

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 2

**Satzung über die Aufhebung
der Bebauungspläne**

Satzung

der Großen Kreisstadt Mosbach

über die Aufhebung der Bebauungspläne

„Waldsteige West, Wohngebiet, Nr. 2.14“

„Waldsteige West, Nr. 2.14 A“

„Waldsteige West, Nr. 2.14 B“

„Waldsteige West, Nr. 2.14 C“

Gemarkung Neckarelz

Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), i.V.m. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71), hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Mosbach in seiner öffentlichen Sitzung am die Aufhebung der Bebauungspläne „Waldsteige West, Wohngebiet, Nr. 2.14“, „Waldsteige West, Nr. 2.14 A“, „Waldsteige West, Nr. 2.14 B“, „Waldsteige West, Nr. 2.14 C“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand

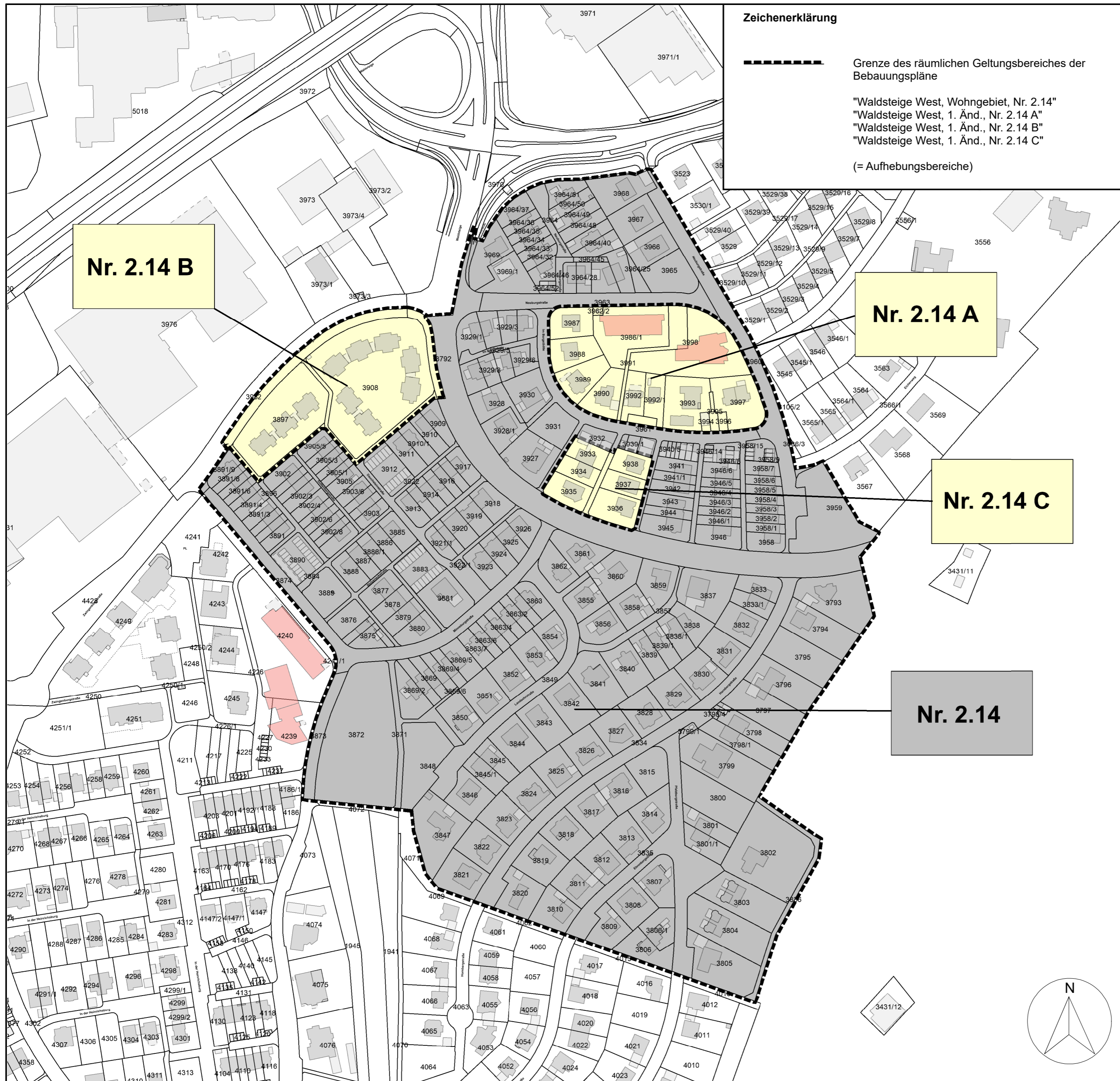
Die Bebauungspläne „Waldsteige West, Wohngebiet, Nr. 2.14“, rechtsverbindlich seit 14.07.1980, „Waldsteige West, Nr. 2.14 A“, rechtsverbindlich seit 13.08.1984, „Waldsteige West, Nr. 2.14 B“, rechtsverbindlich seit 26.02.1992, „Waldsteige West, Nr. 2.14 C“, rechtsverbindlich seit 11.09.1989, werden aufgehoben. Maßgebend sind der Lageplan vom 10.02.2026 und die Begründung, die Bestandteile dieser Satzung sind.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

Mosbach, den

Julian Stipp, Oberbürgermeister



Zeichenerklärung

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne

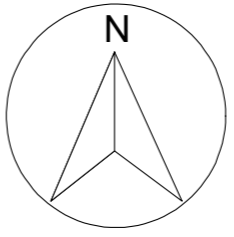
"Waldsteige West, Wohngebiet, Nr. 2.14"
 "Waldsteige West, 1. Änd., Nr. 2.14 A"
 "Waldsteige West, 1. Änd., Nr. 2.14 B"
 "Waldsteige West, 1. Änd., Nr. 2.14 C"
 (= Aufhebungsbereiche)

Nr. 2.14 B

Nr. 2.14 A

Nr. 2.14 C

Nr. 2.14



| | |
|---|--|
| Planfertigung | Große Kreisstadt Mosbach Planen, Technik und Umwelt |
| Planverfahren | Datum |
| Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB | 22.10.2025 |
| Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB | 17.11.2025 - 19.12.2025 |
| Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB | 17.11.2025 - 19.12.2025 |
| Satzungsbeschluss | _____ |
| Inkrafttreten Tag der Veröffentlichung | _____ |
| Es wird hiermit bestätigt, dass der Abgrenzungsbereich mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. | |
| Der Oberbürgermeister | |
| MOSBACH, den | |



**stadt
mosbach**

Bebauungsplan

Waldsteige West, Wohngebiet, Nr. 2.14,
 Waldsteige West, Nr. 2.14 A, Waldsteige West,
 Nr. 2.14 B, Waldsteige West, Nr. 2.14 C
 - Aufhebungsplan -

Planstand: 10.02.2026

Lageplan M.: 1 : 2000
 Gemarkung Neckarlez

Der Oberbürgermeister MOSBACH, den

Julian Stipp

Aufhebung der Bebauungspläne

„Waldsteige West, Wohngebiet, Nr. 2.14“

„Waldsteige West, Nr. 2.14 A“

„Waldsteige West, Nr. 2.14 B“

„Waldsteige West, Nr. 2.14 C“

Gemarkung Neckarelz

Begründung

Planstand: 10.02.2026

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach
Planen, Technik und Umwelt
Abt. Stadtplanung

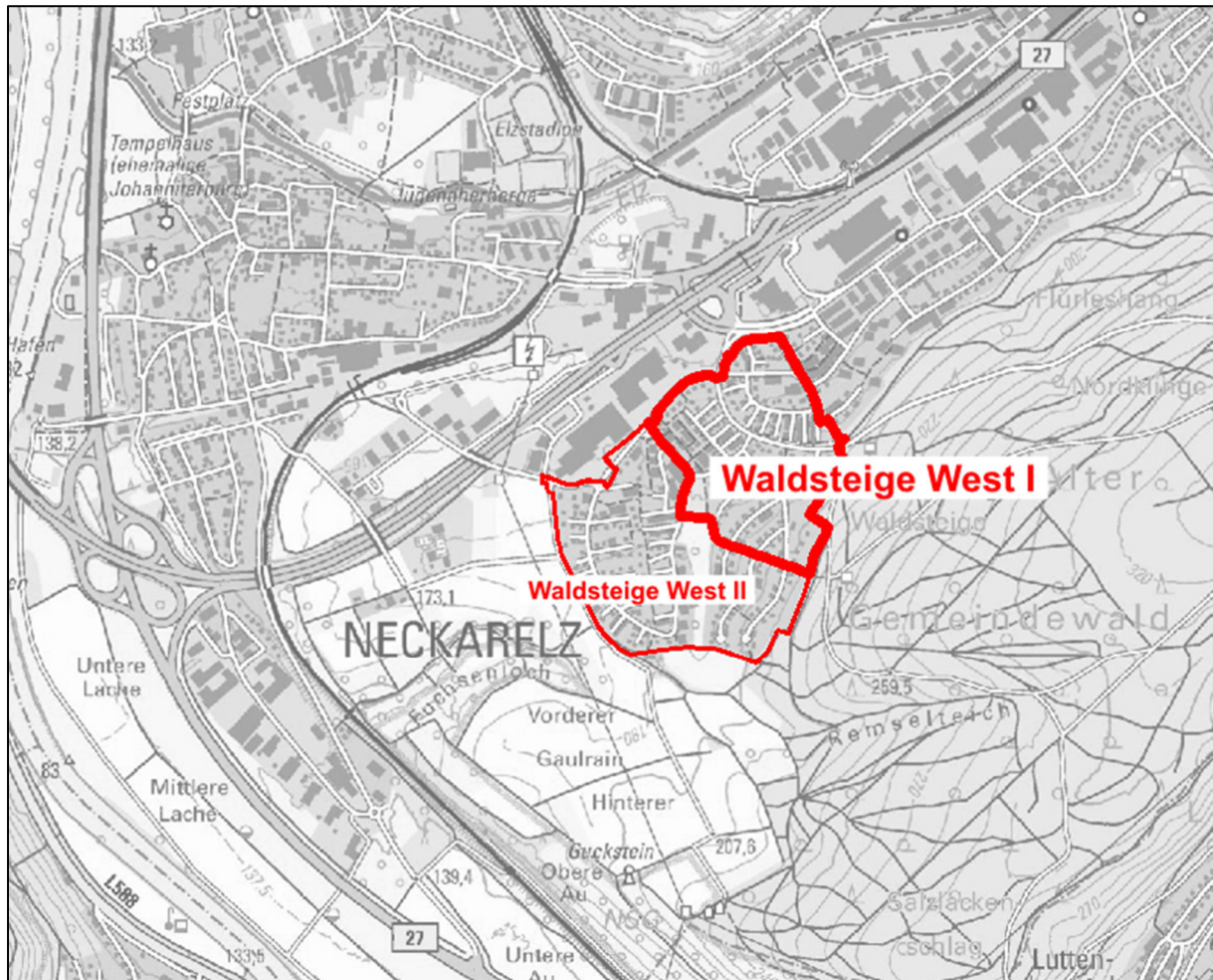
Mosbach, den

Julian Stipp, Oberbürgermeister

1. Rechtsverhältnisse, Lage und Nutzung

Das Wohngebiet „Waldsteige West“ befindet sich im Südosten des Stadtteils Neckarelz südlich der Bundesstraße 27 und des Gewerbegebietes „Waldsteige West“ (vgl. Abb. 1). Es gliedert sich in zwei Bauabschnitte (Waldsteige West I und Waldsteige West II).

Abbildung 1: Lage des Wohngebietes „Waldsteige West“



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: unbeglaubigter Auszug aus der DTK 25, Stand 2024, LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

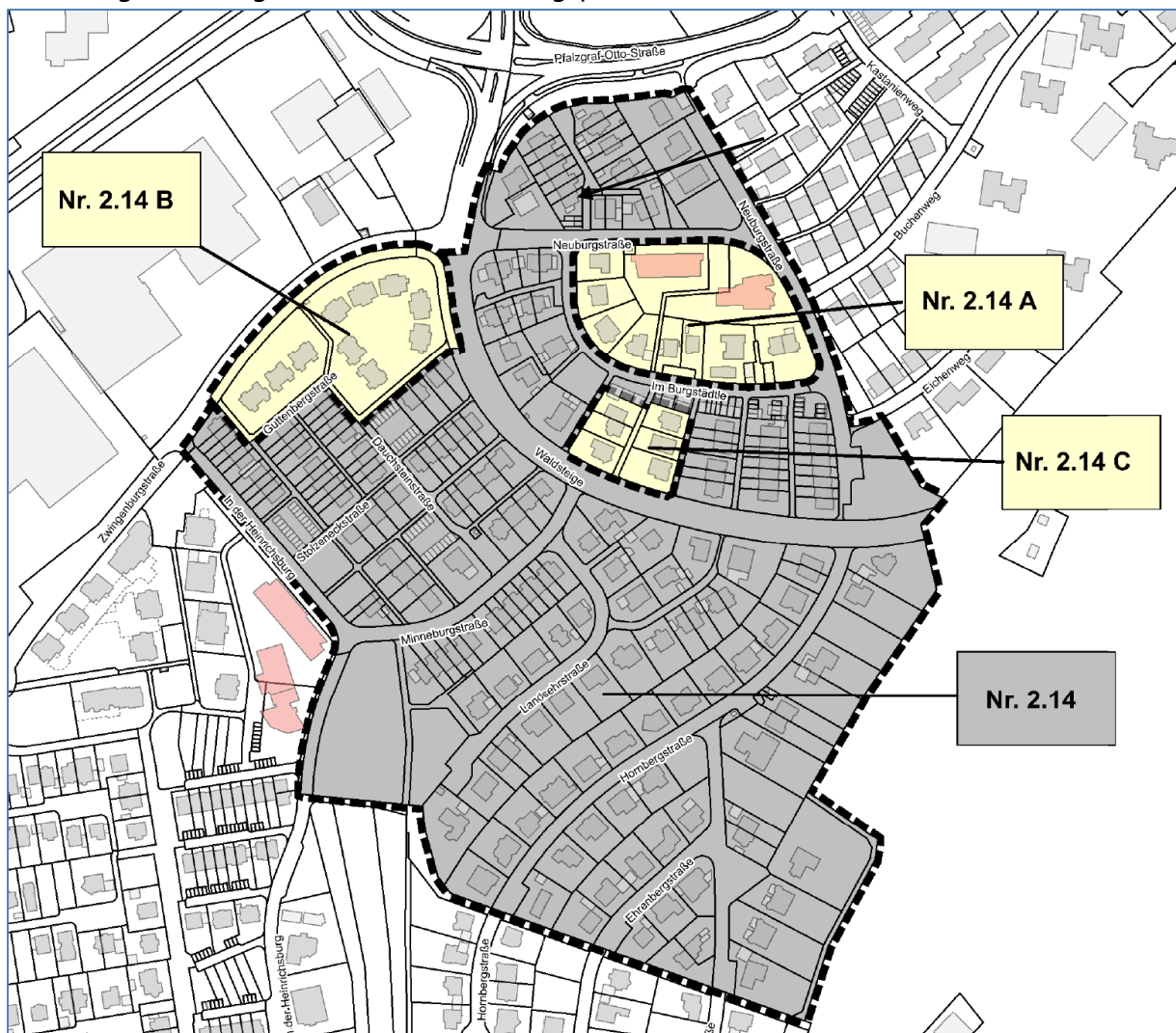
Im vorliegenden Aufhebungsverfahren geht es um die Bebauungspläne im Teilbereich „Waldsteige West I“. Dieser Bereich wurde in den 1980er Jahren erschlossen. Planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Wohngebiets war der seit dem 14.07.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Waldsteige West, Wohngebiet, Nr. 2.14“. Der Bebauungsplan wurde seither in den Jahren 1984, 1992 und 1989 geändert:

- Eine erste Änderung des Bebauungsplans erfolgte 1984, nachdem die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf nicht im ursprünglich gedachten Umfang für das Ökumenische Zentrum erforderlich war, so dass Teilflächen für weitere Wohnbebauung umgewidmet werden

konnten. Dies wurde durch den Bebauungsplan „Waldsteige West, Nr. 2.14 A“ (rechtsverbindlich seit 13.08.1984) geregelt.

- Eine weitere Änderung erfolgte 1992 durch den Bebauungsplan „Waldsteige West, Nr. 2.14 B“ (rechtsverbindlich seit 26.02.1992), der für die Realisierung eines konkreten Bauungskonzepts im Bereich der Einmündung Waldsteige / Zwingenburgstraße die Festsetzungen entsprechend anpasste.
- Der Bebauungsplan „Waldsteige West, Nr. 2.14 C“ (rechtsverbindlich seit 11.09.1989) änderte eine Teilfläche im Burgstädtle dahingehend, dass statt der ursprünglich beabsichtigten Reihenhäuser eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich wurde.

Abbildung 2: Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 2.14, 2.14 A, 2.14 B und 2.14 C



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: unbeglaubigter Auszug aus der autom. Liegenschaftskarte vom 16.05.2025, LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne umfasst insgesamt ca. 16,1 ha.

Das Plangebiet wurde überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), in Teilen auch als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen. Planungsziel war die Deckung des zum damaligen Zeitpunkt bestehenden dringenden Bedarfs nach Wohnbauflächen.

Mittlerweile ist das gesamte Gebiet mit Ausnahme weniger Baulücken vollständig bebaut, so dass kein städtebaulicher Regelungsbedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB mehr besteht. Die vorhandene Bebauung ist so prägend, dass über die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch entschieden werden kann.

Die Bebauungspläne Nr. 2.14, 2.14 A, 2.14 B und 2.14 C sollen daher aufgehoben werden. Der Gemeinderat der Stadt Mosbach hat deshalb am 22.10.2025 beschlossen, das Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 a Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne sind Bauvorhaben im Plangebiet künftig nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Die ursprüngliche Planungsabsicht wird durch die Aufhebung nicht beeinträchtigt oder wesentlich verändert.

Seit der BauGB-Novelle 2021 kann die Aufhebung von Bebauungsplan auch im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Es kann somit von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen werden, außerdem kann der Verfahrensschritt der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfallen und die Frist für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 verkürzt werden.

2. Erschließung und Infrastruktur

Die innere Erschließung des Plangebietes (Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Straßenbau) und die Anbindung an örtliche und regionale Netze sind durchgeführt.

3. Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4. Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen CI AII, GII, Neckarelz“. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“. Rechtsverordnungen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie sonstiger Schutzgebiete werden durch die Bebauungsaufhebung jedoch nicht berührt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild sind durch die Bebauungsaufhebung nicht zu erwarten.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne sind auf den betroffenen Grundstücken keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Bebauungsaufhebung nicht ausgelöst.

5. Zusammenfassung

Das Plangebiet ist, wie unter Punkt 1 angeführt, bis auf wenige Baulücken bebaut. Ein städtebaulicher Regelungsbedarf im Sinne des § 30 BauGB besteht nicht. Die vorhandene Bebauung prägt das Baugebiet. Eventuelle Neu-, An- und Umbauten können künftig nach § 34 BauGB und den Vorschriften der LBO und der BauNVO ausreichend geregelt werden. Ein Aufheben der Bebauungspläne wird die Bearbeitung und Beurteilung künftiger Bauvorhaben erleichtern.