeichnerischen und textlichen Teil dienen der Sicherung einer städtebaulich verträglichen und funktionsgerechten Entwicklung der vorgesehenen Nutzungen. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der Bezugshöhe (BZH) und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird das zulässige bauliche Volumen eindeutig bestimmt und die Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Bebauung und Landschaft gewährleistet. Die maximal zulässige Grundfläche berücksichtigt gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sämtliche baulichen Anlagen, die das Grundstück insgesamt in Anspruch nehmen, um eine übermäßige Bodenversiegelung zu vermeiden und die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft zu begrenzen. Die Bezugshöhen wurden in Metern über NHN festgesetzt, um eine klare und verbindliche Grundlage für die Bestimmung der zulässigen Höhen zu schaffen und sicherzustellen. Die textlich festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die baulichen Anlagen – insbesondere Nebeneinrichtungen der Sportanlagen sowie Anlagen im Bereich

der Kindertagesstätte – maßstäblich und landschaftsverträglich in die Umgebung einfügen. Für die Flutlichtmasten sowie Speerwurf-/ Diskuswurfanlage wird eine abweichende maximale Höhe textlich festgesetzt, da diese zur sicheren Nutzung der Sportanlagen erforderlich sind und ihrer Funktion entsprechend eine höhere Bauweise erfordern. Durch diese Festsetzung wird zugleich die Sicherheit des Sportbetriebs gewährleistet und eine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen vermieden.

14.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt und entsprechen den bereits mit der Gemeinde abgestimmten Planungen zu den einzelnen Bausteinen.

14.4. Flächen für Nebenanlagen

Die im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellten Nebenanlagen und bauliche Anlagen des KiTa-Außenbereichs sowie der Sportanlage sind unverbindlich. Im Sinne der Art der festgesetzten Nutzung sind auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

14.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- *wird im laufenden Verfahren ergänzt* -

14.6. Flächen für Fahrrechte

Gemäß Planungen und Überlegungen zur Rettung wird der im nördlichen Bereich vorgesehen Streifen zeichnerisch mit einem Fahrrecht zugunsten der Rettungs- und Notverkehre belegt. Die festgesetzten Fläche sind dauerhaft von Bebauung freizuhalten und dienen der Sicherstellung der Zugänglichkeit für Rettungs- und Notverkehre.

14.7. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

- *wird im laufenden Verfahren ergänzt* -

14.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen und sonstigen Gefahren

Es ist sicherzustellen, dass durch die Beschaffenheit, Gestaltung und Standortwahl von Flutlichtanlagen und anderen beleuchteten Anlagen eine …

- *wird im laufenden Verfahren ergänzt* -

15. Örtliche Bauvorschriften

15.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne

Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

15.2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

15.3. Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz BW. Die Vorgabe der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Sichtfeldern sind zu berücksichtigen.

15.4. Niederspannungsfreileitungen

Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.