

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2025-282

Datum: 04.12.2025

## **Beschlussvorlage**

Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach: Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans "Freizeitanlage am ehemaligen Bahnhof Unter-Wald-Michelbach" in der Kerngemeinde Wald-Michelbach;  
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	15.01.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

1. Der vorgelegte Planentwurf der Gemeinde Wald-Michelbach, Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans „Freizeitanlage am ehemaligen Bahnhof Unter Wald-Michelbach“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.
2. Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.
3. Eine weitere Beteiligung am vorliegenden Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt der Gemeinde Wald-Michelbach.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Die Stadt Eberbach wurde durch das von der Gemeinde Wald-Michelbach beauftragte Planungsbüro mit E-Mail vom 25.11.2025 zu dem vorgenannten Bauleitplanverfahren informiert und unter Fristsetzung bis zum 16.01.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 13.07.2021 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Pumptrack-Anlage beschlossen, das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans im Bereich der Freizeitanlage am ehemaligen Bahnhof

Unter-Wald-Michelbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten und die erforderlichen Bauleitplanverfahren gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BauGB durchzuführen.

Die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung dient dem geplanten Bau einer Pumptrack-Anlage in der Kerngemeinde in Wald-Michelbach. Pumptrack-Anlagen sind kompakte, geschlossene Rundkurse mit kleinen Wellen und Steilwandkurven. Sie werden auf flachem Gelände mit den vorhandenen oder mit zugeführtem Erdmaterial gebaut.

Die überplanten Flächen liegen nördlich des ehemaligen Bahnhofs Unter Wald-Michelbach, Gemarkung Wald-Michelbach und werden heute als öffentliche Freizeitanlage mit verschiedenen Spiel- und Sportmöglichkeiten genutzt. Da sich der gewählte Standort im baurechtlichen Außenbereich befindet, sind für die Errichtung der geplanten Anlage entsprechende Bauleitplanverfahren erforderlich.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplans sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ludwigsstraße (L3120) am nordöstlichen Ortsrand der Kerngemeinde Wald-Michelbach. Der räumliche Geltungsbereich umfasst 5.654 m<sup>2</sup>.

Er umfasst konkret folgende Grundstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach: Flur 5, Nr. 118/7 (teilweise), Nr. 301/14 sowie Nr. 301/19 und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,56ha.

Die vorgesehene Erweiterung des Plangebietes „Freizeitanlage am ehemaligen Bahnhof Unter-Wald-Michelbach“ führt nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1: Vorentwurf FNP  
Anlage 2: Vorentwurf BPlan  
Anlage 3: Bestandsplan