

Beschlussvorlage

Drucksache VL-63/2026

- öffentlich -

Datum: 22.06.2026

Aktenzeichen:	09510101 (Bauliche Planung)
Federführendes Amt:	Bürgermeister
Sachbearbeitung:	Manuel Rosenke

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	11.08.2026	vorberatend
Ausschuss für Bauen, Klimaschutz, Umwelt und Verkehr	25.08.2026	vorberatend
Gemeindevertretung	08.09.2026	beschließend

Potenzialflächenkataster für die Gemeinde Fernwald

hier: Vorstellung der Bestandsaufnahme und Auswertung von Potenzialflächen zur innerörtlichen Entwicklung im Ortsteil Albach

Sachverhalt:

Die Gemeinde Fernwald hat gemeinsam mit Frau Jahadi vom Fachdienst Kreisentwicklung und Strukturförderung des Landkreises Gießen sowie in ihrer Tätigkeit als Geschäftsführerin der SWS GmbH (Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen) ein Pilotprojekt zur Erfassung und Auswertung von Potenzialflächen für Wohnungsbau und Strukturförderung gestartet. Zunächst wurde der Ortsteil Albach als Untersuchungsgebiet ausgewählt. Die dort gewonnenen Erkenntnisse sollen als Grundlage und Muster für die anschließende Bearbeitung der weiteren Ortsteile in der Gemeinde Fernwald dienen.

Ziel des Projektes ist die systematische Erfassung von Flächen innerhalb der bestehenden Ortslage, die aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit oder planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung oder anderweitige sinnvolle Nutzung geeignet sein könnten. Im Mittelpunkt steht dabei die Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung, um vorhandene Flächenpotenziale besser zu nutzen und gleichzeitig den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sollen dem Fachausschuss vorgestellt werden. Auf dieser Grundlage kann über die weitere Vorgehensweise für die übrigen Ortsteile beraten und durch die Gemeindevertretung entschieden werden.

Methodik der Bestandserfassung

Für die Erfassung und Kartierung der Potenzialflächen werden verschiedene Datengrundlagen herangezogen. Hierzu zählen insbesondere:

- das Potenzialflächenkataster des Landes,
- aktuelle Luftbilder,
- Bebauungspläne,
- Flächennutzungspläne,
- vorhandenes Kartenmaterial sowie
- weitere planungsrelevante Informationen.

Die Auswertung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Planungsrechtliche Ausgangslage

In der Gemeinde Fernwald sind mehr als 95 Prozent der innerörtlichen Flächen durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Somit bestehen bereits weitreichende planungsrechtliche Festsetzungen und Grundlagen für eine geordnete Entwicklung.

Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Wohnraum sollte jedoch im Einzelfall geprüft werden, ob im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung Befreiungen von bestehenden Festsetzungen ermöglicht werden können. Dies gilt insbesondere dann, wenn dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen und vorhandene Infrastruktur effizient genutzt werden kann.

Strategische Bedeutung für die Gemeinde

Die Gemeinde Fernwald verfolgt mit diesem Projekt einen ganzheitlichen Ansatz, der im Landkreis bislang in dieser Form noch nicht umgesetzt wurde. Die Erfassung der Potenzialflächen soll künftig eine wichtige Grundlage für kommunale Entscheidungen im Bereich der Innenentwicklung bilden.

Darüber hinaus kann die Bestandsaufnahme dazu beitragen, klare Strukturen und Handlungsempfehlungen für zukünftige Anfragen im Zusammenhang mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ zu entwickeln. Durch die systematische Darstellung geeigneter Potenzialflächen wird aufgezeigt, in welchen Bereichen die Gemeinde Möglichkeiten für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sieht und unter welchen Voraussetzungen eine bauliche Entwicklung unterstützt werden kann.

Gleichzeitig können dadurch auch klare Grenzen definiert werden. Außerhalb der identifizierten Entwicklungsbereiche sollen weiterhin die bestehenden städtebaulichen Grundsätze gelten, so dass eine ungeordnete Siedlungsausweitung vermieden wird.

Bedeutung der Innenentwicklung

Eine erfolgreiche Innenentwicklung trägt wesentlich dazu bei, die Attraktivität und Lebendigkeit von Dörfern und Kleinstädten langfristig zu sichern. Sie wirkt Leerständen entgegen, stärkt bestehende Ortskerne und nutzt vorhandene Infrastruktur effizient aus.

Ziel ist es, Ortsteile und Quartiere so weiterzuentwickeln, dass

- neuer Wohnraum entstehen kann,
- bestehende Gebäude an aktuelle Bedürfnisse angepasst werden können,
- Ortskerne gestärkt werden und
- einer negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt wird.

Gleichzeitig kann Nachverdichtung zu einer höheren Bewohnerdichte führen. Die damit verbundenen Chancen und Herausforderungen sind sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Mögliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Lebensqualität der Anwohner sind hierbei ebenso zu berücksichtigen wie die Vorteile einer nachhaltigen Flächenentwicklung.

Die kommunalpolitischen Gremien sind gefordert, hierfür transparente Rahmenbedingungen und nachvollziehbare Vorgaben zu entwickeln.

Herausforderungen und Rahmenbedingungen

Bei der Bewertung von Potenzialflächen sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere:

- Eigentumsverhältnisse,
- planungsrechtliche Rahmenbedingungen,
- technische und bauliche Gegebenheiten,
- soziale und gesellschaftliche Aspekte,
- wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie
- infrastrukturelle Voraussetzungen.

Die Erfassung von Potenzialflächen bedeutet ausdrücklich nicht, dass die Gemeinde die betreffenden Grundstücke erwerben oder selbst entwickeln muss. Vielmehr soll die Analyse vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten sichtbar machen und Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern Perspektiven aufzeigen.

Das Projekt versteht sich daher auch als Impulsgeber für private Initiativen zur Innenentwicklung.

Langfristige Zielsetzung

Die Innenentwicklung wird zukünftig eine zentrale Rolle für die Entwicklung der Gemeinde Fernwald spielen. Die Ausweisung neuer Baugebiete auf der „grünen Wiese“ hat in den vergangenen Jahrzehnten maßgeblich zur Siedlungsentwicklung beigetragen. Gleichzeitig sind verfügbare Flächen begrenzt und zukünftige Baulandausweisungen werden zunehmend restriktiver bewertet.

Vor diesem Hintergrund ist ein verantwortungsvoller Umgang mit den vorhandenen Flächenreserven erforderlich. Ein wesentliches Ziel der zukünftigen Gemeindeentwicklung muss es sein, einen sogenannten „Donut-Effekt“ zu vermeiden, bei dem sich Neubaugebiete überwiegend am Ortsrand entwickeln, während die alten Ortskerne an Bedeutung verlieren und Leerstände zunehmen. Die Stärkung der Innenentwicklung und die Aktivierung vorhandener Potenzialflächen sind daher von besonderer Bedeutung.

Gleichwohl ist bei einer ganzheitlichen Betrachtung der strukturellen Entwicklung einer Kommune zu berücksichtigen, dass auch die Ausweisung neuer Baugebiete weiterhin ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Entwicklungsstrategie sind. Innenentwicklung und Neubauentwicklung dürfen dabei nicht isoliert betrachtet werden, sondern müssen als aufeinander abgestimmte Bausteine einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Ortsentwicklung verstanden werden.

Ziel ist es, die vorhandenen Ortskerne zu stärken, neuen Wohnraum bedarfsgerecht zu schaffen und gleichzeitig die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde nachhaltig zu sichern.

Eine ausführliche Darstellung und Präsentation erfolgt durch Frau Jahadi in der Ausschusssitzung.

Von der Finanzabteilung ausfüllen:

- ☐ Die Mittel sind im Haushalt bereitgestellt
- ☐ Die Mittel werden im Nachtrag bereitgestellt
- ☐ Die Mittel werden im nächsten Haushaltsjahr bereitgestellt
- ☐

Datum, Unterschrift der Finanzabt.

Entscheidungsvorschlag:

Der Gemeindevertretung nimmt die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Auswertung der Potenzialflächen im Ortsteil Albach zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die gewonnenen Erkenntnisse als Grundlage für die schrittweise Bearbeitung der weiteren Ortsteile der Gemeinde Fernwald zu verwenden und die Potenzialflächenanalyse fortzuführen.

Die Ergebnisse sollen künftig als strategische Grundlage für Entscheidungen zur Innenentwicklung, Wohnraumschaffung und strukturellen Ortsentwicklung dienen.

Manuel Rosenke
Bürgermeister