

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	05.06.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis	24.11.2025 19.12.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom bis	24.11.2025 19.12.2025
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	03.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	05.03.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	09.03.2026 10.04.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	09.03.2026 10.04.2026
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	28.04.2026
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	28.04.2026

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

Neuhausen, den. 05.05.26

S. Wagner

Dr. Sabine Wagner



Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB am 07.05.26

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 28.04.2026 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 15.04.2026 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|-------------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 15.04.2026 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 15.04.2026 |
| C – Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 15.04.2026 |

Anlagen

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| D – Hinweise | in der Fassung vom 15.04.2026 |
| E – Begründung | in der Fassung vom 15.04.2026 |

Weitere, gesonderte Anlagen

- | | |
|---|--|
| Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse | in der Fassung vom 11.10.2023,
aktualisiert am 07.11.2025 |
| Spezielle artenschutzrechtliche
Untersuchungen | in der Fassung vom 27.01.2026 |
| Umweltbericht und Grünordnungsplan
inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung | in der Fassung vom 19.02.2026 |
| FFH-Vorprüfung bestehend aus Formblatt
und Anlage | in der Fassung vom 11.11.2025 |
| Schalltechnisches Gutachten zum
Bebauungsplan in Steinegg | in der Fassung vom 14.11.2025 |
| Lichttechnische Stellungnahme im Rahmen
der Erweiterung der Schulsportanlage in
Neuhausen | in der Fassung vom 16.02.2026 |
| Geotechnisches Gutachten | in der Fassung vom 15.10.2025 |
| Entwässerung Bildungscampus Biet,
Entwässerungsstudie | in der Fassung vom 30.01.2026 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 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 07.05.26

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. Flächen für Fahrrechte.....	8
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	9
Teil C - Örtliche Bauvorschriften.....	10
1. Werbeanlagen.....	10
2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	10
3. Einfriedungen.....	10
4. Niederspannungsfreileitungen	10
5. Dacheindeckungen und Dachinstallationen	10
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	11
1. Artenschutz	11
2. Artenliste für Pflanzmaßnahmen.....	14
3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen.....	14
4. Belange des Denkmalschutzes.....	14
5. Grundwasserschutz	15
6. Geologie und Rohstoffe	15
7. Auffüllungen/ Aufschüttungen	15
8. Einfriedungen.....	15
9. Normen und Richtlinien.....	15
10. Anbauverbot.....	15
11. Leitungsverläufe.....	16
Teil E – Begründung	17
1. Planerfordernis.....	17
2. Regionalplan	17
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	17
4. Bestehendes Baurecht.....	18
5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten	18
6. Verfahrenswahl	18
7. FFH-Schutzgebiete und Biotope	19
8. Umweltprüfung/ Umweltbericht und Artenschutz	19
9. Erschließung	24
10. Immissionsschutz.....	25
11. Bodenschutz	25

12.	Untersuchung zur Flutlichtanlage.....	26
13.	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
14.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	27
15.	Örtliche Bauvorschriften.....	29

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 Sonstige 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 sowie
- Beleuchtungsanlagen, Einfriedungen, Beschallungseinrichtungen und sonstige technische Anlagen, soweit sie dem Betrieb der Sportanlage dienen.

Die im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellten Spielfeldmarkierungen sowie 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 maximale **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 Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 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. 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.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzgebot)

Die **Pflanzgebote** für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des Maßnahmenplanes (Anlage 2 des Umweltberichts) umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

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

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6) mit der Zweckbestimmung ‚**Randeingrünung**‘ ist zur **Eingrünung der Sportanlage** eine circa 5 m breite **freiwachsende, geschlossene Hecke** aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Die Pflanzdichte der Gehölze beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 qm festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich sind pro 100 qm Pflanzfläche mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 12-14 qm) zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Tabelle unter Hinweis Nr. 2 „Artenliste Pflanzmaßnahmen“ zu

entnehmen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und Gehölze bei Abgang durch Arten der Artenliste in Hinweis Nr. 2 zu ersetzen.

6.3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6.3.1. Maßnahmenfläche 1 (M 1) - Anlage einer Wiese und Pflanzung von Obstbäumen

Die **Maßnahmenfläche M 1** ist nach Abschluss der Bodenarbeiten und Geländemodellierungen als Wiese anzulegen. Hierzu ist die Fläche mit einer **arten- und kräuterreichen Saatgutmischung** aus dem Ursprungsgebiet 10 „Schwarzwald“ / 11 „Südwestdeutsches Bergland“ einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind auf der Fläche **drei Obsthochstämme** zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 12-14 cm betragen. Es wird empfohlen, regionaltypische Sorten aus der Broschüre des Landratsamtes „Obstsorten für den Streuobstanbau im Enzkreis“ zu verwenden. Diese ist auf der Website des Landratsamtes abrufbar. Die Lage der zu pflanzenden Bäumen ist auf der Maßnahmenfläche frei zu wählbar. Die Obsthochstämme sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Obsthochstämme (Stammumfang mind. 12 -14 cm) zu ersetzen.

6.3.2. Maßnahmenfläche 2 (M 2) - Anlage einer Wiese:

Die **Maßnahmenfläche M 2** ist während der Baumaßnahme nach Osten durch einen Bauzaun von der Maßnahmenfläche M 1 und den dort stattfindenden Geländemodellierungen abzugrenzen. Auf der **Maßnahmenfläche M 2** dürfen keine Bodeneingriffe stattfinden und sie darf nicht als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden. Die bereits vorhandene **Wiese** sowie die **beiden Apfelbäume sind dauerhaft zu erhalten** und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume durch Obsthochstämme (Stammumfang mind. 12 – 14 cm) zu ersetzen. Es wird empfohlen, bei Ersatzpflanzungen regionaltypische Sorten aus der Broschüre des Landratsamtes „Obstsorten für den Streuobstanbau im Enzkreis“ zu verwenden. Diese ist auf der Website des Landratsamtes abrufbar. Die bisher als Acker genutzten Bereiche der Maßnahmenfläche M 2 sind als Wiese zu entwickeln. Sie sind mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 10 „Schwarzwald“ / 11 „Südwestdeutsches Bergland“ einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Flutlichtanlage Sportplatz

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 „Sportanlage“ ist die Errichtung einer Flutlichtanlage zulässig.

Die Flutlichtanlage ist so auszuführen und zu betreiben, dass an den im lichttechnischen Gutachten der TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Bericht Nr.

4222865-01 vom 16.02.2026, definierten **maßgeblichen Immissionsorten** (IO 1 bis IO 5 gemäß Lageplan 1 des Gutachtens) die dort jeweils ermittelten und als zulässig bewerteten Werte der **vertikalen Beleuchtungsstärke** (Ev in lx) sowie des **Proportionalitätsfaktors** nicht überschritten werden. Maßgeblich sind die im Gutachten für die jeweiligen Immissionsorte tabellarisch ausgewiesenen maximal zulässigen Werte. Diese gelten als verbindliche Obergrenzen.

Änderungen des Beleuchtungskonzeptes sind nur zulässig, wenn durch ein qualifiziertes lichttechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die genannten Grenzwerte an sämtlichen Immissionsorten weiterhin eingehalten werden.

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 der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Skybeamer, o.ä. sind nicht zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist ebenfalls unzulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Kies- und 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.

5. Dacheindeckungen und Dachinstallationen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen, wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das

abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

6. Niederschlagsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht ungedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden, sondern ist gemäß den Vorgaben des Landratsamts Enzkreis zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Die zulässige Drosselabgabe wurde auf 10 l/s·ha festgelegt.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz und externe Ausgleichsmaßnahmen

Gehölzfällung: Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Im Bereich des Brutreviers der Goldammer in der südwestlichen Ecke des PGs dürfen keine Arbeiten im 15 m Radius zur Brutzeit der Goldammer (März bis Juni) stattfinden.

CEF-Maßnahme Wachtel und Kompensation (Aufwertung)



Abbildung 1: Lage der externen Maßnahme E 1/ASM 5: CEF-Maßnahme Wachtel aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan (Quelle: BIOPLAN, 19.02.2026)

Als Ersatz für den entfallenden Lebensraum der Wachtel und als Ausgleichsfläche ist eine mindestens 0,57 ha große Blühfläche anzulegen. Diese Maßnahmenfläche (E 1/ASM 5) liegt südlich des geplanten Baugebiets in circa 330 m Entfernung auf dem gemeindeeigenen Flurstück 361

(Gemarkung 4063, Steinegg). Die Maßnahme wird im westlichen Teilbereich des Flurstücks auf 0,57 ha angelegt. Derzeit wird der Teilbereich als Acker bewirtschaftet. Zur Herstellung der Blühfläche ist die Ackerfläche zur Bodenvorbereitung zweimalig zu fräsen. Im Anschluss ist eine Ansaat mit einer geeigneten, arten- und kräuterreichen, autochthonen Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 10 „Schwarzwald“ / 11 „Südwestdeutsches Bergland“ durchzuführen. Als Saatgut ist eine mehrjährige Blühmischung mit einem hohen Anteil mehrjähriger Wildblumen (z.B. Sondermischung für Feldlerchen von Rieger-Hofmann) zu verwenden. Es ist autochthones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 10 „Schwarzwald“ / 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu nutzen. Die Ansaat kann entweder im Frühjahr (März) oder im Spätsommer (Mitte / Ende September) erfolgen. Die Ansaatstärke beträgt 1-2 g/m². Damit die Blühfläche als CEF-Maßnahme wirksam ist, muss sie mit Beginn der Baumaßnahme (bzw. wenn die Baumaßnahme im Herbst/Winter beginnt, im folgenden Frühjahr) funktionsfähig sein. Die Blühfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Bedarf ist 8 bis 10 Wochen nach Ansaat ein Schröpfschnitt auf der ganzen Fläche durchzuführen. Im Spätsommer (September) ist die Hälfte der Fläche zu mähen. Im zweiten Jahr ist die zweite Hälfte der Fläche im Spätsommer (September) zu mähen, sodass jedes Jahr abwechselnd eine Hälfte gemäht wird. Das Mahdgut ist nach 3 – 4 Tagen Trocknung abzuräumen. Damit die Fläche nicht vergrast und ihren Ackerstatus nicht verliert, muss sie alle fünf Jahre umgebrochen und neu eingesät werden. Dies ist nur zwischen September und Februar (im Winterhalbjahr) möglich.

Gehölzfällung: Besatzfreiheitskontrolle

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind die beiden zu fällenden Bäume vor der Fällung mittels Endoskopkamera auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sofern kein Besatz vorliegt, können die Baumhöhlen verschlossen werden. Sollte ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden, ist ein Einwegeverschluss an der Baumhöhle anzubringen, sodass die Tiere aus-, jedoch nicht wieder hineinfliegen können. Bei einem Besatz mit winterschlafenden Tieren kann es mehrere Wochen dauern, dass die Tiere ausfliegen und der Baum zur Fällung freigegeben werden kann. In diesem Fall kann sich die Fällung in den März verschieben. Da ab März eine Vogelbrut nicht ausgeschlossen werden kann, ist der Baum dann unter ökologischer Baubegleitung zu fällen. Vor der Deaktivierung von Quartierstrukturen sind verlustig gehende Quartiere durch CEF-Maßnahmen auszugleichen.

CEF-Maßnahme Fledermäuse

Als Ersatz für den Verlust der zwei zu fällenden Bäume sind als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahmen) insgesamt vier Fledermauskästen in der räumlichen Umgebung/an den Bäumen des Friedhofs Steinegg (Flurstück 836/1, Gemarkung Steinegg) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Sollten sich im Rahmen der Besatzfreiheitskontrolle weitere Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen ergeben, so ist der Ausgleich ggf. anzupassen und zusätzliche Quartiere (sowie an die nachgewiesene Art angepasste) aufzuhängen. Ein dreijähriges Monitoring (inklusive Reinigung) im

Spätjahr wird empfohlen, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.

CEF-Maßnahme Vögel

Als Ersatz für den Verlust der entfallenden Strukturen sind auf dem Friedhof Steinegg (Flurstück 836/1, Gemarkung Steinegg) insgesamt mindestens vier Nistkästen für Höhlenbrüter sowie mindestens vier Nistkästen für Stare als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) in der räumlichen Umgebung fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch. Ein dreijähriges Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr wird empfohlen, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.

Minimierungsmaßnahme: Totholzpyramide

Die beiden zu fällenden Bäume bzw. Hölzer sind unter Erhaltung etwaiger Mulmhöhlen in min. 4m-Stammabschnitten aufrecht in Wuchsrichtung zu lagern. Dies kann z.B. in Form von Totholzpyramiden erfolgen: Je 4-5 Stämme/Stammteile werden spitzzeltartig zusammengestellt, etwa 50cm tief in Wuchsrichtung eingegraben und am oberen Ende z.B. mit Metalllochband fixiert. Die Totholzpyramide kann am westlichen Ende des an das Planungsgebiet angrenzenden Streuobstbestands (Flurstück 216, Gemarkung Steinegg) angelegt werden.

Gutachterliche Empfehlung: Steinkauzröhren

Aufgrund des Vorkommens von Steinkäuzen in der näheren Umgebung des Planungsgebiets und aufgrund des Wegfalls von zwei Obstbäumen sowie der Entwertung der verbliebenen Obstbäume für den Steinkauz wird empfohlen, mindestens eine Steinkauzröhre in der Umgebung (jedoch mit mindestens 100 m Abstand zu potenziellen Störquellen) an Bäumen zu installieren.

Vermeidungsmaßnahme: Vergrämungsmahd

Zur Vermeidung, dass die Wachtel vor Baubeginn auf der Fläche brütet und um zu verhindern, dass der Große Feuerfalter in das Gebiet einwandert, ist ab Beginn der Vegetationsperiode bis Baubeginn eine Vergrämungsmahd im Planungsgebiet durchzuführen und so die Vegetation dauerhaft kurz zu halten.

Ökokontomaßnahme

Zur weiteren Kompensation der Eingriffe durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Sport- und Freiflächen Bildungscampus Biet“ wird eine bereits umgesetzte Maßnahme aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Neuhausen herangezogen. Hierfür werden 64.740 Ökopunkte aus der bereits durchgeführten Maßnahme M 1 „Waldweide Galgenberg (Restwert)“ dem Vorhaben zugeordnet und aus dem Ökokonto abgebucht. (vgl. Auszug aus dem Ökokonto im Anhang 2 des Umweltberichtes; BIOPLAN, 19.02.2026).

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich nach den allgemeinen Regeln der Technik insektenfreundliche LED-Leuchtmittel zulässig. Die

Beleuchtung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die LED-Leuchtmittel müssen warmweißes Licht (bis maximal 3.000 Kelvin) ausstrahlen. Eine Einstrahlung in den angrenzenden Streuobstbestand ist, soweit es möglich ist, zu vermeiden.

2. Artenliste für Pflanzmaßnahmen

Bäume	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere / Eberesche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
Bei Pflanzung von Obstbäumen empfehlen wir regionaltypische Sorten aus der Broschüre des Landratsamtes "Obstsorten für den Streuobstanbau im Enzkreis" zu verwenden. Diese ist auf der Website des Landratsamtes abrufbar.	
Sträucher:	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls der Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich.

4. 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.

5. Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen

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

6. 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.

7. 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.

8. Einfriedungen

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

9. 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.

10. Anbauverbot

Gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG) ist vom Fahrbahnrand einer Landesstraße zu Hochbauten bzw. baulichen Anlagen auch im Sinne von Carports und Garagen ein Anbauverbot von bis zu 20 m einzuhalten. Dies ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. Ebenerdige Sportanlagen sowie dazugehörige Nebeneinrichtungen, wie Ballfangzäune, Beleuchtung und Einfriedungen können innerhalb der

Anbauverbotszone errichtet werden. Werbeanlagen sind in der Anbauverbotszone grundsätzlich auszuschließen

11. Leitungsverläufe

Vor Baubeginn ist durch die ausführende Firma eine aktuelle Trassenauskunft bei der Telekom unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> einzuholen.

Vor Beginn der Arbeiten muss zwingend eine Planauskunft bei den SWP Stadtwerke Pforzheim eingeholt 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 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.

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

7. FFH-Schutzgebiete und Biotope

Im Nordwesten und Westen grenzen zwei Offenlandbiotop (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 Offenlandbiotop, 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 natur- und artenschutzrechtlicher Belange sind:

- eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (Bioplan, Heidelberg, in der Fassung vom 11.10.2023, aktualisiert am 07.11.2025),
- eine speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Vorhaben „Bildungscampus Biet“ in Neuhausen-Steinegg (Bioplan, Heidelberg, Stand 27.01.2026),
- eine FFH-Vorprüfung bestehend aus dem Formblatt und der Anlage 1 (Bioplan, Heidelberg, Stand: 11.11.2025) sowie
- ein Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Bioplan, Heidelberg, Stand: 19.02.2026) erarbeitet worden.

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.

Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen:

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Bildungscampus Biet“ in Neuhausen-Steinegg (Bioplan, Heidelberg, Stand 27.01.2026) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Fledermäuse: Es konnten keine aktuellen Vorkommen von Fledermäusen im Baumbestand festgestellt werden, eine Nutzung als Einzelquartiere ist jedoch möglich. Es wurden Maßnahmen vorgeschlagen.

Brutvögel: Es konnten Brutstätten von streng geschützten Arten und Arten der Roten Liste festgestellt werden, für die geeignete Maßnahmen definiert wurden.

Reptilien: Ein Vorkommen von Reptilien konnte nicht festgestellt werden.

Holzbewohnende Käfer: Es konnten keine planungsrelevanten Arten holzbewohnender Käfer im UG nachgewiesen werden. Maßnahmen zur Sicherung des anfallenden Totholzes wurden beschrieben.

Großer Feuerfalter: Ein Vorkommen des Großen Feuerfalters konnte nicht festgestellt werden.

Artenschutzrechtliche Beurteilung: Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.“

Folgende tabellarische Übersicht aus der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen zeigt die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf:

CEF = CEF-Maßnahme, V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, GE = Gutachterliche Empfehlung, MI = Minimierungsmaßnahme				
Nr.	Maßnahmenart	Maßnahme	Bemerkungen	Gruppe
ASM1	V	Fällung von Gehölzen und Abriss von Bestandsgebäuden ab Oktober und bis spätestens Ende Februar	Bauzeitenregelung	Brutvögel
ASM2	V	Besatzfreiheitskontrolle und ggf. Verschluss von Baumhöhlen vor Fällung		Fledermäuse
ASM3	V	Keine Bauarbeiten im mind. 15 m Radius um die Hecke der Goldammer zwischen März und Juni	Bauzeitenregelung	Brutvögel (Goldammer)
ASM4	CEF/A	Insgesamt - 4 Fledermauskästen - 4 Nistkästen Star - 4 Nistkästen für Höhlenbrüter als vorgezogener Ausgleich für entfallende/entwertete Quartiere		Fledermäuse, Brutvögel
ASM5	CEF	Anlage von mind. 0,5 ha Blühbrache für die Wachtel		Brutvögel (Wachtel)
ASM6	Mi	Aufrechte Lagerung des anfallenden Totholzes z.B. als Totholzpyramide		Holzkäfer
ASM7	GE	Zusätzlich zu den 4 Fledermauskästen für entfallende Baumhöhlen, wird empfohlen zusätzliche Winterquartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen (z.B. ein ungenutztes Trafohäuschen in Neuhausen)		Fledermäuse
ASM8	GE	Anbringen von Steinkauzröhren an Bäumen der weiteren Umgebung		Brutvögel (Steinkauz)

Abbildung 3: Tabellarische Maßnahmenübersicht über die erforderlichen CEF-Maßnahmen und weitere Maßnahmen für einzelne Arten bzw. Artengruppen (Quelle: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Bildungscampus Biet“ in Neuhausen-Steinegg, Bioplan, Heidelberg, Stand 27.01.2026)

Ergebnis des Umweltberichts:

„Planung:

Die Gemeinde Neuhausen beabsichtigt, am südwestlichen Ortsrand von Steinegg eine Sportanlage sowie eine Außenanlage für das angrenzende Kinderbildungszentrum zu bauen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der vorliegende Bebauungsplan „Sport- und Freiflächen Bildungscampus Biet“ erarbeitet.

Bestandsbewertung:

Aus der Bestandsbewertung geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Pflanzen und Tiere	<i>Durch das geplante Sondergebiet gehen vorwiegend Ackerflächen sowie Grünlandflächen verloren. Es werden flächenmäßig überwiegend gering- und mittelwertige Biotoptypen in Anspruch genommen. Zudem werden zwei der vier Apfelbäume gefällt. Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.</i>
Artenschutz	<i>Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung / Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht ausgelöst.</i>
Schutzgut Landschaftsbild	<i>Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden in eine Außenanlage des Kinderbildungszentrums sowie in eine Sportanlage umgewandelt. Durch diese wird der Siedlungsrand von Steinegg nach Süden verschoben. Aufgrund der Nutzung als Sportanlagen sowie als Außenanlagen sowie auf-grund der geplanten Ein- und Durchgrünung des Gebiets sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.</i>
Schutzgut Fläche/Boden	<i>Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-) versiegelter Flächen auf ca. 55 % der Planungsgebietsfläche. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 0,63 ha.</i>
Schutzgut Wasser	<i>Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das künftige Sondergebiet wird über einen Stauraumkanal entwässert.</i>
Schutzgut Klima/Luft	<i>Durch die geplanten Außenanlagen und die Sportanlagen ändert sich das ursprüngliche Kleinklima. Die bebauten Flächen tragen nicht mehr zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Fläche und der topographischen Eigenschaften sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Steinegg zu erwarten. Die Anlage einer Wiesenfläche, die Randeingrünung sowie die Pflanzung von drei Obstbäumen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.</i>
Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	<i>Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung oder auf das Wohnumfeld zu erwarten.</i>

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter und kulturelles Erbe wie Bodendenkmale oder Baudenkmale sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt. Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Eingriffs-Ausgleich:

Zum Eingriffs-Ausgleich sind innerhalb des Planungsgebietes v.a. flächige Pflanzgebote sowie Einzelpflanzgebote festgesetzt. Zudem erfolgt auf einer externen Maßnahmenfläche die Anlage einer Blühfläche. Das weitere Kompensationsdefizit wird durch die Ökokonto-Maßnahme „Waldweide Galgenberg (Restwert)“ ausgeglichen.

Die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen dienen neben dem bau-rechtlichen Eingriff-Ausgleich gleichermaßen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie als Aufwertung für die Naherholung im Umfeld des Planungsgebietes.

Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:

Im Zuge des Verfahrens wurde die ursprüngliche Gebietsumgrenzung im Süden verkleinert und die dort vorhandenen Streuobstbäume ausgespart.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.“

Ergebnis der FFH-Vorprüfung:

Zur Klärung der Betroffenheit des angrenzenden FFH-Gebiets wurde eine FFH-Vorprüfung bestehend aus dem Formblatt und der Anlage hiervon durchgeführt. Die FFH-Vorprüfung (Stand: 11.11.2025) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Lebensraumtypen

Das eigentliche Plangebiet grenzt an das FFH-Teilgebiet 12 an. Es findet kein direkter Eingriff in das FFH-Gebiet bzw. dessen kartierte LRT durch das Vorhaben statt. Bei den in der näheren Umgebung (ca. 100 - 300 m) vorkommenden LRT handelt es sich um die Magere Flachlandmähwiese [6510]. Eine direkte oder indirekte erhebliche Beeinträchtigung dieses LRT durch das Vorhaben kann aus fachgutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Lebensstätten/Arten

Bei den im FFH-Teilgebiet 12 vorkommenden Arten handelt es sich um die Bechsteinfledermaus [1323], das Große Mausohr [1324] und den Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling [1061]. Bekannte Quartiere der beiden Fledermausarten sind innerhalb des angrenzenden Teilbereichs 12 des FFH-Gebiets nicht bekannt. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling kommt laut Managementplan angrenzend an das Planungsgebiet vor.

Eine direkte oder indirekte erhebliche Beeinträchtigung der drei Arten durch das Vorhaben wird aus fachgutachterlicher Sicht nicht erwartet.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Sämtliche im Managementplan des FFH-Gebiets definierten Schutzziele und deren Umsetzungsflächen angrenzend an das Planungsgebiet bzw. in dessen Wirkraum werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.“

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 Feuerwehrezufahrt geplant.

Im zeichnerischen Teil ist nachrichtlich die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße dargestellt. Gemäß § 22 des Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG) ist vom Fahrbahnrand einer Bundesstraße zu Hochbauten bzw. baulichen Anlagen ein Anbauverbot von bis zu 20 m einzuhalten. Ebenerdige Sportanlagen sowie dazugehörige Nebeneinrichtungen, wie Ballfangzäune, Beleuchtung und Einfriedungen können innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden. Maßnahmen, die verhindern, dass Personen und/oder Sportgeräte ungesichert auf die Fahrbahn der L 573 gelangen können, sollten zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sogar explizit vorgesehen werden.

Da der Anschluss an die Landstraße ausschließlich dem Rettungsverkehr dient und kein regulärer PKW-Verkehr vorgesehen ist und es in diesem Bereich auch keine überbaubaren Flächen gibt wird auf die Darstellung von Sichtdreiecken bewusst verzichtet.

Zufahrten/ Flächen für die Feuerwehr

Die Fläche auf dem Flurstück 208 dient als Zufahrt für die Feuerwehr für die Gebäude des Schulzentrums und des Kinderhauses. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den Angaben in der VwV Feuerwehrflächen entsprechen. Die Feuerwehrezufahrt muss für eine Gesamtlast von 16 t befestigt sein. Im Bereich des geplanten Überflurhydranten muss in

Abprache mit der Brandschutzdienststelle eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr mit den Abmessungen von 7 x 12 m hergestellt werden.

9.2. Ver- und Entsorgung

Niederschlagsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht ungedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden, sondern ist gemäß den Vorgaben des Landratsamts Enzkreis zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Die zulässige Drosselabgabe wurde auf 10 l/s·ha festgelegt.

Zur Einhaltung dieser Vorgabe wird innerhalb der Sportanlage ein unterirdischer Rückhalteraum hergestellt. Aktuell ist dieser unter der Feuerwehrezufahrt angeordnet und dient der temporären Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers. Aktuell werden von einem Fachbüro mehrere Möglichkeiten zur Rückhaltung geprüft (Rigolen, Stauraumkanal, Rahmenprofil). Die gedrosselte Ableitung des Regenwassers erfolgt anschließend in den bestehenden Entwässerungsgraben entlang der Liebenzeller Straße (siehe hierzu Entwässerung Bildungscampus Biet, Entwässerungsstudie, KIRN INGENIEURE, Stand: 30.01.2026).

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, 14.11.2025). 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 200 m Entfernung in einem Mischgebiet.

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

Anhand der Berechnungen der Geräuschemissionen 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

Die Lichttechnische Stellungnahme im Rahmen der Erweiterung der Schulsportanlage in Neuhausen (Berichtnummer: 4222865-01, TÜV Süd, Stand: 16.02.2026) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Gemeinde Neuhausen plant im Bereich südlich der Verbandsschule Biet die planrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Schulsportanlage zu schaffen. Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde von der Gemeinde Neuhausen beauftragt, eine lichttechnische Prognose für das geplante Vorhaben zu erstellen. Für die Berechnung der Lichtimmissionen des geplanten Vorhabens wurden als Lichtquellen 11 Lampen der Firma Siteco berücksichtigt:

Die zu erwartenden mittlere Beleuchtungsstärke \bar{E}_F im Wohngebiet „Am Zimmerplatz“ bzw. am südlich der geplanten Anlage gelegenen Aussiedlerhof liegen deutlich unter 0,1 lx. Der in einem Wohngebiet im Tageszeitraum zulässige Wert von 3 lx bzw. der in einem Mischgebiet im Tageszeitraum zulässige Wert von 5 lx wird bei weitem unterschritten.

Es treten auch keine unzulässig hohen Blendungen auf. Die maßgeblichen Proportionalitätsfaktoren werden ebenfalls unterschritten.“

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- und 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 bauliche 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 werden 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

Die textlichen Festsetzungen zu Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Sicherung und Entwicklung artenreicher Grünlandstrukturen sowie zum Erhalt vorhandener Streuobstbestände erforderlich und dienen der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB.

Die Festsetzung der Maßnahmenfläche M 1 dient der Entwicklung einer arten- und kräuterreichen Wiesenfläche als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im

Plangebiet. Die Pflanzung von drei Obsthochstämmen trägt zur Förderung der Biodiversität, zur Stärkung des Landschaftsbildes sowie zur Entwicklung streuobsttypischer Habitatstrukturen bei. Die Festsetzung der Maßnahmenfläche M 2 dient dem Schutz und Erhalt vorhandener ökologisch wertvoller Wiesen- und Streuobststrukturen sowie der Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen. Das Verbot von Bodeneingriffen und der Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche stellt sicher, dass die vorhandenen Biotopstrukturen während der Bauphase erhalten bleiben. Die Entwicklung der bislang ackerbaulich genutzten Teilflächen zu artenreichem Grünland sowie die dauerhafte Sicherung und gegebenenfalls Ersatzpflanzung der Obsthochstämmen gewährleisten eine ökologische Aufwertung und tragen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei.

14.6. Flächen für Fahrrechte

Gemäß Planungen und Überlegungen zur Rettung wird der im nördlichen Bereich vorgesehene Streifen zeichnerisch mit einem Fahrrecht zugunsten der Rettungs- und Notverkehre belegt. Die festgesetzten Flächen 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. Die verpflichtenden Heckenpflanzung dient der Eingrünung der Sportanlage.

14.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen und sonstigen Gefahren

Die Festsetzung dient der planerischen Konfliktbewältigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und stellt sicher, dass von der zulässigen Flutlichtanlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Durch die verbindliche Bezugnahme auf das lichttechnische Gutachten werden die maßgeblichen Immissionsorte und Grenzwerte hinreichend bestimmt und rechtssicher abgesichert.

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.