

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG UND ANLASS DER PLANUNG	1
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	2
2.1 LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	2
2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.3 TOPOGRAFIE	3
2.4 AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNG	4
2.5 STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
3. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
3.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4. GEPLANTE BEBAUUNG	9
4.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG.....	10
5. ERSCHLIESSUNG	11
5.1 WEGE UND ZUFahrTEN UND WARTUNGSFLÄCHEN	11
5.1.1 Erschließungssystem.....	11
5.1.2 Verkehrsanbindung.....	11
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	12

ANLAGEN

Anlage 1: Geltungsbereich (Maßstab: 1:1.000)

Anlage 2: Bebauungsplan (Maßstab: 1:1.000)

1. EINLEITUNG UND ANLASS DER PLANUNG

Übergeordnetes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „**Ackerbacher Weg**“ der Gemeinde Heidenrod ist es, neuen Wohnraum zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan „**Ackerbacher Weg**“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von insgesamt 31 Wohngebäuden geschaffen werden. Dazu wird ein ca. 2,6 Hektar großes Areal, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, einer neuen Nutzung zugeführt.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor und schafft damit die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern. Neben den städtebaulichen Aspekten, wie der Gestaltung der geplanten Bebauung und der Verkehrserschließung, werden auch die topografischen Gegebenheiten sowie die örtlichen Besonderheiten detailliert betrachtet. Ziel ist es, das neue Wohngebiet so in das Umfeld zu integrieren, dass eine sowohl funktionale als auch ästhetische Harmonie entsteht. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei der Berücksichtigung landschaftlicher Elemente, der Anpassung an die bestehende Bebauung und der Einbindung von Grünflächen, um ein ansprechendes Gesamtbild zu schaffen. So wird nicht nur auf mangelnden Wohnraum reagiert, sondern auch die Lebensqualität im unmittelbaren Umfeld des Baugebiets nachhaltig gestärkt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes von der Gemeindevertretung Heidenrod am 30.01.2026 beschlossen.

Der Bebauungsplan wird vor der öffentlichen Auslegung um einen integrierten Landschaftsplan sowie einen Umweltbericht ergänzt. Bestandteil des Plans sind dann auch verbindliche Festsetzungen zu Maßnahmen wie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, der Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume sowie weiteren Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur nachhaltigen Entwicklung der Landschaft. Ziel dieser Festsetzungen ist es, ökologische Belange frühzeitig in die städtebauliche Planung einzubinden und sowohl die Umweltqualität zu sichern als auch den Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht zu werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha und liegt nördlich des Ortsteils Laufenselden am Ortsrand. Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt und besteht aus Ackerflächen, Grünland und vereinzelt vorkommenden Gehölzstrukturen.

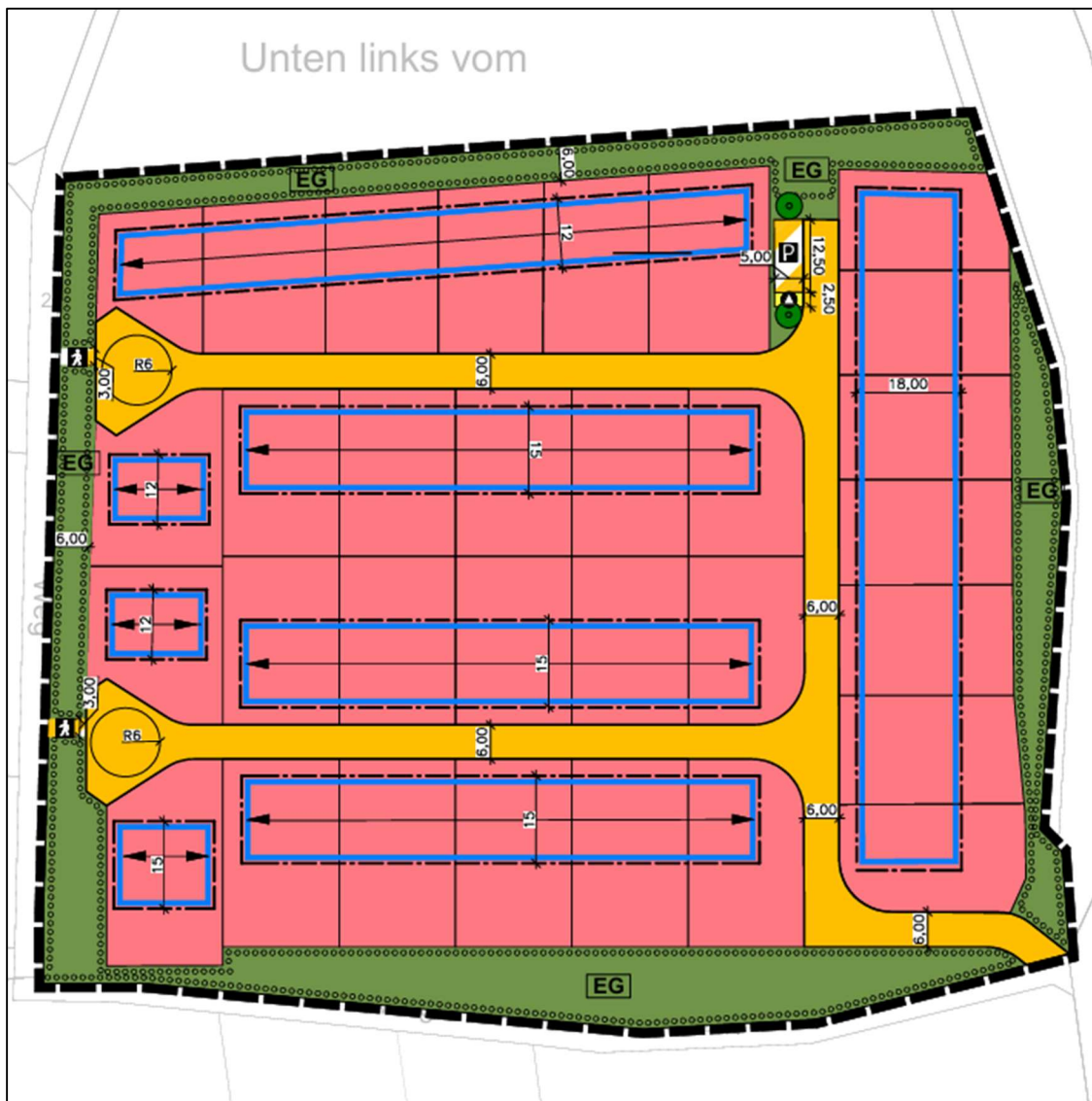


Abbildung 1: Bebauungsplan, Vorentwurf Maßstab 1:1.000

Am nördlichen Rand von Laufenselden gelegen, wird das Plangebiet nördlich und westlich von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Die östliche Abgrenzung zum angrenzenden Wohngebiet erfolgt über die Straßen Eisighofer/Ackerbacher Weg und eine Gehölzfläche. Im Süden wird das Gelände durch Wiesen und den Verlauf des Wöllbachs begrenzt.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorläufigen Bebauungsplans umfasst mehrere Flurstücke der **Gemarkung Laufenselden**.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flurstücke sind Teil des Plangebiets:

Flurstücks-Nr.	Flur-Nr.
28	32
28	20
28	27
28	28
28	29
42	143/3

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs



Abbildung: Auszug aus Liegenschaftskataster (Quelle: Geoportal Hessen)

2.3 TOPOGRAFIE

Die Planfläche weist einen Anstieg von ca. 375 m ÜNN im Süden bis zu ca. 389 m ÜNN im Norden auf.

2.4 AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNG

Das geplante Baugebiet wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung dieser Fläche dient aktuell primär der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse und stellt somit eine anthropogen geprägte, jedoch funktional intakte Ackerfläche dar.

2.5 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Potenzial an verfügbaren Bauplätzen ist im Ortsteil LAUFENSELDEN weitgehend erschöpft, sodass die Notwendigkeit besteht, weitere Flächen als kurzfristige Maßnahme zur Wohnraumbeschaffung zu erschließen. Im Ortsteil Kemel ist ein Wohngebiet KEMEL-SÜD bereits in der Bauphase.

Derzeit gibt es keinen Lebensmitteleinzelhandel in Laufenselden. Um die Daseinsversorgung, insbesondere die Lebensmittelversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen zu können befindet sich ein solcher parallel zu diesem Verfahren in Planung. Die Gemeinde Heidenrod verfügt über insgesamt zwei Supermärkte. Der nächstgelegene größere Supermarkt REWE befindet sich im Ortsteil Kemel. Die kürzeste Distanz mit dem PKW beträgt ca. 7,3 km und dauert ca. 8 Minuten. Mit dem ÖPNV beträgt die Fahrzeit 13 - 16 Minuten, wobei die Busse alle Stunde bzw. alle zwei Stunden fahren. (Quelle: *Google Maps*)

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Das Vorhaben ist regionalplanerisch unbedeutend.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen kommunale Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden.

Als Planungsgrundlagen dienen der *Regionalplan Südhessen RPS 2010* und der *Flächennutzungsplan* der Gemeinde Heidenrod aus dem Jahr 1997. Im Folgenden wird auf planungsrelevante Inhalte eingegangen.

3.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN

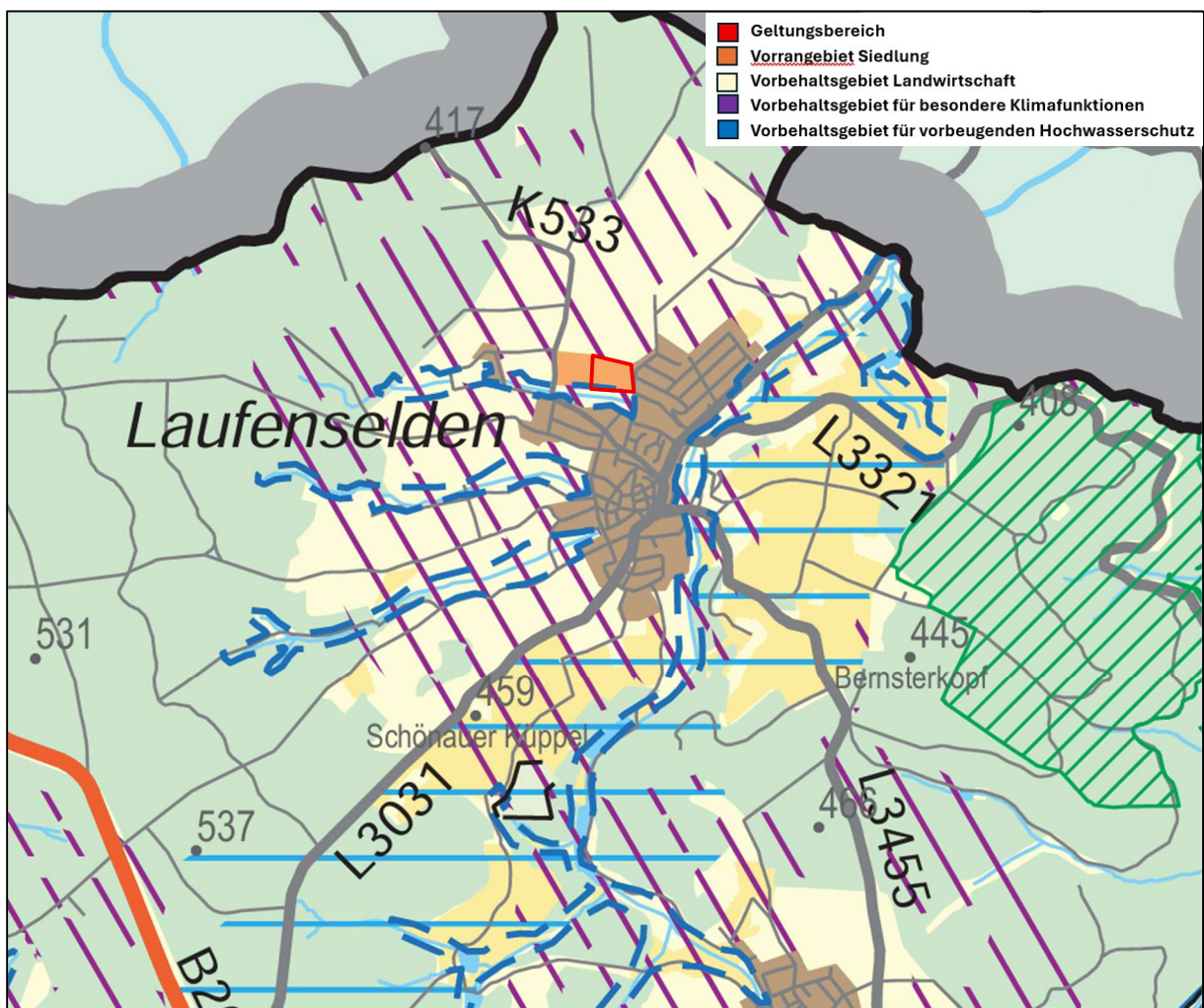


Abbildung: Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Laufenselden, ohne Maßstab; Geltungsbereich schwarz markiert

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Der OT LAUFENSELDEN hat im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 die Funktion eines Kleinzentrums erhalten.

Vom OT LAUFENSELDEN ist über die L3031 oder L3455 und anschließend über die B 260 eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren BAD SCHWALBACH und TAUNUSSTEIN sowie des Oberzentrums WIESBADEN gewährleistet.

Die Gemeinde Heidenrod zählt zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im RPS 2010 als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt.

In einem „Vorranggebiet Siedlung“ hat die Erhaltung und Errichtung von Siedlungsflächen Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Damit entspricht das Planvorhaben zur Errichtung eines Wohngebiets den Zielen des Regionalplans Südhessen und es wird kein Zielabweichungsverfahren benötigt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist im RPS 2010 teilweise das „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt. In einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ hat die Erhaltung von landwirtschaftlich genutzten Flächen Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Mit einer Größe von gerade einmal 0,3 ha liegt der Teilbereich des Planungsgebiets allerdings deutlich unter der Darstellungsgrenze von 3 ha und wird daher als regionalplanerisch untergeordnet bewertet.

Darüber hinaus ist im nördlichen Teilbereich des Plangebiets kleinflächig ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Diese Bereiche dienen insbesondere der Sicherung lokalklimatischer Ausgleichsfunktionen sowie der Kaltluftentstehung und -leitung.

Durch die geplante Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet gehen bislang unversiegelte Freiflächen teilweise verloren. Hierdurch sind grundsätzlich Beeinträchtigungen lokalklimatischer Funktionen möglich. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße, der Lage unmittelbar am bestehenden Siedlungsrand sowie der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Ortsrandeingrünung, der Begrenzung der Versiegelung und der festgesetzten Dachbegrünungen, werden die Auswirkungen jedoch als nicht erheblich bewertet.

Südlich des Plangebiets entlang des Wöllbachs befindet sich zudem ein im Regionalplan Südhessen dargestelltes „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“. Diese Bereiche dienen insbesondere der Sicherung natürlicher Retentionsräume sowie der Minimierung potenzieller Hochwasserrisiken.

Das Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung nicht unmittelbar in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der maßgeblichen Überschwemmungs- und Retentionsbereiche des Wöllbachs. Aufgrund der topografischen Situation sowie der Lage oberhalb des Gewässerverlaufs ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine unmittelbare Betroffenheit des Plangebiets durch Hochwasserereignisse erkennbar.

Mit der geplanten Bebauung geht jedoch eine teilweise zusätzliche Flächenversiegelung einher, wodurch sich der Oberflächenabfluss erhöhen kann. Zur Minimierung möglicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und den Oberflächenabfluss enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur wasserdurchlässigen Ausgestaltung von Stellplätzen und Wegen. Ergänzend werden Anforderungen zur Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung konkretisiert.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz zu erwarten.

GEMEINDE HEIDENROD
Bebauungsplan „Ackerbacher Weg“

Zusammenfassend steht die Planung den regionalplanerischen Zielsetzungen und Grundsätzen insgesamt nicht entgegen. Die geplante Siedlungsentwicklung erfolgt im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbauflächen und entspricht dem Grundsatz einer bedarfsgerechten Eigenentwicklung der Gemeinde Heidenrod.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.

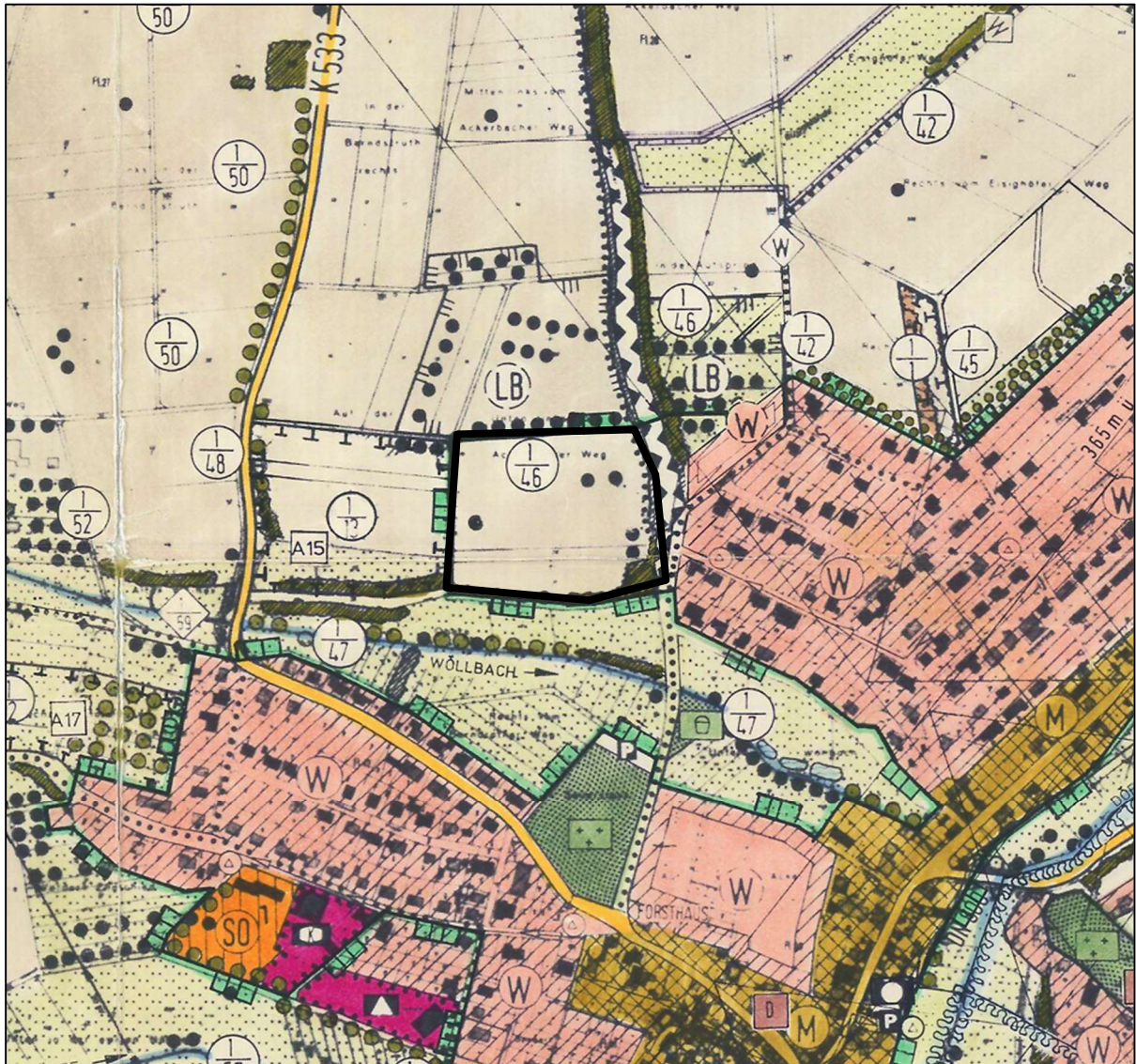


Abbildung: Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT LAUFENSELDEN (ohne Maßstab), Plangebiet schwarz markiert

Östlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich ein Wohngebiet. Nördlich und westlich grenzen weitere Landwirtschaftliche Flächen an. Südlich des Plangebiets befindet sich ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet, in dem der Wöllbach verläuft.

Da sich der Geltungsbereich, nach dem Flächennutzungsplan, auf einer landwirtschaftlichen Fläche befindet, entspricht der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der wirksame Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird nach § 10 (2) BauGB herbeigeführt.

4. GEPLANTE BEBAUUNG

Der Entwurf zum Bebauungsplan ist die Umsetzung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, welches insbesondere die örtlichen Gegebenheiten, die übergeordneten Planungen, aber auch die topografische Situation berücksichtigt.

Im Rahmen der geplanten Bebauung wird die derzeit landwirtschaftliche Fläche umgewidmet und zur Ansiedlung von insgesamt ca. 31 Wohnhäusern genutzt. Dies wird die aktuell dominierende Flächennutzung grundlegend ändern. Der Eingriff schließt sowohl die Errichtung der geplanten Bebauung selbst als auch die Gestaltung von Zufahrtswegen, Parkplatzanlagen und Grünflächen mit ein. Entsprechend ist mit einer Veränderung der landwirtschaftlichen und ökologischen Charakteristik der Fläche zu rechnen.

Der Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen Maßnahmen des Naturschutzes für die Begrünung des Plangebietes und die Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und den Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dadurch soll eine Bebauung entstehen, die sich harmonisch in das Ortsbild sowie in das Umfeld einfügt.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt ein Städtebauliches Konzept (Stand 23.04.2026) vor:



Abbildung: SBEK Ackerbacher Weg (Stand: 23.04.2026)

Der Lageplan zeigt die geplante Bebauung der 31 Grundstücke. Die Ein- bis Zweifamilienhäuser sollen eine Geschossigkeit von 2 Stockwerken aufweisen. Das Baugebiet verfügt über insgesamt fünf öffentliche Stellplätze im Norden. Die Zufahrt erfolgt über den Ackerbacher Weg im Süd-Osten des Gebiets. Das Grundstück ist von Grünflächen umgeben, die die Bebauung optisch einbetten.

4.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan ACKERBACHER WEG schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von Wohnbauflächen für die Eigen- und Weiterentwicklung des OT LAUFENSELDEN. Mit der geplanten Bebauung wird die vorhandene Entwicklung nach Westen fortgesetzt sowie die Ortslage sinnvoll ergänzt. Durch eine architektonisch ansprechende Bauweise kann das Ortsbild qualitativ aufgewertet werden.

Das Baugebiet ist umgeben von Grünflächen, welche vorhandene Grünstrukturen am Rande des Baugebietes aufgreifen und damit einen harmonischen Übergang zwischen dem neuen Siedungsrand und der freien Landschaft schaffen. Unterstützt wird dieser Ansatz von einer Ortsrandeingrünung im Norden und Westen des Plangebiets. Um eine angenehme fußläufige Verbindung gen Westen zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen und dem am Rande des Plangebiets verlaufenden Feldweg zu ermöglichen, sind Fußwegverbindungen in die Planung integriert.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 WEGE UND ZUFAHRTEN UND WARTUNGSFLÄCHEN

5.1.1 ERSCHLIEßUNGSSYSTEM

Für die Erschließung sind zwei westlich ausgerichtete Stichstraßen inklusive Wendemöglichkeiten geplant. Eine zusätzliche Nord-Süd-Achse verbindet diese Straßen und schafft im Südosten den Anschluss an den Ackerbacher Weg. Alle Verkehrsflächen weisen eine Breite von 6 m auf und sind als funktionale Mischflächen angelegt.

Für den ruhenden Verkehr sind 5 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

5.1.2 VERKEHRSANBINDUNG

Das Gebiet ist durch den Östlich des Geltungsbereichs liegenden Ackerbacher Weg, welcher weiter südlich in die K533 mündet an das Straßennetz angeschlossen.

Über die K533 kann die Landesstraße L3031 und L3455 erreicht werden, welche das Gebiet an das überörtliche Straßennetz anschließen. Die L3031 verbindet Laufenselden mit der Bundesstraße B260.

Durch den Anschluss zur B260 lässt sich das Oberzentrum Landeshauptstadt Wiesbaden erreichen. Dort besteht auch Anschluss an das Autobahnnetz. Das Mittelzentrum Bad Schwalbach ist in ca. 14 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Lokal wird mit einem geringfügigen Anstieg der Streckenbelastung des Ackerbacher Wegs im Umfeld des Planungsbereiches zu rechnen sein. Die zukünftigen Quell- und Zielverkehre werden jedoch ohne Rückstaubildung und erhöhte Wartezeiten abgewickelt werden können, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird auch weiterhin gewährleistet sein. Zudem ist damit zu rechnen, dass zumindest ein Teil der Anwohner zukünftig im Einkaufsverkehr auf den Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV) ausweicht und somit die Nachhaltigkeit gesteigert wird.

ÖPNV

In Laufenselden befinden sich derzeit vier Bushaltestellen (Grundschule, Holzhäuser Weg, Schmiedweg und Raiffeisenstraße). Alle Haltestellen in Laufenselden sind im Nahverkehrsplan Landeshauptstadt Wiesbaden & Rheingau-Taunus-Kreis vom August 2025 für den barrierefreien Haltestellenausbau priorisiert.

Die nächstgelegene Haltestelle ist die Haltestelle Heidenrod-Laufenselden Schmiedweg, welche durch die Linien 203, 204, 275 und 574 bedient wird. Sie ist zu Fuß in fünf Minuten vom geplanten Wohngebiet erreichbar.

Die Linie 203 fährt derzeit unter anderem die Orte Reckenroth, Laufenselden, Kemel und Bad Schwalbach an.

Von der Linie 204 werden unter anderem die Ortschaften Martenroth, Huppert, Laufenselden und Michelbach angefahren.

Die Linie 574 pendelt zwischen Laufenselden und Katzenelnbogen und fährt die dazwischenliegenden Ortschaften Allendorf, Berghausen, Dörsdorf, Eisighofen und Reckenroth an.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden kann mit der Linie 275 erreicht werden. Des Weiteren fährt diese Linie unter anderem die Ortschaften Katzenelnbogen, Nastätten, Bad Schwalbach und Schlangenbad an.

Nach dem Nahverkehrsplan Landeshauptstadt Wiesbaden & Rheingau-Taunus-Kreis ist eine weitere Verknüpfungshaltstelle in der Kastellstraße, Kreuzung Rathausstraße geplant. Diese soll von den Linien 240, 250 und 275 angefahren werden. Diese ist nach Fertigstellung der Planung und des Baus ca. 7 Minuten zu Fuß vom Plangebiet entfernt.

Die Linie 240 soll im 60 Minuten Takt die Haltestelle Raiffeisenstraße anfahren und zwischen dieser und der Haltestelle Kemel, Die Haide pendeln.

Die Linie 250 soll zwischen Michelbach, Nahversorgungszentrum und der Raiffeisenstraße, ebenfalls im 60 Minuten Takt pendeln.

Fuß- und Radverkehr

Die Ortsmitte von Laufenselden (ca. Kreuzung Kastellstraße und Rathausstraße) ist vom geplanten Verbrauchermarkt innerhalb von 7 Minuten fußläufig erreichbar. Mit dem Fahrrad innerhalb von 2 Minuten. Weitere soziale Einrichtungen, wie zum Beispiel die Grundschule „Fledermausschule Laufenselden“ oder KITA Pfiffikus sind ebenfalls in 7 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit dem Fahrrad ca. in 2 Minuten. Die Straßen zu besonderen sozialen Einrichtungen sind verfügen über Gehwege. Die Fußwege haben durch die Hanglage von Laufenselden eine leichte Steigung.

5.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die konkreten Konzepte zur Ver- und Entsorgung werden im Laufe des Verfahrens ausgearbeitet.

Versorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist grundsätzlich durch die direkte Nähe an bereits erschlossene Gebiete gewährleistet.

Abfall

Es sind ausreichend Flächen für die Müllentsorgung eingeplant.

Entwässerung

Die Infrastruktur für die Entwässerung ist grundsätzlich durch die direkte Nähe an bereits erschlossene Gebiete gewährleistet.

GEMEINDE HEIDENROD
Bebauungsplan „Ackerbacher Weg“

Wiesbaden, den 07.05.2026

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

BEG-3303