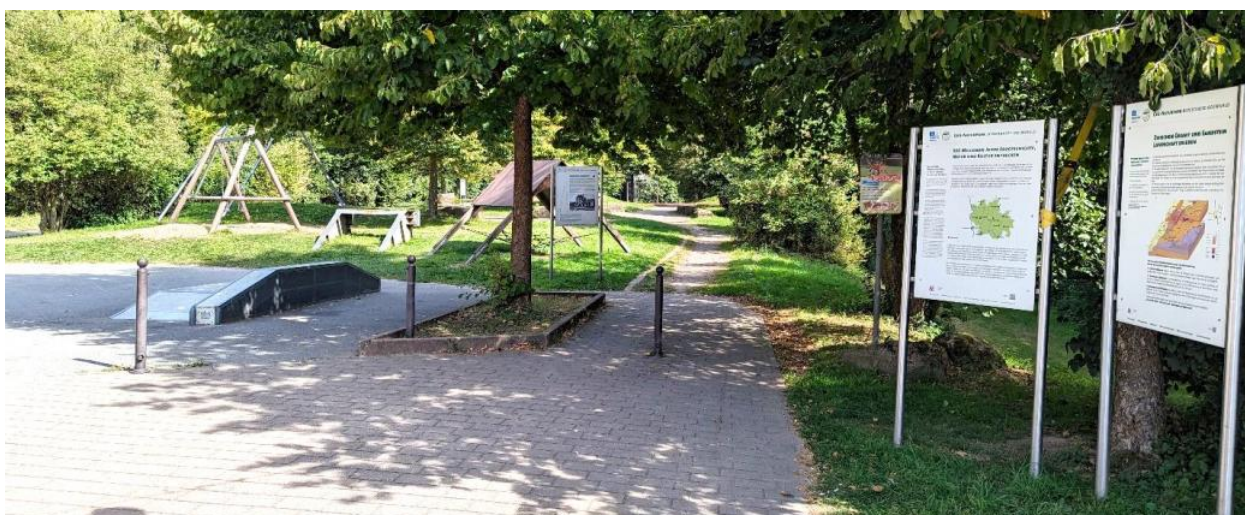


GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Bebauungsplan „Freizeitanlage am ehemaligen Bahnhof Unter-Wald-Michelbach“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach

Bestandskartierung und -beschreibung



Bearbeitet durch:

CHRISTINA NOLDEN
Stadt- und Landschaftsplanung
Schloßstraße 36, 64625 Bensheim
Tel. 06251 704406
info@christinanolden.de

Bensheim, 13.11.2025

INHALTSVERZEICHNIS

II.1 Anlass und Ziel der Planung	3
II.2 Bestandsbeschreibung	4
II 2.1 Lage und naturräumliche Einordnung	4
II 2.2 Vegetation / Biotoptypen	6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Plangebiets</i>	3
<i>Abbildung 2: Luftbild mit Plangeltungsbereich</i>	4
<i>Abbildung 3: Zufahrt zum ehemaligen Bahnhofgelände</i>	5
<i>Abbildung 4: Einfahrtsbereich zum Plangebiet über Ludwigstraße</i>	6
<i>Abbildung 5: Zufahrt zum ehemaligen Bahnhof mit geschotterten Stellplatzflächen und begrünter Böschung zum Nachbargrundstück</i>	6
<i>Abbildung 6: Bereich nordöstlich des ehemaligen Bahnhofgebäudes</i>	6
<i>Abbildung 7: Fußweg am westlichen Plangebietsrand</i>	7
<i>Abbildung 8: Ehemalige Gleisanlage im Nordwesten des Plangebiets</i>	7
<i>Abbildung 9: Sportplatz mit Kunststoffbelag</i>	7
<i>Abbildung 10: Blick über die Freizeitanlage von Norden</i>	7

Anlagen

- [1] Bestandsplan, Maßstab 1 : 1.000, CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung,
Bensheim 13.11.2025

II.1 Anlass und Ziel der Planung

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 dem vorhandenen oder mit zugeführtem Erdmaterial gebaut.

Die überplanten Flächen liegen nördlich des ehemaligen Bahnhofs Unter-Wald-Michelbach (Ludwigstraße 162) und werden heute als öffentliche Freizeitanlage mit verschiedenen Spiel- und Sportmöglichkeiten für die Wald-Michelbacher Bürgerinnen und Bürger genutzt.

Da sich der gewählte Standort für die geplante Pumptrack-Anlage im baurechtlichen Außenbereich befindet, sind für die Errichtung der geplanten Anlage entsprechende Bauleitplanverfahren erforderlich. Mit den vorliegenden Bauleitplanungen - Aufstellung eines Bebauungsplans sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplans - sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage geschaffen werden.

Nach § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Der Begründung ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

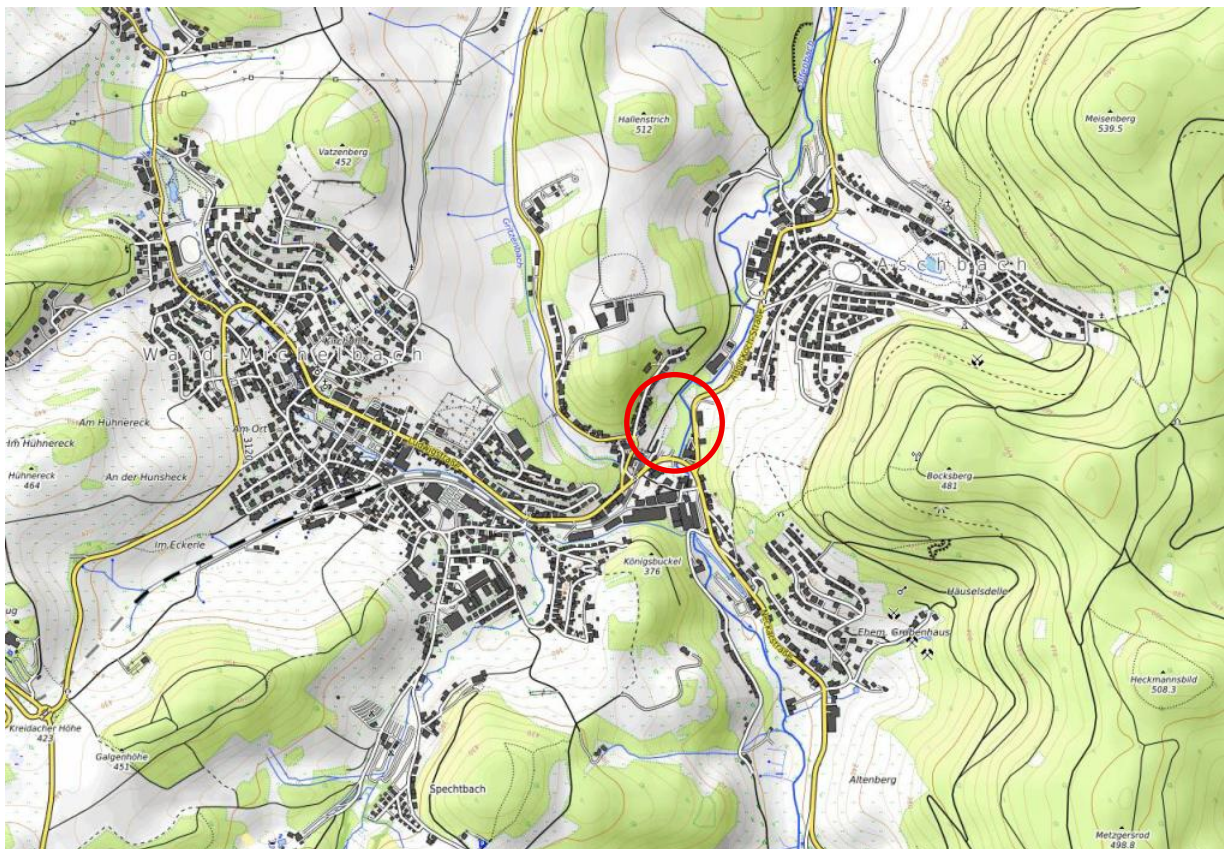


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Plangebiets

II.2 Bestandsbeschreibung

II 2.1 Lage und naturräumliche Einordnung

- Lage** Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ludwigstraße (L3120) am nordöstlichen Ortsrand der Kerngemeinde Wald-Michelbach. Der räumliche Geltungsbereich umfasst 5.654 m² und liegt in einem Höhenbereich von etwa 314-317 m ü.NN.
- Naturraum** Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (Klausing, O., Die Naturräume Hessens, 1988) zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Hessisch-Fränkisches Bergland mit der Haupteinheit Sandsteinodenwald (144) und der Teileinheit 144.65 Wegscheidekamm.

Luftbild

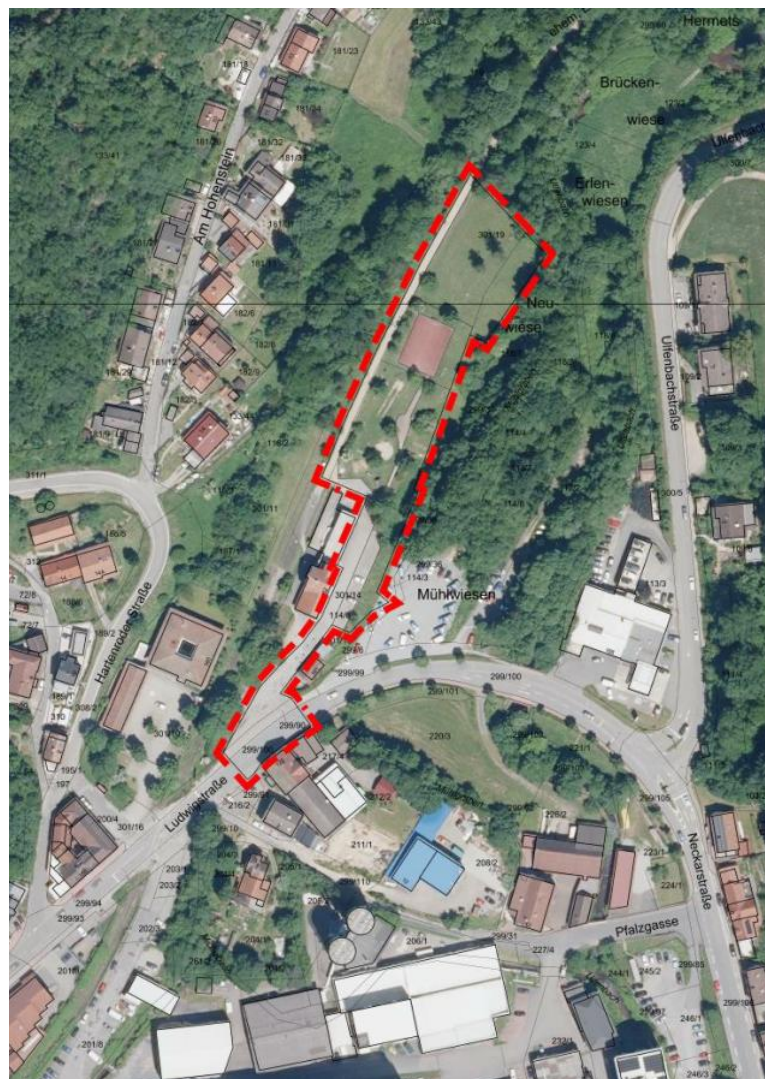


Abbildung 2: Luftbild mit Plangeltungsbereich

- Grundstücke** Der Planbereich 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. 0,56 ha.

Nutzungen

Das Plangebiet ist trotz seiner innerörtlichen Lage als Außenbereich zu bezeichnen. Im Bereich der Ludwigstraße wird es durch die Gebäude und ehemaligen Nutzungen des Bahnhofs charakterisiert. Das Gebäude des ehemaligen Bahnhofs („Ludwigstraße 162“) ist als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen Gründen als Einzelanlage eingetragen und gleichzeitig Teil der Gesamtanlage „Überwaldbahn“ nach § 2 Abs. 3 HDSchG.

Nördlich des Bahnhofareals folgt eine Grünfläche, die aktuell bereits den Charakter einer Freizeitanlage mit einem etablierten, standortgerechten Laubbaumbestand hat und umgeben ist von Waldflächen. Einzig die ehemalige Gleisanlage erinnert hier noch an die frühere Nutzung.



Abbildung 3: Zufahrt zum ehemaligen Bahnhofgelände

Flächenanteile Plangeltungsbereich (Anlage 1)

Bezeichnung	[m ²]	[%]
Geltungsbereich Bebauungsplan	5.654	100 %
Völlig versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	408	7
Teil-/ versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung	670	12
Schotter-, Sandflächen	736	13
Sportplatz	295	5
Gärtnerisch gepflegte Grünflächen	3.545	63

II 2.2 Vegetation / Biotoptypen

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich im Klimaxstadium ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, örtlich im Komplex mit Traubenkirschen-Schwarzerlen-Eschenwald oder Seggen-Schwarzerlenwald entwickeln.

Bestandskartierung: Eine Begehung erfolgte am 18.09.2024 und hatte zum Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung ausschließlich anthropogen geprägt sind. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebiets kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden.

Die Bestandsbewertung erfolgt in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19).

10.510 Völlig versiegelte Flächen

10.530 Befestigte Flächen mit seitlicher Regenwasserversickerung

Abbildung 4: Einfahrtsbereich zum Plangebiet über Ludwigstraße



10.530 Schotterfläche

10.530 Befestigte Flächen mit seitlicher Regenwasserversickerung

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage

Abbildung 5: Zufahrt zum ehemaligen Bahnhof mit geschotterten Stellplatzflächen und begrünter Böschung zum Nachbargrundstück



10.530 Pflasterfläche mit Regenwasserversickerung

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage

Abbildung 6: Bereich nordöstlich des ehemaligen Bahnhofgebäudes



10.530 Schotterfläche

*Abbildung 7: Fußweg am westlichen
Plangebietsrand*



10.530 Gleisanlage

*Abbildung 8: Ehemalige Gleisanlage
im Nordwesten des Plangebiets*



10.530 Befestigte Flächen mit seitlicher
Regenwasserversickerung, hier:
Sportplatz

*Abbildung 9: Sportplatz mit Kunst-
stoffbelag*



11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage

*Abbildung 10: Blick über die Freizeit-
anlage von Norden*



Aufgestellt am 13.11.2025

Christina Nold