

Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod hier: Erarbeitung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Bereich Ackerbacher Weg im Ortsteil Laufenselden hier: Aufstellungsbeschluss für die Änderungen und Ergänzungen des Flächennutzungsplanes zur Schaffung der notwendigen bauplanungs- rechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich III Bauverwaltung, Grundstücksverkehr	<i>Datum</i> 07.01.2026
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i> 09.1.Lfs.8

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Vorberatung	12.01.2026	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	21.01.2026	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	30.01.2026	Ö

I. Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung wird für ihre nächsten Sitzung über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft nachfolgende Beratungsvorlage zur Beschlussfassung zugeleitet:

1. Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt im Ortsteil Laufenselden, im Bereich Ackerbacher Weg die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes zu schaffen.
2. Der Geltungsbereich für den ein Bebauungsplan geändert und ergänzt werden soll, umfasst die nachfolgenden Grundstücke:

...

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
Laufenselden	28	32	Mitten links vom Ackerbacher Weg (teilweise)	2.542 m ²
Laufenselden	42	143/1	Obere Wöllbach (komplett)	821 m ²
Laufenselden	28	20	Auf der oberen Wöllbach (teilweise)	1.455 m ²

Laufenselden	28	27	Unten links vom Ackerbacher Weg (komplett)	5.759 m ²
Laufenselden	28	28	Unten links vom Ackerbacher Weg (komplett)	2.084 m ²
Laufenselden	28	29	Unten links vom Ackerbacher Weg (komplett)	16.851 m ²

Der Geltungsbereich ist auf der beiliegenden Liegenschaftskarte, Anlage 1, rot umrandet dargestellt.

3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt einen Flächennutzungsplanentwurf ausarbeiten zu lassen, mit dem Ziel die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zur Herstellung des notwendigen Baurechtes zu schaffen. Auf Basis der städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, Teilplan E5a – Anlage 2, Stand Juni 2023, wird der Teilbereich E5a für die Wohnbauentwicklung priorisiert.
5. Die frühzeitige Bürgerinformation und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist auf Basis dieses Aufstellungsbeschlusses und des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes unmittelbar nach dieser Beschlussfassung durchzuführen.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeinde Heidenrod beschäftigt sich sukzessive immer wieder mit der Schaffung von notwendigen Neubaugebieten in den einzelnen Ortsteilen, um den innerörtlichen Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Im Ortsteil Laufenselden wurde mit Erarbeitung des Bebauungsplanes „Heiligenbornweg“ vor rund zwei Jahrzehnten ein wichtiger Schritt in eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Laufenselden organisiert. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurden Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen und auch Gewerbegebietsflächen ausgewiesen, die zwischenzeitlich überwiegend baulich genutzt wurden.

Im dem kontinuierlichen, innerörtlichen Wohnbaubedarf Rechnung zu tragen, haben sich die gemeindlichen Gremien zunächst entschieden eine städtebauliche Entwicklungsanalyse für den Ortsteil Laufenselden erstellen zu lassen bzw. die vorhandene städtebauliche Entwicklungsanalyse fortzuschreiben. Die städtebauliche Entwicklungsanalyse wurde in den Gremien beraten und im Zuge der Festlegung einer Priorisierung der Entwicklungsschwerpunkte, haben sich die gemeindlichen Gremien einvernehmlich, in Absprache auch mit dem Ortsbeirat, dazu entschieden die Fläche E5a zu priorisieren.

Auf Basis der Untersuchungen wurden seitens der Bauverwaltung die notwendigen Untersuchungen und auch die Verfügbarkeit der Flächen eruiert und der Gemeindevertretung wurde dem letzten Jahr vorgeschlagen, auf Basis dieses Entwicklungskonzeptes die in Rede stehende Flächen anzukaufen, was zwischenzeitlich erfolgt und dann die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen einzuleiten,

damit hier ein neues Wohnbaugebiet für den Ortsteil Laufenselden geschaffen werden kann.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird formal das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses wird zunächst eine Bürgerinformationsveranstaltung und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung, als auch eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Sobald diese Ergebnisse vorliegen, werden die notwendigen, weiteren Planungen für die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanentwurfes in die Wege geleitet.

Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird der nachhaltigen Wohnbauentwicklung im Ortsteil Laufenselden Rechnung getragen.

Hinweis: Die Begründung dieser Beratungsvorlage ist inhaltsgleich mit der Begründung der Beratungsvorlage zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes.

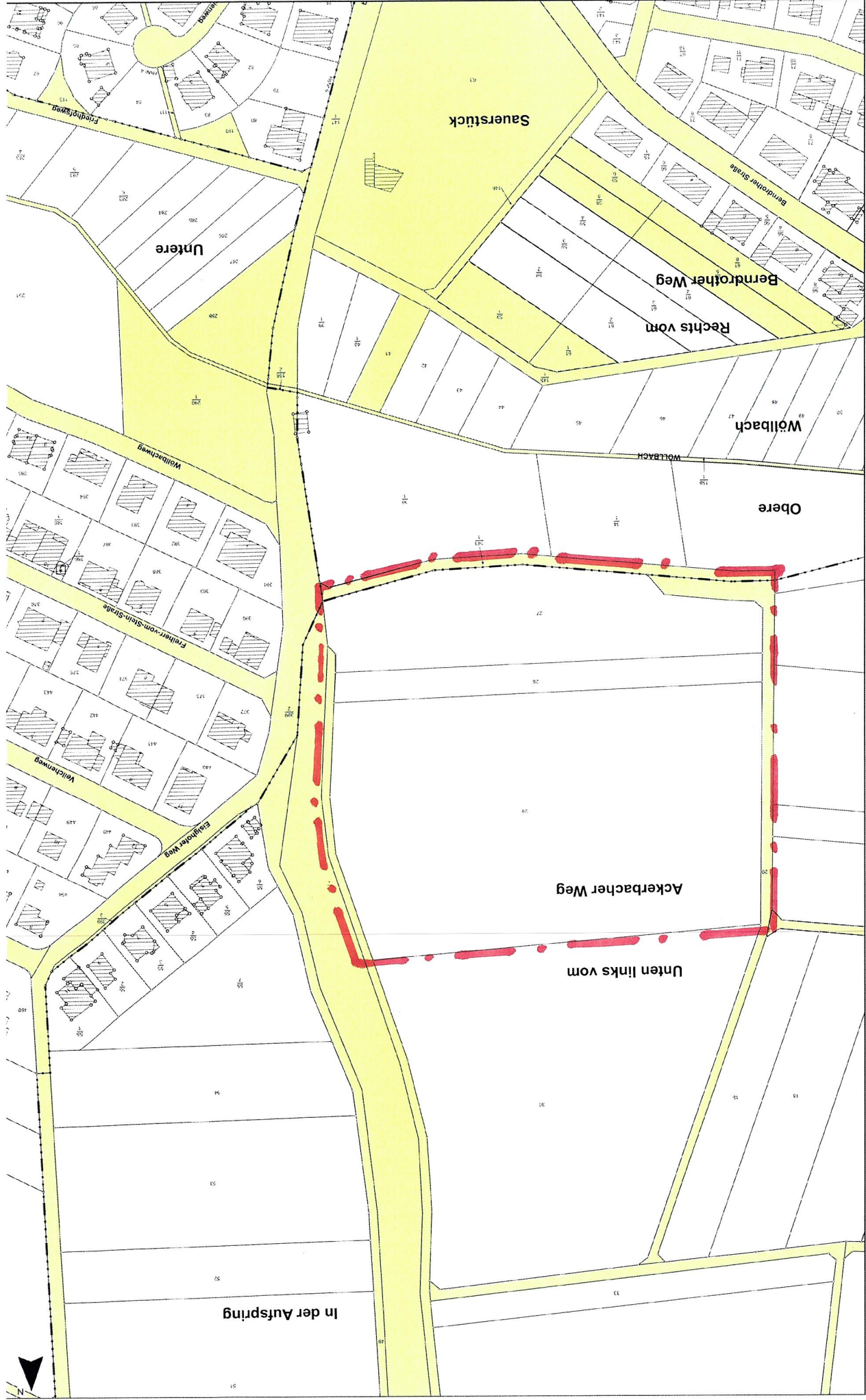
III. Finanzielle Auswirkungen

Keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	Liegenschaftskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches, Lfs., Ackerbacher Weg
2	Auszug städtebauliche Entwicklungsanalyse Laufenselden, Stand Juni 2023, Seite 29, Teilbereich 7.1.5



Maßstab: 1:2000 Datum: 07.01.2026

Heidenrod Laufenselden FNP / B-Plan "Ackerbacher Weg"

7.1.5 Entwicklungsschwerpunkt E 5; ca. 6,9 ha nordwestlich der Ortslage, nördlich des Wöllbach

E 5, a, b und c							
Widmung		Wohnbaufläche WA					
Gemeindeeigentum		-					
Fläche Brutto m ² ca.		68.882					
		a 26.066					
		b 22.674					
		c 20.142					
Höhe m üNN / Exposition		373 bis 399 / S bis SE					
Erschließung	Verkehr	Ackerbacher Weg / Eisighofer Weg					
	Kanal	Im Eisighofer Weg					
Regionalplan		Vorranggebiet Siedlung Planung					
Schutzgebiete		-					
Klimatische Funktionsleistung		Kaltluftproduktion, wirksam für die Ortslage					
Hess Biotopkartierung		Linienhaft Gehölzstruktur					
Aktuelle Nutzung		Ackerland, Grünland marginal in E3b					
Gesamtbewertung Boden BDF5L M242	Wertstufe	1	2	3	4	5	NB
	Anteil %	62	32	5	0	0	1
Städtebauliche Bewertung:							
<u>Quartiersqualität:</u> Bezüglich der Exposition und Lage sehr hochwertige Grundstücke, in sich identitätsstiftend. Nähe Segelflugplatz.							
<u>Ökonomie:</u> Hinsichtlich der Relation Flächengröße, Flächenzuschnitt und Anbindung an das Straßen- und Kanalnetz ökonomisch sinnvoll und bedarfsgerecht entwickelbar. Großes Potential.							
<u>Ökologie:</u> Innerhalb der Fläche durchschnittliche Habitat Qualitäten. Südliche lineare Gehölzstruktur ggf. erhaltbar. Ackerflächen im Oberhang wassererosionsgefährdet (s. Fließpfadkarte), ggf. Erosionsschutzwall erforderlich.							
<u>Verkehr:</u> Anbindung an K 533, ansonsten Belastung der Ortslage, v.a. Nadelöhr Eisighofer Weg.							
<u>Sonstiges:</u> Einzige Außenbereichsfläche die im Regionalplan bereits als Entwicklungsfläche dargestellt ist.							
Orthofoto, o. Maßstab		