# Begründung
## für den Bebauungsplan
# " Steinbach, Vorbachzimmern – 1. Änderung "
## Stadt Niederstetten
## Gemarkung Vorbachzimmern

**1. Planerfordernis**

Die Stadt Niederstetten hat sich durch die vor dem Landgericht Stuttgart am 14.11. bzw. 21.12.2001 abgeschlossenen Vergleiche in der Baulandumlegungssache „Steinbach-Vorbachzimmern" mit den Umlegungsbeteiligten Deschner, Haas, Notter, Sorger und Waldmann verpflichtet, den seit 10.10.2001 rechtsgültigen Bebauungsplan „Steinbach – Vorbachzimmern" zu ändern.
Dieses Änderungsverfahren wurde durch den Änderungsbeschluß und den Beschluß über die Form der vorgezogenen Bürgerbeteiligung in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.02.2002 beschlossen.

Die Änderungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beziehen sich auf folgende Punkte:
- Verkleinerung des Bauplatzes Flst.Nr. 2350 (neu) auf ca. 410 qm und die Zumessung einer Restfläche von 283 qm unter Herausnahme aus dem bisherigen Bebauungsplan. Veränderung der Baugrenze in diesem Grundstück und Anpassung des Geltungsbereiches.
- Einräumung von Geh- und Fahrrechten über die neuen Bauplätze unterhalb des oberen Steinbachweges für die Unterlieger Sorger, Deschner, Waldmann und Notter.
- Verschiebung des Baufensters um 2,50m in Richtung Süden auf dem Flst.Nr. 2356 (neu, Notter).
- Einbezug der unbeplanten Innenbereichsflächen zwischen dem Bebauungsplanentwurf „Unterer Steinbachweg" und dem Bebauungsplan „Steinbach, Vorbachzimmern" als private Grünflächen und Bildung eigenständiger Flurstücke in den Fällen Deschner, Müller (künftig Stadt), Waldmann und Notter.
- Verlegung des öffentlichen Fußweges auf das im Besitz der Stadt befindliche neue Flurstück Nr. 542.
- Vergrößerung der Obstbaumwiese im nördlichen Bebauungsplanbereich.

Mit öffentlichem Gemeinderatsbeschluss vom 25.09.2002 wurde der Änderungsbeschluss vom 20.02.2002 aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen um folgende Änderungen erweitert:
- Verlängerung des 3 m breiten, öffentlichen Grünstreifens zwischen dem Hohenbergweg und der nordwestlichen Grenze des Flst. 2372 bis einschließlich Flst. 2371.
- Aufgrund Überschneidungen mit dem Bebauungsplan „Hauser Tal" wird die Bebauungsplangrenze westlich des Flurstücks 219 neu gezogen: Die Straße Oberer Steinbachweg wird erst auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 219 in den Bebauungsplan einbezogen.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich wie der bereits rechtskräftige Bebauungsplan. Im westlichen Bereich reicht die jetzt überplante Fläche bis an den Bebauungsplan „Unterer Steinbachweg“ heran.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinbach, Vorbachzimmern“ sind weiterhin gültig. Sie werden durch die Festlegung von Privaten Grünflächen und der Ausweisung von Geh- und Fahrrechten in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinbach, Vorbachzimmern – 1. Änderung“ ergänzt.

Eine neue Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist nicht notwendig. Die Eingriffe werden durch die Festlegungen der Planung insgesamt verbessert.
Es werden die privaten Grünflächen im westlichen Bereich sichergestellt.
Die Steinriegelflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entspr. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) werden alle als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Dadurch werden hier eventuelle private Eingriffe in jeden Fall verhindert und der Schutz für die Flächen nochmals erhöht.
Die bereits bestehende Obstbaumwiese im nördlichen Planbereich wird vergrößert.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für den Bebauungsplan nicht aufgestellt. Bei diesem Verfahren wird ein bereits genehmigter Bebauungsplan, also kein Außenbereich im Sinne des §35 BauGB überplant. Bei den Erweiterungsflächen wird der Bestand als private Grünfläche erhalten und sichergestellt. Aus diesem Grund ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Um die vor dem Landgericht Stuttgart abgeschlossenen Vergleiche umzusetzen, stellt die Stadt Niederstetten den Bebauungsplan „Steinbach, Vorbachzimmern – 1.Änderung“ auf.

Niederstetten, den 20.02.2002/25.09.2002/20.11.2002/19.03.2003

STADT NIEDERSTETTEN 1 MAIN-TAUBER-KREIS

.....
( Bürgermeister )