

Aufhebung der Bebauungspläne „Waldsteige West, Wohngebiet, Nr. 2.14“, „Waldsteige West, Nr. 2.14 A“, „Waldsteige West, Nr. 2.14 B“ und „Waldsteige West, Nr. 2.14 C“ auf Gemarkung Neckarelz

Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage 1

Behandlung der eingegangenen Anregungen

Aufhebung der Bebauungspläne „Waldsteige West, Wohngebiet, Nr. 2.14“, „Waldsteige West, Nr. 2.14 A“, „Waldsteige West, Nr. 2.14 B“ und „Waldsteige West, Nr. 2.14 C“ auf Gemarkung Neckarelz

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2025 – 19.12.2025

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2025 – 19.12.2025

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1	IHK Rhein-Neckar, Mannheim	19.12.2025	<p>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar:</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hat gegen die Aufhebung der Bebauungspläne "Waldsteige West, Wohngebiet, Nr. 2.14", "Waldsteige West, Nr. 2.14 A", "Waldsteige West, Nr. 2.14 B" und "Waldsteige West, Nr. 2.14 C" keine Bedenken vorzuweisen.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
2	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis	15.12.2025	<p>Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Technische Fachbehörde - Sachgebiet Abwasserbeseitigung, Sachgebiet Oberirdische Gewässer sowie Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten, Abfall • FD Forst • FD Gewerbeaufsicht • FD Straßen • FD Landwirtschaft • FD Flurneuordnung und Landentwicklung 	---
	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Untere Naturschutzbehörde	15.12.2025	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Die Feststellung in Nr. 4 der städtebaulichen Begründung, dass naturschutzrechtliche Schutzgebiete durch die Bebauungsaufhebung nicht in erheblicher Weise berührt werden, wird von uns mitgetragen.</p> <p>Ebenso werden durch die Bebauungsaufhebung auch aus unserer Sicht keine Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB</p> <p>Durch die Aufhebung der Bebauungspläne werden unmittelbar keine neuen Eingriffe begründet bzw. keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Die ehemalige Bebauungsplanfläche fällt als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB auch zukünftig nicht unter die Anwendung der Eingriffsregelung.</p> <p>Grundsätzlich soll der Charakter als Wohngebiet erhalten bleiben, dabei sollte auch künftig eine gewisse Durchgrünung beibehalten werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Aufhebung der Bebauungspläne „Waldsteige West, Wohngebiet, Nr. 2.14“, „Waldsteige West, Nr. 2.14 A“, „Waldsteige West, Nr. 2.14 B“ und „Waldsteige West, Nr. 2.14 C“ auf Gemarkung Neckarelz

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2025 – 19.12.2025

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2025 – 19.12.2025

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	15.12.2025	<p>Die Planfläche liegt in der Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen GIII, AII und CI Gewanne „Mittlere und Obere Lache“ der Stadt Mosbach, Gemarkung Neckarelz (Schutzgebietsverordnung vom 19. September, 1991). Westlich, in ca. 1.150m Entfernung grenzt die Zone II an; die nächstgelegene Trinkwasserfassung befindet sich lediglich in ca. 1.300 m Entfernung.</p> <p>Entsprechend der WSG-Verordnung ist das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers (...) verboten. Durchlässige Beläge sind daher nicht pauschal vorzugeben. Es muss eine Abwägung stattfinden, ob von den Flächen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Auf Parkplatzflächen sollte eine Bewertung nach DWA-A 138-1 ausgeführt werden. Eine flächige Ableitung über einen bewachsenen Oberboden sollte, wenn entsprechend DWA-A 138-1 möglich, immer der Ableitung in den Kanal vorgezogen werden. Die Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser, z.B. Dachflächen sollte durch Versickerung erfolgen.</p> <p>Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten:</p> <p>Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.</p> <p>Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Grundwassereingriffe sind im Wasserschutzgebiet Zone III generell nur in begründeten Ausnahmefällen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, genehmigungsfähig.</p> <p>Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist.</p> <p>Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p> <p>Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers</p>	Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplan-Aufhebungsverfahren.

Aufhebung der Bebauungspläne „Waldsteige West, Wohngebiet, Nr. 2.14“, „Waldsteige West, Nr. 2.14 A“, „Waldsteige West, Nr. 2.14 B“ und „Waldsteige West, Nr. 2.14 C“ auf Gemarkung Neckarelz

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2025 – 19.12.2025

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2025 – 19.12.2025

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			ausgeschlossen ist. Bohrungen zum Erkunden des Baugrundes sind bei der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.	
3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	08.12.2025	In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Vorliegend sollen die betreffenden Bebauungspläne aufgehoben werden, deren Geltungsbereich eine Fläche von insgesamt 16,1 ha umfasst. Nachdem das Baugebiet mit Ausnahme weniger Baulücken mittlerweile vollständig bebaut ist, wird kein städtebaulicher Regelungsbedarf gem. § 1 III BauGB gesehen. Zukünftige Bauvorhaben sollen nach § 34 BauGB beurteilt werden, die Aufhebung der Bebauungspläne soll dies erleichtern. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen. Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Stadtwerke Mosbach GmbH	---	---	---
5	Verband Region Rhein-Neckar	---	---	---

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.