

**Große Kreisstadt Horb am Neckar  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
"Neckartalblick/Vogelsangstraße" in Horb am Neckar-Ihlingen**

**Begründung**

**Zeichnerische und Textliche Festsetzungen**

Stand: 10.05.2005

Planung:  
**NACHTRIEB & WEIGEL**  
Obere Gasse 19  
Telefon/Telefax 07472 26452

Städtebau . Umweltplanung  
72108 Rottenburg am Neckar  
e-mail: [info@stadtplanung.com](mailto:info@stadtplanung.com)

## **Inhalt**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**
- 3. Beschreibung des Plangebietes**
- 4. Rahmenbedingungen**
- 5. Städtebauliche Konzeption, Erschließung**
- 6. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der Wohnungszahl
  - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung
  - 6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - 6.5 Leitungsrechte
  - 6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 6.7 Anpflanzungen
  - 6.8 Erschließungs- und Verkehrsflächen
  - 6.9 Örtliche Bauvorschriften
    - 6.9.1 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
    - 6.9.2 Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
    - 6.9.3 Werbeanlagen
    - 6.9.4 Erforderliche Stellplatzzahl
  - 6.10 Nachrichtliche Übernahme
  - 6.11 Hinweise
- 7. Bauplanung**
- 8. Minderung der Auswirkungen auf Mensch und Natur**
  - 8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 8.2 Landschaftsplanerische Überlegungen
  - 8.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
  - 8.4 Sport- und Freizeitlärm
- 9. Kosten**
- 10. Planungsstatistik**

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan "Schöller II" in Horb am Neckar-Ihlingen ist seit 1985 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise mit bis zu 2 Vollgeschossen und Satteldächern fest. Nordwestlich dieses Bebauungsplanbereiches befinden sich die Flurstücke Nr. 326, 327/1, 327/2 sowie 600. Das Flurstück Nr. 600 grenzt an die Vogelsangstraße an und liegt oberhalb der anderen, die tiefer an der Straße "Neckartalblick" liegen. Über das Flst.Nr. 326 verläuft ein Grasweg ohne eigenes Grundstück, der in Richtung Nordosten zur Rexinger Straße ( K 4779) führt.

Die Eigentümer dieser Flurstücke wollen diese einer Bebauung mit freistehenden Familienhäusern zuführen und haben ihre Bereitschaft erklärt, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen selbst durchzuführen.

Die Grundstücke Flurstücke Nr. 326, 327/1 und 327/2 liegen am Ende des Wendehammers der Straße "Neckartalblick". Das Grundstück Flst.Nr. 600 liegt am Ende der Vogelsangstraße. Die verkehrsmäßige Erschließung ist im Bereich der Vogelsangstraße hergestellt, im Bereich der Straße "Neckartalblick" einfach herzustellen. Die Erschließungsleitungen können problemlos über die vorhandenen Leitungstrassen an die Baugrundstücke herangeführt werden. Mit einer Erschließung dieser am Randbereich der Ihlinger Baugebiete liegenden Grundstücke können bis zu 6 Wohnhäuser errichtet werden. Da diese neuen Wohngebäude eine bauliche Abrundung darstellen, hat der Gemeinderat am 30.09.2003 der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neckartalblick/Vogelsangstraße" zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, den erforderlichen Durchführungsvertrag mit den Grundstückseigentümern auszuhandeln.

### **1.1 Durchführungsvertrag**

Für die Umsetzung der Planung wurde zwischen der Stadt Horb am Neckar und der Vorhabensgemeinschaft ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem insbesondere die Leistungserbringung und Kostenträgerschaft der Vertragsparteien sowie die Übergabe der Erschließungsflächen an die Stadt Horb am Neckar geregelt wird. Dieser Vertrag liegt unterzeichnet vor. Der erforderliche Durchführungsvertrag liegt im Entwurf vor.

### **1.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der beteiligten Vorhabensgemeinschaft.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan setzt für den Planungsbereich "Wohnbaufläche" bzw. "Außenbereichsfläche" fest. Die Festsetzung als "Wohnungsbaufläche" ist im Zuge des Übergangs in eine konkretere Planstufe aus den nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer Nutzung als Wohnungsbaufläche entgegenstehen.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Norden von Ihlingen und umfasst die Grundstücke mit der Flst.Nr. 600, 327/1, 327/2 und 326.

Die Grundstücke werden derzeit über die Vogelsangstraße bzw. über die Straße "Neckartalblick" erschlossen. Diese Straßen erschließen die Baugrundstücke bzw. durch sie können die erforderlichen Erschließungsleitungen an die Baugrundstücke herangeführt werden.

Der Geltungsbereich ist ca. 6.000 m<sup>2</sup> groß.

## **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **4.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Horizontalfilterbrunnen" der Stadt Horb am Neckar. Die in der Rechtsverordnung vom 06.03.1962 erlassenen Auflagen und Bestimmungen sind zu einzuhalten.

## **5. Städtebauliche Konzeption, Erschließung**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Ergänzung der Bebauung südwestlich und nordöstlich der Straße "Neckartalblick" und nordöstlich der Vogelsangstraße vor.

Entlang der Straße "Neckartalblick" wird im Wesentlichen die durch den Bebauungsplan "Schöller II" ermöglichte Bebauung fortgesetzt. Die Straße wird mit dem zur Rexinger Straße (K 4779) führenden Weg verknüpft; allerdings kann in oder aus diese/r Richtung auch künftig nicht aus- oder ein gefahren werden. Dieser Verbindungsweg verläuft heute auf dem in Privateigentum befindlichen Flst.Nr. 326. Er wird auf eine eigenes, neu zu schaffendes Grundstück verlegt. Die Straße wird in einer Breite von 4,20 m zur Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke verlängert.

Entlang der Vogelsangstraße werden die dort in den 1970er Jahren entstandenen Terrassenhäuser um ein an die Struktur angepasstes Einfamilienhaus erweitert. Beim Garagenhof werden talseits auf Flst.Nr. 600 Stellplatzflächen für die Terrassenhausbebauung geschaffen.

Die vorhandene Vegetation, insbesondere die Bäume im Bereich der Flst.Nr. 600 sowie 327/1 und 327/2 wird weitestgehend erhalten.

## **6. Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Nutzung der Grundstücke zum Wohnen ermöglicht werden. Die Zulässigkeit von Anlagen richtet sich nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet). Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenso wie die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wegen der topographischen Situation und dem Charakter der baulichen Umgebung nicht zulässig.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der Wohnungszahl**

Mit diesen Festsetzungen sollen Nutzungsmaß und Höhenentwicklung an die Situation am nördlichen Ortsrand und die baulichen Gegebenheiten in der Nachbarschaft angepasst werden.

Festgesetzt wurden wegen der starken Hangneigung neben Grund- und Geschossflächenzahl auch die Zahl der Vollgeschosse. Zulässig sind maximal ein (WA 1) oder zwei (WA 2) Vollgeschosse sowie ein Untergeschoss, das kein Vollgeschoss sein darf. Damit soll im Bereich der Straße "Neckartalblick" gesichert werden, dass die Gebäude zur Talseite einen höchstens zweigeschossigen Charakter aufweisen.

Flächen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (private Erschließungswege, Stellplätze und Zufahrten) sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen, weil diese das anfallende Niederschlagswasser weiterhin in den Untergrund versickern lassen und damit nicht den eigentlichen Charakter einer Überbauung aufweisen.

Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insgesamt 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die Nutzung der Grundstücke an die auf den umgebenden Grundstücke vorherrschenden Verhältnisse angepasst werden.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Damit werden die erforderlichen Freibereiche gesichert. Die Gebäude sind so zu errichten, dass die Firstrichtung parallel zur Straße "Neckartalblick" verläuft. An der Vogelsangstraße wird die vorhandene Bebauung mit Terrassenhäusern festgesetzt.

Es ist offene Bauweise festgesetzt; innerhalb der offenen Bauweise dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden. Der dabei erforderliche seitliche Grenzabstand sichert die lockere und offene Bebauung wie in den vorhandenen Baugebieten.

### **6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Um innerhalb der Bebauung in landschaftlich empfindlicher Lage die Nutzungen zu ordnen, sehen die Festsetzungen zu Nebenanlagen vor, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Zu jedem Einzelhaus kann ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein ebenerdiger Wintergarten auf der Gebäudesüdseite mit bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie eine Nebenanlage mit bis zu 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum zugelassen werden.

Nebenanlagen dürfen zur Talseite maximal zwei, zur Bergseite maximal eine einem Vollgeschoss vergleichbare Höhe aufweisen, um zu gewährleisten, dass sie sich optisch an das Hauptgebäude anpassen bzw. sich dem Hauptgebäude unterordnen.

### **6.5 Leitungsrechte**

Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Horb am Neckar festgesetzten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt oder sonstige Gebäude erstellt werden, die der Sicherheit der Leitung bzw. ihrer möglicherweise erforderlichen Erneuerung im Wege stehen könnten. Am Gebietsrand verläuft eine 20 kV-Leitung der EnBW; die Schutzabstände sind dargestellt.

### **6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt zu mindern, wurde die Verwendung von Lampen mit insektenschonender Bauart für die Straßenbeleuchtung festgesetzt. Weiterhin sind die Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sowie die Stellplätze und ihre Zufahrten mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

### **6.7 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Mit den vorgesehenen Anpflanzungen auf den Baugrundstücken soll ein Ersatz für die Versiegelung der bisher weitgehend unbebauten, aber ökologisch weniger wertvollen Fläche geschaffen werden. Vorhandene Vegetationsbereiche und Einzelelemente sollen aus Gründen des Landschaftsschutzes, der Grüngestaltung und der Sicherung vorhandener Lebensräume erhalten werden.

### **6.8 Erschließungs- und Verkehrsflächen**

Die als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzte Verlängerung der Straße "Neckartalblick" weist einen Querschnitt von 4,20 m auf und ist im Norden als Notausfahrt in Richtung Rexinger Straße (K 4779) ausgebildet. Die Herstellungsqualität wird mit dem Fachbereich Technische Betriebe abgestimmt und im Durchführungsvertrag festgelegt.

### **6.9 Örtliche Bauvorschriften**

#### **6.9.1 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf dem Baugrundstück an der "Vogelsangstraße" eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Diese Regenwasserzisterne mit Überlauf und gedrosseltem Abfluss in den Mischwasserkanal muss ein dauerhaft zur Verfügung stehendes Mindestpuffervolumen von 3.000 l aufweisen.

Von den Baugrundstücken an der verlängerten Straße "Neckartalblick" ist das Niederschlags- und Drainagewasser in einer getrennten Rohrleitung zu sammeln und dem Rexinger Bach zuzuleiten. Beim Bau einer Zisterne muss ein Mindestpuffervolumen von 3.000 l dauerhaft zur Verfügung stehen; ist der Zisternenüberlauf über eine Rohrleitung dem Rexinger Bach zuzuleiten.

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist eine Genehmigung bei den Stadtwerken Horb am Neckar einzuholen.

Mit diesen Festsetzungen soll das Kanalnetz vor Überlastungen geschützt und versucht werden, Niederschlagswasser zumindest teilweise direkt wieder dem Kreislauf zuzuführen.

- 6.9.2 Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**  
Daneben wurden Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke getroffen, mit denen ein angepasstes Erscheinungsbild und eine gute Durchgrünung des Gebietes erreicht werden soll.

- 6.9.3 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

- 6.9.4 Erforderliche Stellplatzzahl**  
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> mindestens ein geeigneter Stellplatz, bei einer Wohnfläche von über 50 bis 80 m<sup>2</sup> mindestens 1,5 geeignete Stellplätze und bei einer Wohnfläche über 80 m<sup>2</sup> mindestens zwei geeignete Stellplätze herzustellen.

Die Festsetzung entspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Horb am Neckar und wird mit dieser begründet.

- 6.10 Nachrichtliche Übernahme**  
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Lage der künftigen Bauflächen in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Horizontalfilterbrunnen" der Stadt Horb am Neckar und die Schutzverordnung vom 06.03.1962 verdeutlicht. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

- 6.14 Hinweise**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Hinweise, um deren Aufnahme beteiligte Fachbehörden gebeten haben.

## **7. Bauplanung**

Eine Bauplanung für die 6 entstehenden Wohngebäude liegt noch nicht vor. Es ist aber vorgesehen, die geplanten Gebäude hinsichtlich der äußeren Gestalt an die Umgebung in der Vogelsangstraße einerseits und an die der Straße „Neckartalblick“ andererseits anzupassen.

## **8. Minderung der Auswirkungen auf Mensch und Natur**

- 8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**  
Im Plangebiet wird eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit ist nach den Bestimmungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes vom 27.07.2001 bzw. des Baugesetzbuches 1998 eine UVP und auch eine Allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

## **8.2 Landschaftsplanerische Untersuchungen**

### **8.2.1. Räumliche Lage und Relief des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand von Horb am Neckar - Ihlingen. Das Gelände besteht aus einem stark abfallenden Hangbereich im westlichen Teil, einer schmalen ebenen Fläche, an die ein starkes Gefälle nach Osten anschließt. Die Hangneigung verläuft von Westen nach Osten.

Im Norden wird sie begrenzt durch Waldflächen, Gartenland und die Gemarkungsgrenze zu Horb am Neckar - Rexingen. Im Westen schließt sich ein Garagenkomplex und dahinter Wald an. Im Süden grenzt das vorhandene Wohngebiet als bebaute Fläche an. Im Osten grenzen eine Sukzessionsfläche und Wiesen mit dem Rexinger Bach an.

Im Planungsgebiet verläuft ein Schotterweg auf der ebenen Fläche und verbindet die vorhandene Wohnstraße mit dem angrenzenden Gartenland und der Rexinger Straße (K 4779).

Eine 20-kV Freileitung am nördlichen und östlichen Rand tangiert das Planungsgebiet.

### **8.2.2. Nutzung, vorhandene Vegetation**

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig westlich des Schotterweges am steilen Hang als Fichten-Kultur (*Picea abies* - Christbaum- Kultur) mit Tiernutzung (Ziegen, Hühner) genutzt. Einzelne Feldahorn-Sämlinge (*Acer campestre*) und Haselnuss-Sträucher (*Corylus avellana*) haben sich auf der Fläche angesiedelt. Im oberen Bereich des Hanges stehen 6 große, markante Buchen- und Ahornbäume (*Carpinus betulus*, *Acer campestre*) auf einer Gehölz-Sukzessionsfläche aus niedrigen Gehölzsämlingen.

Östlich des Schotterweges entlang der Hangkante befindet sich eine Sukzessionsfläche aus Brombeere (*Rubus fruticosus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Goldrute (*Solidago canadensis*) und einer Hochstaudenvegetation mit einzelnen Ahornsämlingen (*Acer pseudoplatanus*), ein Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) dominiert die Fläche mit einem Stammdurchmesser von 20 cm.

### **8.2.3 Tierwelt**

Über die Tierwelt liegen keine raumbezogenen Daten vor. Ein Vorkommen besonders seltener oder geschützter Tierarten im Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Biotop- und Vegetationsstruktur nicht zu erwarten. Eine diesbezügliche Spezialkartierung wurde nicht durchgeführt.

### **8.2.4 Landschafts- und Ortsbild**

Das Planungsgebiet ist gut von der Rexinger Straße aus einsehbar und bildet den Ortsrand von Ihlingen. Markant wirkt die Baumgruppe am oberen westlichen Hang bestehend aus Buchen (*Carpinus betulus*) und Feldahorn (*Acer campestre*) oberhalb der Christbaumkultur (*Picea abies*).

Das im Westen angrenzende Waldgebiet bildet einen dominanten Hintergrund des Baugebietes und ist gut für die ortsgebundene Naherholung geeignet.

### **8.2.5 Boden und Wasser**

Es liegen keine Erkenntnisse über besondere Bodenempfindlichkeiten vor. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Böden empfindlich gegenüber Versiegelung sind, weil dadurch die Bodenfunktionen verloren gehen. Dies gilt insbesondere für die Grundwasserneubildung. Allerdings sind die Größenordnungen im vorliegenden Fall (schmale Erschließungsstraße, 6 Wohngebäude) vernachlässigbar, weil die Maßnahme ohne weitere und größere Erschließungsmaßnahmen durchführbar ist.

### **8.2.6 Klima**

Die untergeordnete Flächengröße und die geplante offene Bebauung lassen keine erheblichen klimatischen Auswirkungen befürchten. Wesentliche Belüftungsbahnen für Ihlingen werden nicht eingeschränkt.

### 8.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen. Anstelle solcher Festsetzungen sind auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen möglich. Ein Ausgleich der Eingriffe ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die unmittelbaren Eingriffe, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hervorgerufen werden können, sehen folgendermaßen aus:

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Straßenbaumaßnahmen, versiegelte Fläche                                  | 170 m <sup>2</sup> |
| 6 Wohngebäude (ca. 120 m <sup>2</sup> Grundfläche je Gebäude)            | 720 m <sup>2</sup> |
| 12 Garagen (zu den Wohngebäuden)                                         | 216 m <sup>2</sup> |
| 10 Stellplätze (Vogelsangstraße, versickerungsfähig)                     | 180 m <sup>2</sup> |
| Verlust von ca. 2 – 5 Hochstämmen sowie ca. 150 m <sup>2</sup> Sträucher |                    |

Diese Eingriffe werden durch die nachfolgenden Maßnahmen gemindert:

- Erhaltung der Vegetation zwischen den Grundstücken Flst.-Nr. 327/1 und 327/2 sowie 600 (Baumgruppe aus Buchen und Feldahorn)
- Abführung des anfallenden Niederschlagswasser in Teilen des Gebietes zum Rexinger Bach
- Verwendung von Lampen mit insektenschonender Bauart für die Straßenbeleuchtung
- Herstellung der Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sowie der Stellplätze und ihrer Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt:

- Anpflanzung von mind. 2 Hochstämmen je Baugrundstück.
- Ergänzungspflanzungen von standortgerechten heimischen Gehölzen im oberen Hangbereich der Flst.Nr. 327/1 und 327/2.

Die Auswirkungen auf Flora, Fauna und Landschaftsbild sind insgesamt als gering einzuschätzen. Die Erhaltung und Ergänzung der Baumgruppe zwischen Neckartalblick und Vogelsangstraße unterstützt die Erhaltung des bisherigen Landschaftsbildes. Auswirkungen festzustellen sind für den Boden und den darunter liegenden Grundwasserleiter durch die mit den Baumaßnahmen verbundene Versiegelung. Diese werden durch die teilweise Zuführung des Niederschlagswassers zum Rexinger Bach gemindert; damit wird auch den Belangen der Schutzverordnung des Wasserschutzgebietes Rechnung getragen.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang die Verhältnismäßigkeit zu beachten. Es können mit einem geringen Aufwand an Erschließungsflächen 6 Baugrundstücke erschlossen werden. Dies hilft, den Druck von anderen, möglicherweise wesentlich wertvolleren Außenbereichsflächen wegzunehmen. Die Grundstücke sind hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit mit Ausnahme der Baumgruppe auf den Flst.Nr. 327/1 und 327/2 sowie Teilflächen des Flst. Nr. 600 als eher gering bis mäßig einzuordnen. Insofern können die nicht auszugleichenden Eingriffe, insbesondere die Versiegelung, hingenommen werden.

### 8.4 Sport- und Freizeitlärm (Bolzplatz)

Nördlich des Plangebiets befindet sich auf Flst.Nr. 333 und 336/1 (Markung Rexingen) ein Bolzplatz (Wiese mit zwei handgefertigten Toren). Östlich der geplanten Bebauung befindet sich auf dem Flst.Nr. 311 (Markung Ihlingen) eine Freizeiteinrichtung mit Spielplatz, Spielhütte, Sandkiste, Rutschbahn und einem Basketballkorb. Diese Einrichtung liegt etwa 80 m östlich vom nächsten geplanten Wohnhaus.

Die von Sport- und Freizeitanlagen herrührenden Geräusche sind in vielen Fällen Grund für Wohnnachbarschaftskonflikte. Dem Ruhebedürfnis der einen stehen die Nutzungswünsche an Sport- und Freizeiteinrichtungen der anderen gegenüber.

Für die Zuordnung von Flächen gilt der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Die Flächenzuordnung hat so zu erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (und das ist unter

anderem Sport- und Freizeitlärm) auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden wird.

Im vorliegenden Fall einer heranrückenden Wohnbebauung an bestehende Freizeitnutzungen ist Folgendes zu berücksichtigen: Für die Zulässigkeit eines Bolzplatzes im WA-Gebiet kommt es auf die jeweilige Situation des Einzelfalles an. Bolzplätze sind nicht etwa als wohngebietsbezogene Spielplätze in WA-Gebieten generell zulässig. Bei Bolzplätzen handelt es sich in der Regel auch nicht um eine Sportstätte im Sinne der 18. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (18.BImSchV), die auf die leistungsbezogene, wettkampf- und trainingsorientierte Tätigkeit nach entsprechenden Sportregeln abstellt. Ein Bolzplatz ist ein Spielfeld, auf dem regelmäßig lärmintensiv ohne feste Regeln Fußball gespielt –nämlich gebolzt- wird. Für Freizeiteinrichtungen (Bolzplätze, sonstige Aktivspielplätze) ist die Freizeitlärm-Richtlinie des LAI anzuwenden. Die Inanspruchnahme dieser Richtlinienvorschrift wird dadurch erleichtert, dass ihr die gleichen Immissionsrichtwerte wie der 18. BImSchV zugrunde liegen und die Richtlinie auch sonst im Lärmschutzsystem der 18. BImSchV gleicht.

Innerhalb der Baugebiete gilt für die Zuordnung die Baunutzungsverordnung (BauNVO); Anlagen für sportliche Zwecke sind demnach in Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten, in Mischgebieten, Dorfgebieten und Kerngebieten allgemein zulässig.

Als Hilfe für die Planung kann die durch den TÜV Norddeutschland im Auftrag des Niedersächsischen Umweltministeriums durchgeführte Untersuchung "Sport und Umwelt" von 1987 herangezogen werden. Darin wurde der Lärm von Sportanlagen unterschiedlichster Art untersucht und eine Reihe von Schallpegelmessungen durchgeführt. Beim Bolzen ist in Abhängigkeit von der Kinderzahl und der Qualität bzw. dem Vorhandensein einer Einzäunung mit Schalleistungspegeln von 88 - 95 dB(A) zu rechnen. In einer Tabelle werden "Anhaltswerte für den Mindestabstand (in m) zwischen dem Rand von Sportanlagen und benachbarten Wohnhäusern" vorgeschlagen. Diese lauten bei einem Bolzplatz:

| <b>Bolzplatz</b> | <b>Anhaltswerte für den Mindestabstand in<br/>m von Wohnbebauung bei Ausweisung als</b> |           |              |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
|                  | <b>WR</b>                                                                               | <b>WA</b> | <b>MD/MI</b> |
| (Größe 20/40 m)  | 60 m                                                                                    | 40 m      | 25 m         |

Vergleicht man diese Vorgaben mit der Situation in Ihlingen, so ist festzustellen:

a. Der Abstand zwischen dem Rand des Bolzplatzes und dem nächsten geplanten Wohnhaus beträgt nach Lageplan ca. 55 m. Dieses Wohnhaus steht in einem als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebiet; der in der niedersächsischen Studie vorgeschlagene Wert beträgt dafür 40 m. Der Abstand ist also größer als empfohlen.

b. Die Immissionsrichtwerte nach Sportstättenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) betragen für Allgemeine Wohngebiete in den Ruhezeiten tagsüber 50 dB(A), sonst 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Da die Entfernungen im vorliegenden Fall größer sind die Anhaltswerte, kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. In den Nachtzeiten (22 - 6 Uhr an Wochentagen, 22 - 7 Uhr an Sonn- und Feiertagen) ist nicht von einem Spielbetrieb auszugehen.

c. Die Sport-/Spielanlagen liegen nördlich bzw. östlich der geplanten Bebauung. Bei der vorherrschenden Westdrift im Plangebiet können in der überwiegenden Zeit des Jahres "Verstärkungen" durch Wind nahezu ausgeschlossen werden.

Bei verschiedenen Ortsbesichtigungen (insgesamt 6 Mal), auch in den Sommerferien und zu unterschiedlichen Tagesszeiten in den Jahren 2000 bis 2003 konnte überhaupt keine Nutzung des Bolzplatzes und nur in einem Fall eine Nutzung der Freizeiteinrichtung festgestellt werden.

Damit stellen die Freizeitnutzungen in der Umgebung keine Belästigungen der geplanten Wohnbebauung dar.

## 9. Kosten

Der Großen Kreisstadt Horb am Neckar entstehen durch die Ausweisung der Wohnungsbaunutzflächen keine unmittelbaren Kosten. Die Kostenübernahme regelt der Durchführungsvertrag.

Die Vorhabensgemeinschaft trägt die Erschließungsaufwendungen und die Planungskosten; die entstehende Aufwertung der Grundstücke wird wie in anderen Baugebieten durch vertragliche Regelungen teilweise abgeschöpft.

Es verbleiben Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen (Verlängerung der Straße "Neckartalblick"), die der Stadt durch die Vorhabensgemeinschaft ausgebaut übergeben werden.

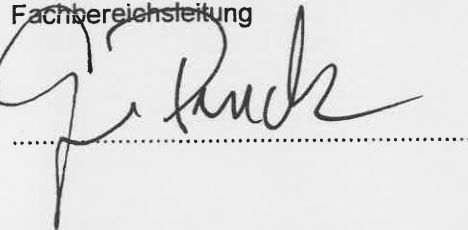
## 10. Planungsstatistik

|                             |         |       |
|-----------------------------|---------|-------|
| Größe des Geltungsbereiches | 0,60 ha | 100 % |
| Private Grünfläche          | 0,14 ha | 24 %  |
| Verkehrsflächen             | 0,02 ha | 5 %   |
| Stellplatzfläche            | 0,02 ha | 4 %   |
| Netto-Bauland               | 0,41 ha | 67 %  |

Rottenburg am Neckar/ Horb am Neckar, den 10.05.2005

**NACHTRIEB & WEIGEL**  
Städtebau . Umweltplanung

Anerkannt, Horb a. N., den 10.05.2005  
Fachbereichsleitung



Ausgefertigt, Horb a. N., den 01.06.2005

  
Michael Theurer, Oberbürgermeister