

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2025-228

Datum: 15.10.2025

Beschlussvorlage

Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach: Vorentwurf zur teilbereichsbezogenen Änderung Flächennutzungsplan sowie Aufstellung des Bebauungsplans "Im Rainzengrund" in der Gemarkung Wald-Michelbach;
hier: Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB.

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.11.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Der vorgelegte Planentwurf zur Bauleitplanung, hier: Vorentwurf zur teilbereichsbezogenen Änderung Flächennutzungsplan sowie Aufstellung des Bebauungsplans „Im Rainzengrund“ in der Gemarkung Wald-Michelbach (Ortsteil Gadern) der Gemeinde Wald-Michelbach wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Eine weitere Beteiligung am vorliegenden Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

Klimarelevanz:

Obliegt der Gemeinde Wald-Michelbach.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Eberbach wurde durch die Gemeinde Wald-Michelbach mit E-Mail vom 25.09.2025 zu dem vorgenannten Bauleitplanverfahren informiert und unter Fristsetzung bis zum 31.10.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB aufgefordert.
Es wurde seitens der Stadt Eberbach um Fristverlängerung bis zum 10.11.2025 gebeten und diesem wurde vom Planungsbüro stattgegeben.

2. Bauleitplanung

Die Gemeinde Wald-Michelbach beabsichtigt mit dem vorliegenden Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Abrundung des Ortsteils Gadern in der Gemeinde Wald-Michelbach geschaffen werden. Im Südosten von Gadern zweigt im Ortseingang von Wald-Michelbach kommend nach Osten die bestehende Gemeindestraße „Im Rainzengrund“ ab, die derzeit nur auf der Nordseite angebaut ist und nach ca. 300 m stumpf in einem Wendehammer endet. Die Fortführung erfolgt als Feldweg.

Durch die Bauleitplanung sollen nunmehr auch südlich der Straße „Im Rainzengrund“ fünf Bauplätze geschaffen werden (siehe Anlage 2); im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Arrondierung des bestehenden Ortsteils mit der der Örtlichkeit bereits vorhandenen Erschließungsanlagen.

Nach Vorplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wurde nun neu umgeplant und das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren angewendet.

3. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Gadern welcher im Norden der Kerngemeinde Wald-Michelbach liegt. Das Plangebiet schließt nach Süden an die Ortsbebauung an. Der Geltungsbereich ist katastermäßig der Gemarkung Wald-Michelbach zugehörig und umfasst eine Fläche von insgesamt 15.594 m², wobei planerisch für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehene Fläche deutlich weniger als die Hälfte des Plangebiets betreffen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Plangebiet führt nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Änderung Flächennutzungsplan im Bereich „Im Rainzengrund“
Anlage 2: Bebauungsplan „Im Rainzengrund“