Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-206

Datum: 23.09.2026

Beschlussvorlage

Beteiligungsverfahren Bauleitplanung Gemeinde Wald-Michelbach,
Bebauungsplan "Am Spechtbach", in der Kerngemeinde Wald-Michelbach;
Hier: Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB.

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.10.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der vorgelegte Planentwurf der Gemeinde Wald-Michelbach, zum Bebauungsplan „Am Spechtbach“, Gemarkung Wald-Michelbach, wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.

2. Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Verfahrensführer.

Sachverhalt / Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 09.12.2025 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung der Kerngemeinde mit dem Ziel der Wohnraumschaffung beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten und diesen als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Mit E-Mail vom 21.09.2026 wurden wir durch das beauftragte Planungsbüro informiert und unter Fristsetzung bis zum 30.10.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

1. Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Wald-Michelbach beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren den Nachfragen an Wohnbauflächen innerhalb der Kerngemeinde nachzukommen.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans „Erweiterung Schulgelände“ (in Kraft getreten am 15.03.1978). Im Bereich der vorliegend beplanten Fläche weist der bestehende Bebauungsplan die Planung von Parkplatzflächen sowie eines Kinderspielplatzes aus, welche aber bislang nicht umgesetzt wurde.

Mit der Nutzbarmachung dieser bereits beplanten, aber bisher unbebauten Flächen besteht für die Gemeinde die Möglichkeit kommunale Flächenpotenziale im Rahmen der Innenentwicklung für die Wohnraumbeschaffung zu nutzen. Darüber hinaus kann die Ausweisung des geplanten allgemeinen Wohngebietes aber auch die gemeindliche Infrastruktureinrichtung, wie beispielsweise einer Kindertagesstätte, dienen, die ebenfalls innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

2. Planungsrechtliche Beurteilung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand der Kerngemeinde Wald-Michelbach, westlich der Straße „Spechtbach“ und nördlich des Campingplatzes „Schöner Odenwald“. Er umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 2 Nr. 35/1, Nr. 35/3, Nr. 36, Nr. 37/1, Nr. 37/2, Nr. 85/44 (teilweise) und Nr. 85/45 (teilweise) sowie die Grundstücke Flur 17 Nr. 53/1, Nr. 53/3, Nr. 53/4 und Nr. 76/26 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,94 ha.

Das Bauleitplanverfahren Bebauungsplan „Am Spechtbach“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum bebauungsplanverfahren erfolgen.

Alle Unterlagen der Beteiligung können auf der Homepage der Gemeinde Wald-Michelbach eingesehen werden.

Bebauungsplan „Am Spechtbach“ | Gemeinde Wald-Michelbach

Der Bebauungsplan im Geltungsbereich des Plangebietes „Am Spechtbach“ führt nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Planzeichnung