

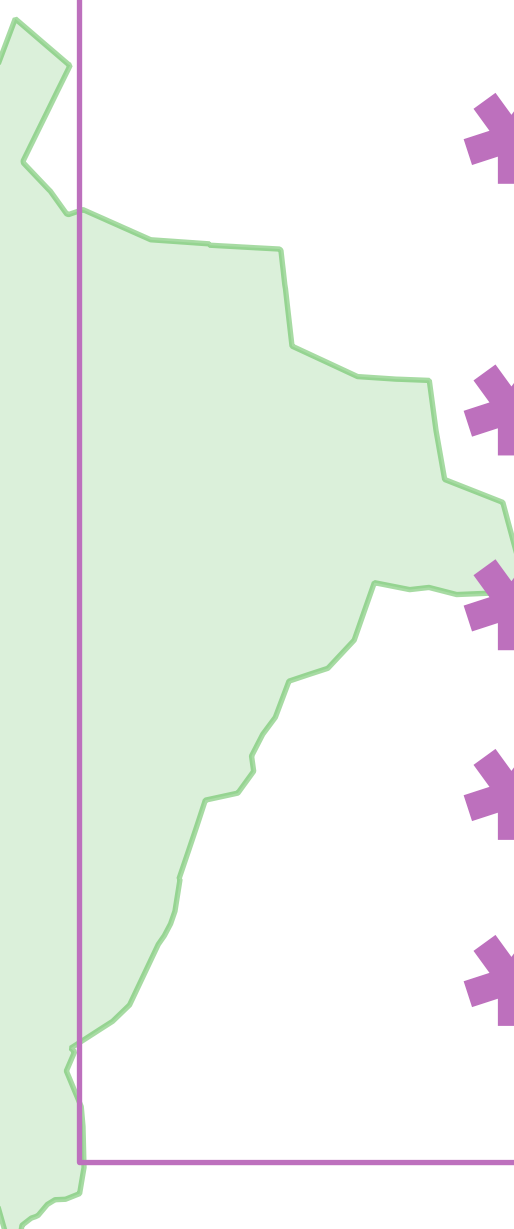
25. August 2026
Potenzialflächen in Fernwald
Negar Jahadi, SWS GmbH



Potenzialflächen Albach

Vorstellung der Methodik zur
Aufnahme und Analyse potenzieller
Bau- und Entwicklungsflächen.



- 
- 
- ✱ **Was ist das Digitale Potenzialflächenkataster und wozu soll es dienen?**
 - ✱ **Ziele und Vorteile der Innenentwicklung**
 - ✱ **Methodik in Fernwald**
 - ✱ **Beispiele**
 - ✱ **Fragestellungen für Fernwald**
 - ✱ **Die nächsten Schritte**



Was ist das Digitale Potenzialflächenkataster und wozu soll es dienen?

Verwaltungsinternes und wichtiges Steuerungselement und Planungstool für Kommunen.

Kostenlose Nutzung des Programms für hessische Kommunen.

Effiziente und zeitgemäße Erhebung, Bearbeitung und Verwaltung von Innenentwicklungsflächen.

Gemeinden können sich ein umfassendes Bild von den verfügbaren Baulandressourcen machen - Flächenmonitoring.

Abwägungsgrundlage für geplante Siedlungsentwicklung, als Informationsbasis für Genehmigungsverfahren oder als Nachweis für die Erstellung von Planungskonzepten im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms des HMLU.

Grundlage für eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung sowie für die lokale Planung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten.





Innenentwicklung

Eine erfolgreiche Innenentwicklung schützt Dörfer und Kleinstädte vor Verödung und sichert ihre Lebendigkeit. Durch individuelle Lösungen vor Ort sollen Schrumpfungsprozesse entgegengewirkt werden. Das Ziel besteht darin, Ortsteile und Quartiere so vorzubereiten, dass neuer Wohnraum entstehen kann oder der vorhandene Wohnraum an die Bedürfnisse der Nutzer angepasst werden kann.

Ziele:

- Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Gebäude.
- Modulare, altersgerechte Neubauten.
- Bezahlbare Wohnungen.
- Ansiedlung von Familien.
- Generationsübergreifendes Wohnen.
- Azubi-Wohnen anbieten und dadurch Betriebe stärken.

Vorteile:

- Kosten- und Zeitersparnis.
- keine neue technische Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Straßen und Wege).
- kurzfristig Baukosten und langfristig Folgekosten spart.
- Schonung von Ressourcen.





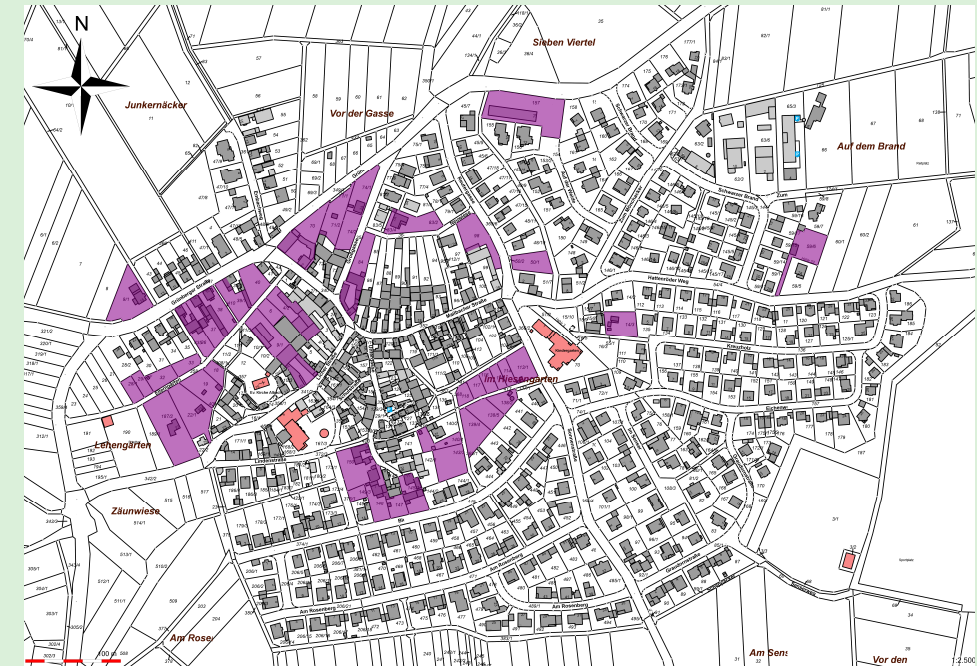
Methodik

Aufgabenstellung:

Ermittlung innerörtlicher Flächen, die sich aufgrund ihrer Beschaffenheit zur Bebauung oder anderweitigen sinnvollen Nutzung eignen könnten.

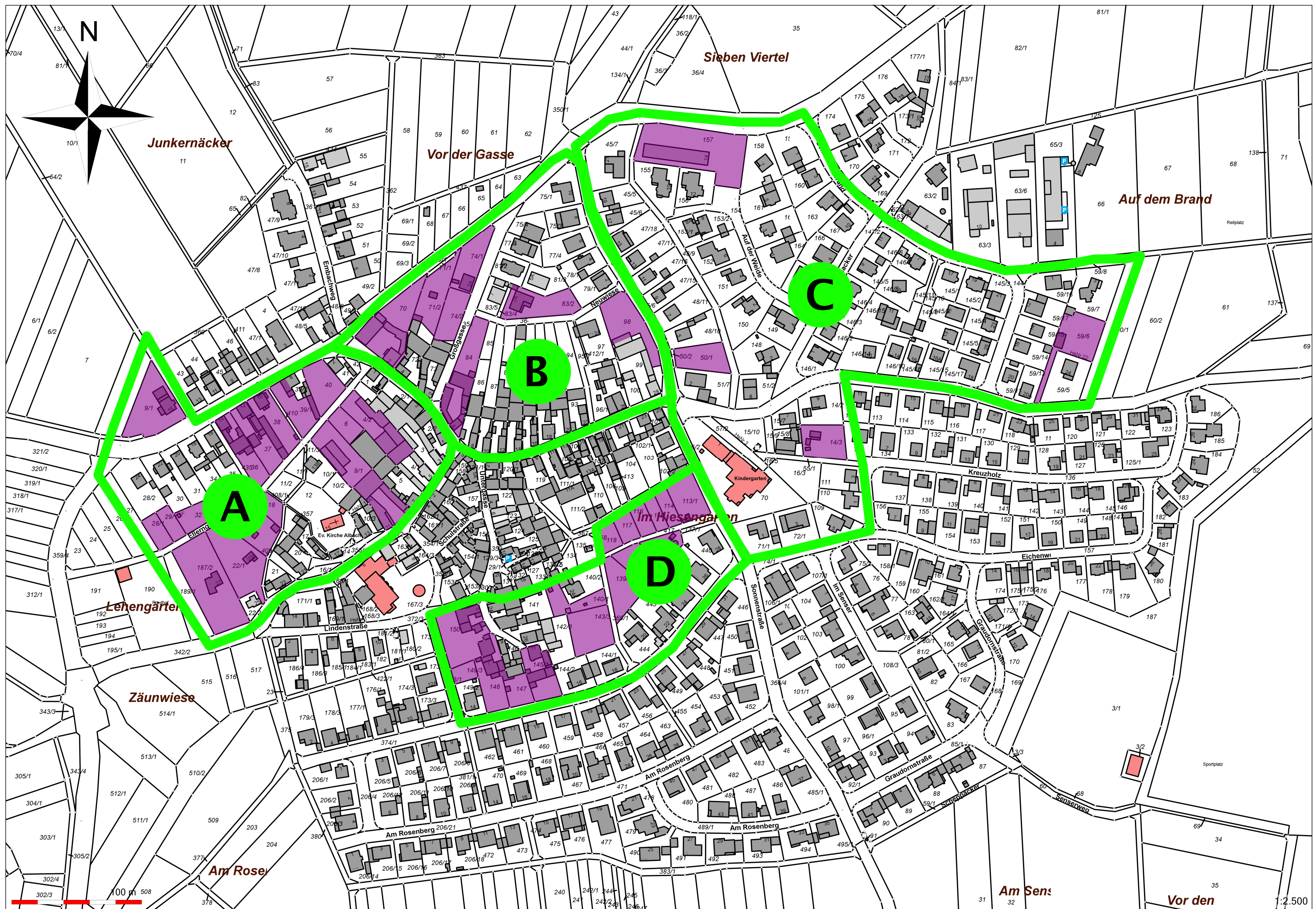
Technisches Hilfsmittel und Kartenmaterial:

- ⊙ Das vom Land Hessen kostenfrei zur Verfügung gestellte Potenzialflächenkataster.
- ⊙ Luftaufnahmen.
- ⊙ Bebauungspläne, FNP, weiteres zur Verfügung stehendes Kartenmaterial.
- ⊙ Ortsbegehungen.



Kriterien:

- ⊙ Freie Flächen mit einer für eine Bebauung geeigneten Größe.
- ⊙ Geringfügig bebaute Grundstücke mit ausreichend großen Restflächen.
- ⊙ Baulücken jeglicher Größe, die für eine Bebauung geeignet sein könnten.
- ⊙ Gewerbeflächen



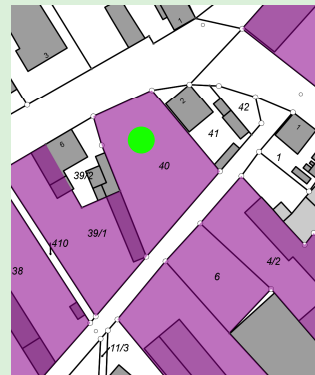
Liste Potenzialflächen

Block	Nr.	Ident	Ortsteil	Straße	Hausnr	Fläche	Lage	Nutzungsart	Nutzungsart	Potenzialflächenart	BPlan Name	
A	1	P004519	Albach	Grünberger Straße	15	1473,411	beplanter Innenbereich	Wohnbaufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr.3 Ortskern Albach	1
A	2	P003058	Albach	Auf der Hord		349,339	beplanter Innenbereich	Wohnbaufläche	MD	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Nr.3 Ortskern Albach	2
A	3	P003059	Albach	Auf der Hord		304,84	beplanter Innenbereich	Wohnbaufläche	MD	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Nr.3 Ortskern Albach	3
A	4	P003107	Albach	Auf der Hord		510,79	beplanter Innenbereich	Wohnbaufläche	MD	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Nr.3 Ortskern Albach	4
A	5	P003108	Albach	Auf der Hord		388,329	beplanter Innenbereich	Wohnbaufläche	MD	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Nr.3 Ortskern Albach	5
A	6	P003125	Albach	Grünberger Straße	14	832,027	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr.3 Ortskern Albach	6
A	7	P003126	Albach	Grünberger Straße	12	849,72	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr.3 Ortskern Albach	7
A	8	P003127	Albach	Grünberger Straße	10	953,138	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr.3 Ortskern Albach	8
A	9	P003128	Albach	Grünberger Straße	6	773,688	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr.3 Ortskern Albach	9
A	10	P003110	Albach	Grünberger Straße		789,831	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Baulücke	Nr.3 Ortskern Albach	10
A	11	P003130	Albach	Ellengärten		1123,537	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr.3 Ortskern Albach	11
A	12	P003109	Albach	Licher Straße	7	390,522	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Baulücke	Nr.3 Ortskern Albach	12
A	13	P003129	Albach	Licher Straße	11	1951,156	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr.3 Ortskern Albach	13
A	14	P003103	Albach	Licher Straße	19	325,131	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Nr.3 Ortskern Albach	14
A	15	P003104	Albach	Licher Straße	21	922,392	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Nr. 3 "Ortskern Albach"	15
A	16	P003105	Albach	Licher Straße	23A	1477,397	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr. 3 "Ortskern Albach"	16
A	17	P003106	Albach	Licher Straße	27	2198,291	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr. 3 "Ortskern Albach"	17
Block	Nr.	Ident	Ortsteil	Straße	Hausnr	Fläche	Lage	Nutzungsart	Nutzungsart	Potenzialflächenart	BPlan Name	
B	1	P003045	Albach	Mailbacher Straße	2	1626,48	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr.3 Ortskern Albach	18
B	2	P003046	Albach	Mailbacher Straße	4	962,039	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr.3 Ortskern Albach	19
B	3	P003048	Albach	Großgasse	2A	843,084	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr.3 Ortskern Albach	20
B	4	P003047	Albach	Großgasse	2	674,043	beplanter Innenbereich	Wohnbaufläche	MD	Baulücke	Nr.3 Ortskern Albach	21
B	5	P003135	Albach	Mailbacher Straße	6	1440,759	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr.3 Ortskern Albach	22
B	6	P003136	Albach	Großgasse	7A	1084,299	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Nr.3 Ortskern Albach	23
B	7	P003137	Albach	Mailbacher Straße	28	1109,513	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Baulücke	Albach Nr. 3 Ortskern Albach	24
Block	Nr.	Ident	Ortsteil	Straße	Hausnr	Fläche	Lage	Nutzungsart	Nutzungsart	Potenzialflächenart	BPlan Name	
C	1	P004520	Albach	Auf der Weide	14	2698	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MI	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial		25
C	2	P003113	Albach	Auf der Weide		765,791	beplanter Innenbereich	Wohnbaufläche	WA	Baulücke	Nr.3 Ortskern Albach	26
C	3	P001971	Albach	Hattenröder Weg	9	842,696	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Baulücke	Nr.3 Ortskern Albach	27
C	4	P003089	Albach	Hattenröder Weg	22	1192,687	beplanter Innenbereich	Wohnbaufläche	WA	Geringfügig genutzte Fläche	Albach Nr. 4 Auf dem schwarzen Brand 2. Änderung	28
Block	Nr.	Ident	Ortsteil	Straße	Hausnr	Fläche	Lage	Nutzungsart	Nutzungsart	Potenzialflächenart	BPlan Name	
D	1	P003116	Albach	Untergasse	5	1303,694	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Albach Nr. Nr. 1 Auf der Wiese 1. Änderung	29
D	2	P003080	Albach	Blumenstraße		244,707	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Baulücke	Albach Nr. Nr. 1 Auf der Wiese 1. Änderung	30
D	3	P003117	Albach	Untergasse	7	1026,255	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Albach Nr. Nr. 1 Auf der Wiese 1. Änderung	31
D	4	P003118	Albach	Untergasse	9	452,656	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Albach Nr. Nr. 1 Auf der Wiese 1. Änderung	32
D	5	P003119	Albach	Untergasse	11	871,308	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Albach Nr. Nr. 1 Auf der Wiese 1. Änderung	33
D	6	P003252	Albach	Untergasse		1024,768	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Baulücke	Albach Nr. Nr. 1 Auf der Wiese 1. Änderung	34
D	7	P003111	Albach	Untergasse	24A	594,01	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Geringfügig genutzte Fläche	Albach Nr. Nr. 1 Auf der Wiese 1. Änderung	35
D	8	P003433	Albach	Blumenstraße	20	831,597	beplanter Innenbereich	Wohnbaufläche	WA	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Albach Nr. Nr. 1 Auf der Wiese 1. Änderung	36
D	9	P003434	Albach	Blumenstraße	24	696,581	beplanter Innenbereich	Wohnbaufläche	WA	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Albach Nr. Nr. 1 Auf der Wiese 1. Änderung	37
D	10	P003435	Albach	Blumenstraße	26	474,935	beplanter Innenbereich	Wohnbaufläche	WA	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Albach Nr. Nr. 1 Auf der Wiese 1. Änderung	38
D	11	P003432	Albach	Im Hiesengarten		296,904	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Nr.3 Ortskern Albach	39
D	12	P003431	Albach	Im Hiesengarten		308,808	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Nr.3 Ortskern Albach	40
D	13	P003430	Albach	Im Hiesengarten		301,991	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Nr.3 Ortskern Albach	41
D	14	P003429	Albach	Im Hiesengarten		255,755	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Nr.3 Ortskern Albach	42
D	15	P003428	Albach	Im Hiesengarten		298,643	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Nr.3 Ortskern Albach	43
D	16	P003427	Albach	Im Hiesengarten		747,648	beplanter Innenbereich	Gemischte Baufläche	MD	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial	Nr.3 Ortskern Albach	44

Baulücken

**Potenzialfläche Block A Nr. 10
(P003110)**

Baulücke. Kann komplett bebaut werden. Baugrenze verschieben, damit auf beiden Seiten ein Vorhaben entstehen kann.



Personen

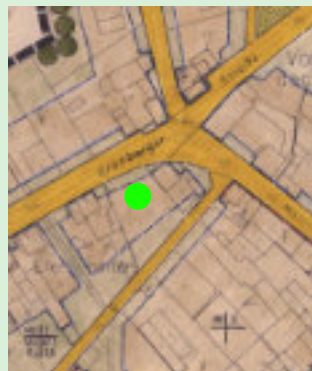
ID:
 Nachname:
 Vorrangnachname:
 Vorname:
 Geburtsdatum:
 Geburtsort:
 Wohnort:
 Wohnplatzbeschreibung:
 Wohnplatz in der Karte:

Wohnort

Name:
 Ort:
 Ortsteil:
 Ortsteil in der Karte:
 Lage:
 Lage in der Karte:
 Lage in der Wohnplatzkarte:

Angaben

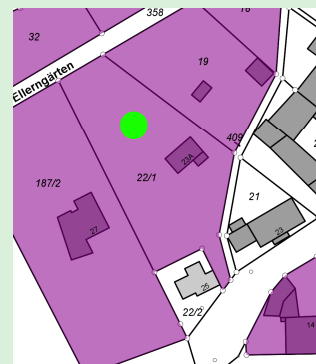
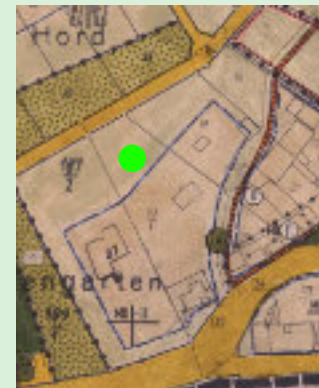
Name:
 Datum:
 Datum in der Karte:



Geringfügig genutzte Fläche

**Potenzialfläche Block A Nr. 16
(P003105)**

Das Grundstück ist geringfügig bebaut. Im Zuge einer Quartiersentwicklung könnte die gesamte Fläche – auch die nicht überbaubare – freigegeben werden.

[illegible]

Gewerbeflächen

Potenzialfläche Block C Nr. 1
(P004520)

Fläche mit hohem
Entwicklungspotenzial. Aktuell
gewerblich genutzt.



Benutzer

ID:
 Passwort:

Registrierungsdaten
 Name:
 Nachname:
 E-Mail:
 Alter:

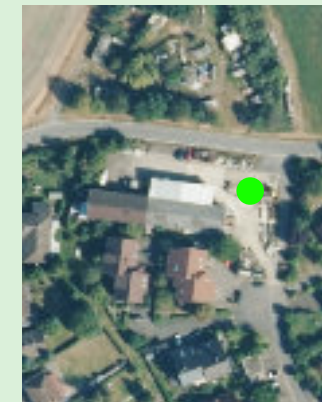
Grundeigenschaften
 Geburtsdatum:
 Geburtsort:

Adressen
 Wohnort:
 Wohnstrasse:
 PLZ:

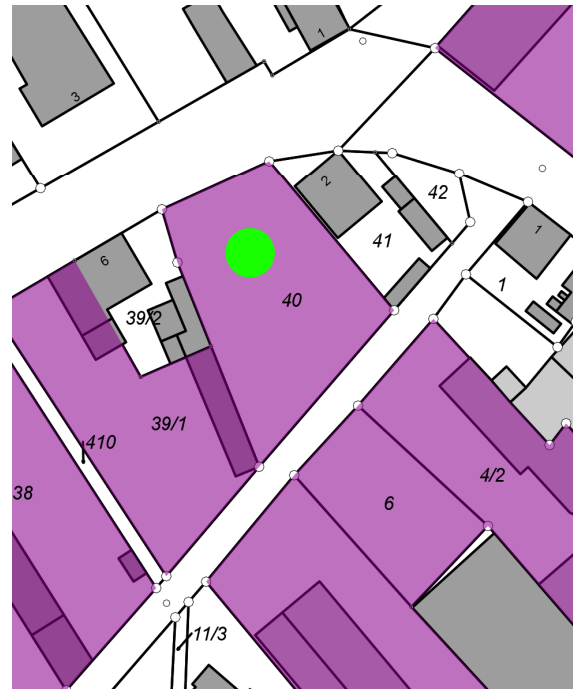
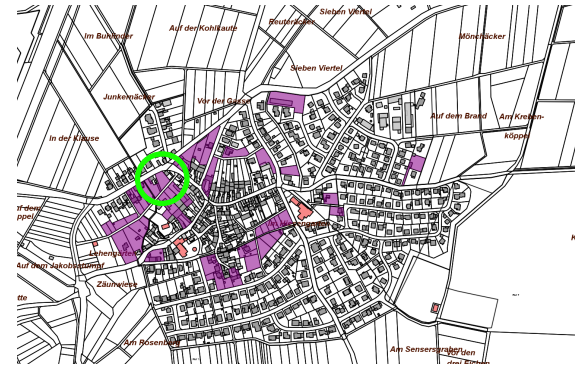
Telefonnummern
 Mobil:
 Fest:

Internet
 E-Mail-Adresse:
 Web-Seite:

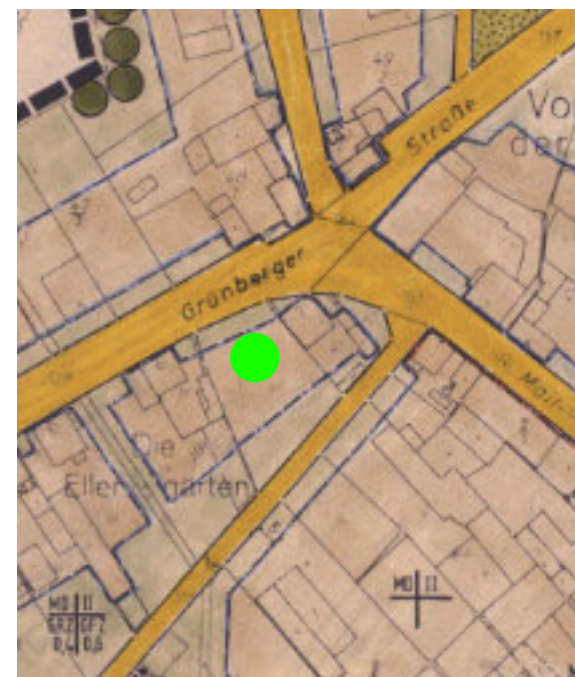
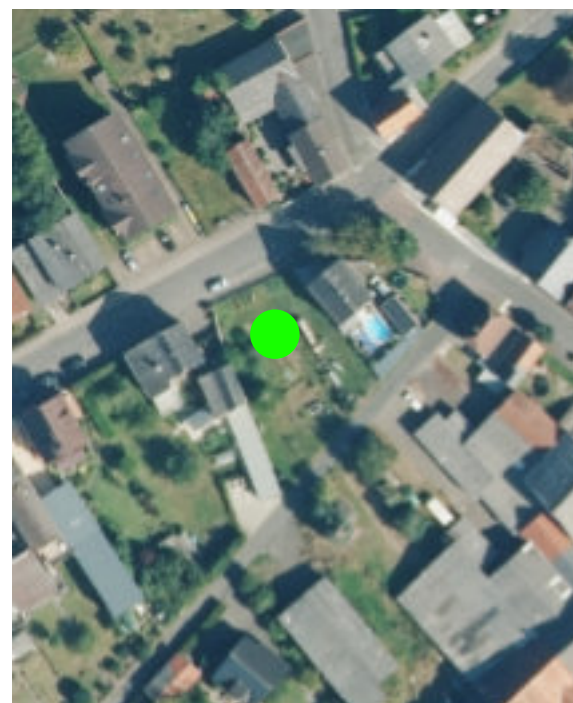
Benutzerrollen
 Benutzer: ☐
 Administrator: ☐



Baulücke. Kann komplett bebaut werden.
Baugrenze verschieben, damit auf beiden
Seiten ein Vorhaben entstehen kann.



Standard	
ID	
P003510	
Regierungsbezirk	Landkreis
Gießen	Gießen
Gemeinde	Gemeindekennzeichen
Fernwald	06531004
Ortsteil	Fläche
Albach	790 m²
Strasse/Lagebezeichnung	Hausnummer
Grünberger Straße L 3129	
Details	
Status	Potenzialflächenart
nicht freigegeben	Baulücke
Nutzungsart	Detail
M Gemischte Baulfläche	MD Dorfgebiete
Lage	
beplanter Innenbereich	
Lage im VRG Siedlung (Bestand)	Lage im VRG Industrie und Gewerbe (Bestand)
Art des Plans	
Bebauungsplan	
Name	Datum
Albach Nr. 3 Ortskern Albach	22.07.1988

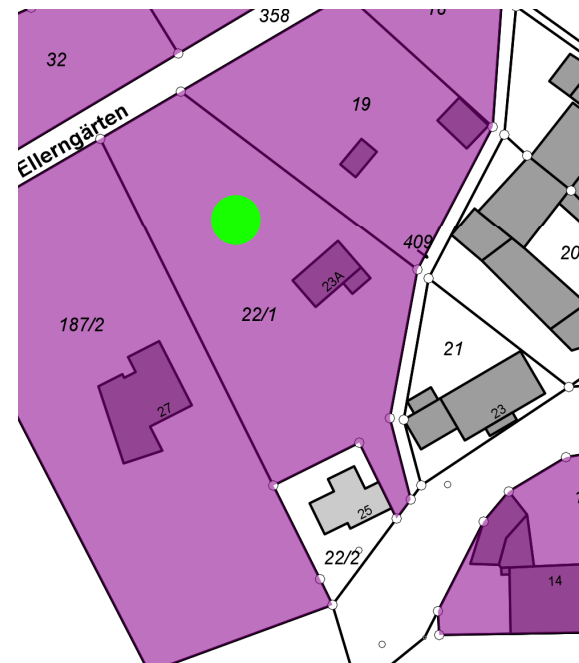


Pro	Contra

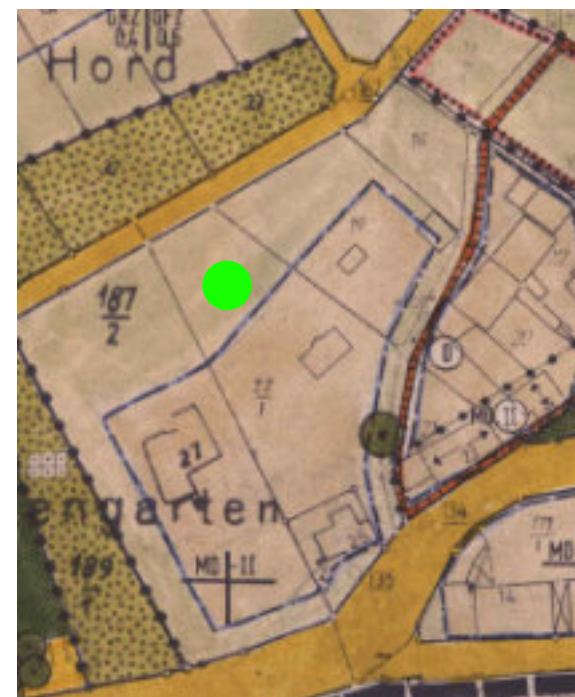
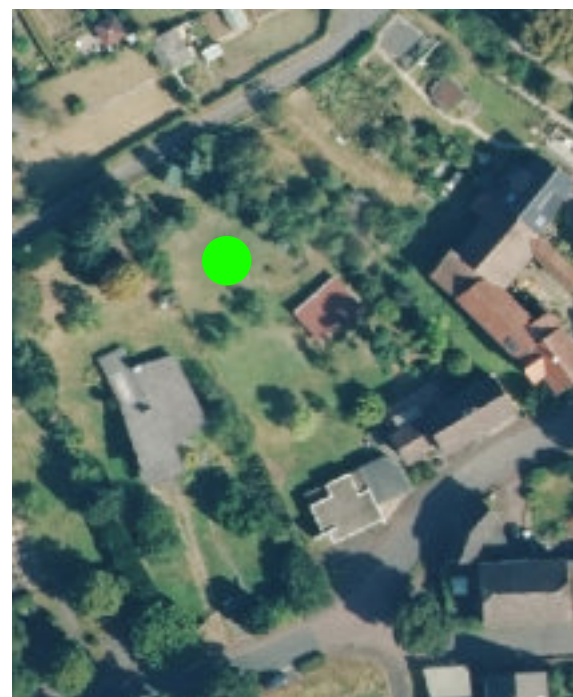
0%
Bebauung

**Hindernisgrund nach Mobilisierung
(wird in das Potenzialflächenkataster übertragen)**

Das Grundstück ist geringfügig bebaut. Im Zuge einer Quartiersentwicklung könnte die gesamte Fläche – auch die nicht überbaubare – freigegeben werden.



Standard	
ID	P003106
Regierungsbezirk	Landkreis
Größen	Größen
Gemeinde	Gemeindenummer
Flurnummer	06531064
Ortsname	Fläche
Albach	1477 m²
Strasse/Lagebezeichnung	Hausnummer
Luther Straße	23 A
Details	
Status	Potenzialflächenart
nicht freigegeben	Geringfügig genutzte Fläche
Nutzungsart	Detaill
M Gemischte Baufläche	MD Dorfgebiete
Lage	
beplanter Innenbereich	
Lage im VRG Siedlung (Bestand)	Lage im VRG Industrie und Gewerbe (Bestand)
Art des Plans	
Bebauungsplan	
Name	Datum
Nr. 3 "Ortskern Albach"	22.07.1988

[illegible]

**Hindernisgrund nach Mobilisierung
(wird in das Potenzialflächenkataster übertragen)**



Fragestellungen für Fernwald

Wie soll die bauliche Entwicklung für Fernwald aussehen?

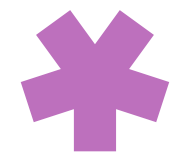
- Mögliche **Entwicklungsflächen?**
Bebauung grüner Lungen?
- Nachfrage und Angebot.
- Soziale/gesellschaftliche Aspekte.
- Wirtschaftliche Faktoren.
- **Erschließung der Grundstücke:**
technische und wirtschaftliche Prüfung der Leistungsfähigkeit der Kanal-, Wasserversorgung.

Was ist der planungsrechtliche Rahmen?

- Bauturbo.
- **Grundsatzbeschluss**
für Fernwald.

Welche Beteiligungsformate kann es geben?

- Nöte und Bedarfe ermitteln.
- Pro und Kontra.
- Wer soll es bauen, wer soll es bezahlen?



Die nächsten Schritte

Angebote schaffen!

Hessenweite Einführung
Potenzialflächenkataster

Vorstellung des "PFK" in der
Kreisverwaltung.

Ersterhebung in Fernwald und
interne Vorprüfung der Flächen.

Auswertung und Aussortierung der
Flächen nach Ortsbegehung.

Erste Vorstellung der Arbeit
der Gemeinde Fernwald

Weitermachen?

Ergebnisse auswerten.

Albach nachbearbeiten und abschließen.

Start Annerod und Steinbach.



Negar Jahadi

Fachdienst Kreisentwicklung
und Strukturförderung
SWS GmbH - Sozialer
Wohnungsbau und
Strukturförderung im
Landkreis Gießen

Tel. (06 41) 93 90 - 93 47
Fax. (06 41) 93 90 - 16 77

negar.jahadi@lkgi.de

