

Einbeziehungssatzung „Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr“ im Ortsteil Limbach



Gemeinde Hünstetten

Einbeziehungssatzung „Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr“ im Ortsteil Limbach

Entwurf Begründung

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Hünstetten
Stand: 07.10.2026

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Inhalt

A	Begründung	4
1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Lage und Abgrenzung	4
3	Übergeordnete Planungsebenen	5
3.1	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	5
4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Hünstetten	6
5	Verfahrensablauf	7
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	8
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	9
7.1	Städtebauliche Situation	9
7.1.1	Nutzung und Bebauung	9
7.1.2	Verkehrliche Anbindung	11
7.2	Landschaftliche Situation	11
8	Planerische Zielsetzung	12
9	Geltungsbereich	14
10	Umweltbelange	14
11	Boden	14
11.1	Wasser	14
11.2	Klima	15
11.3	Fauna & Flora	15
11.4	Bestandsbewertung	21
11.5	Eingriffsbeschreibung/-bewertung	21
11.6	Schutzgebiete	21
12	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	21
13	Artenschutz	24
14	Ver- und Entsorgung	26
14.1	Trink- und Löschwasserversorgung	26
14.2	Abwasserbeseitigung	27
B	Verzeichnisse	28
1	Abbildungen	28

A Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hünstetten stellt die vorliegende Einbeziehungssatzung auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Herstellung einer Umfahrung und eines neuen Parkplatzes am Standort des Dorfgemeinschaftshauses / Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Limbach zu schaffen.

Durch die Forderungen der Unfallkasse Hessen bzw. des Technischen Prüfdienstes Hessen hat sich die Notwendigkeit eines Baus einer Umfahrung und eines neuen Parkplatzes am Dorfgemeinschaftshaus/Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Limbach ergeben. Es wurde gefordert, sicherzustellen, dass den Angehörigen der Feuerwehr ausreichend bzw. mindestens 12 Parkplätze zur Verfügung stehen. Außerdem ist die Zuwegung zu den Parkplätzen bzw. zum Feuerwehrgerätehaus zu verbessern, um die Gefahr des Kreuzungsverkehrs zwischen einfahrenden Mitgliedern der Einsatzabteilung und zum Beispiel dem ersten ausrückenden Fahrzeug der Feuerwehr zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Außenbereich. Um die planungsrechtliche Grundlage für die Herstellung der Verkehrsanlagen und damit den Erhalt des Feuerwehrstandortes in bestehender Lage zu schaffen, soll eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Durch die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt und sind zulässig, wenn sie sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen.

Mit der Einbeziehung in den Innenbereich soll für die Fläche die planungsrechtliche Voraussetzung zur Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB geschaffen werden.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Limbach der Gemeinde Hünstetten nördlich der Hauptstraße und hat eine Größe von 2.796 m² (ca. 0,27 ha).

Das Plangebiet liegt in der Flur 38 der Gemarkung Limbach und umfasst die Flurstücke 111/3 (tw.), 115/4 (tw.), 121/1 (tw.), 123, 124, 125, 126, 150/2 (tw.) und 162/2 (tw.).

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Mehrgenerationenplatz, im Norden schließen sich Wiesen und Ackerflächen an. Im Osten befindet sich ein Spielplatz mit dahinterliegender Wohnbebauung und einer Kleingartenanlage. Im Südwesten wird die Fläche ebenfalls durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt.



Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet im Norden als Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie im südwestlichen Bereich als Vorranggebiet Siedlung, Bestand, ausgewiesen (s. Abb. 2).

Im Vorranggebiet für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodenordnung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen (Z10.1-10). Da über die Einbeziehungssatzung die Nutzung des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche bzw. deren zugeordneter Verkehrsflächen vorbereitet wird, widerspricht diese zunächst formal den Zielen der Raumordnung. Aufgrund der nicht raumbedeutsamen Größe des Plangebietes von lediglich 0,27 ha und dem unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsflächen ist jedoch die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens nicht anzunehmen.

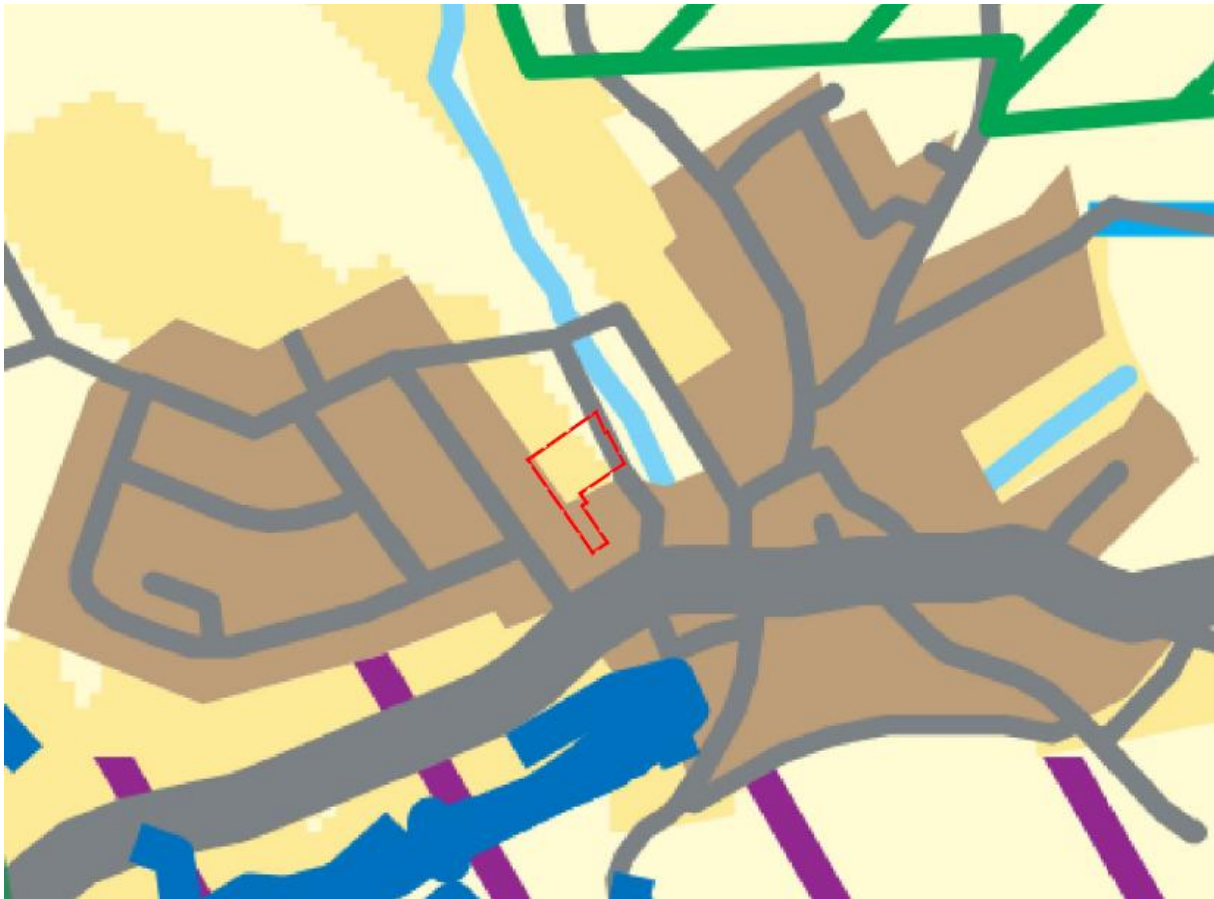


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen mit Lage des Plangebietes (rot umrandet)

4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hünstetten

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hünstetten ist das Plangebiet im Südwesten als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie „Mehrzweckhalle“ dargestellt. Der nordöstliche Teil der Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ dargestellt.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an Wohnbauflächen sowie im Norden und Osten an weitere Grünflächen an. Südöstlich angrenzend ist der Bereich des Dorfgemeinschaftshauses und der bestehenden Feuerwehr ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie „Mehrzweckhalle“ dargestellt.

Das in § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB verankerte Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung setzt grundsätzlich voraus, dass eine Einbeziehungssatzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegensteht. Für die Beurteilung der Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan sind jedoch die Grundsätze des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend heranzuziehen. Danach sind im Zuge der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans gewisse Abweichungen zulässig, sofern diese durch die planerische Konkretisierung gerechtfertigt sind und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt bleibt. Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe ist die vorliegende Abweichung noch von dem sogenannten „Entwicklungsspielraum“ gedeckt. Hierfür spricht insbesondere ihr geringer räumlicher Umfang: Mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche ist lediglich eine 1.419 m² große Teilfläche des Plangebietes betroffen, die im Verhältnis zum gesamten Ortsteil von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Beeinträchtigung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ist daher nicht gegeben. (vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 8. April 2009 - 5 S 1054/08)

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hünstetten ist auch nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung weiterhin gewährleistet, da lediglich eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs unmittelbar angrenzend an die bestehende Gemeinbedarfsfläche erfolgt.

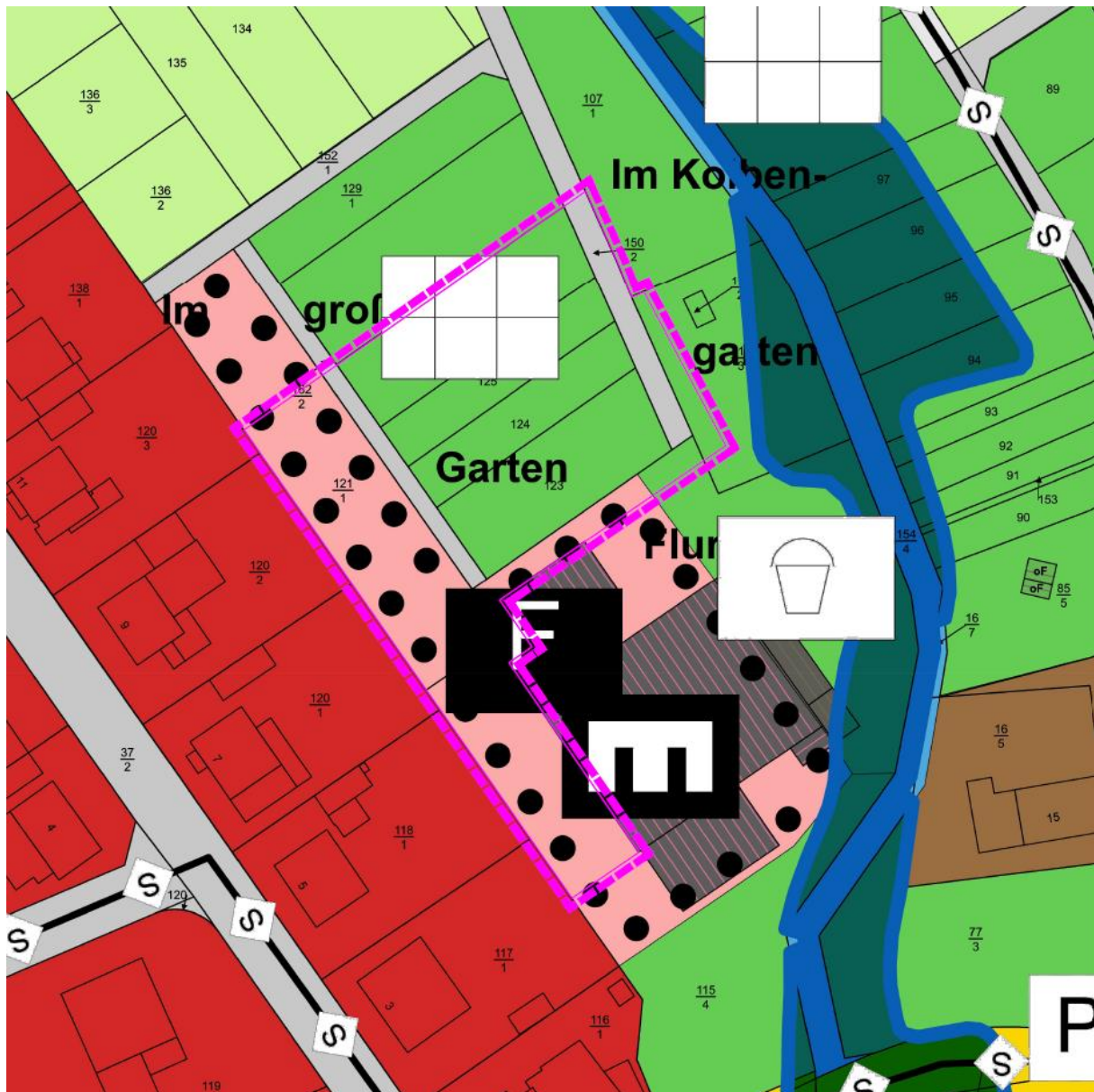


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hünstetten

5 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat am 03.09.2026 den Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr“ im Ortsteil Limbach gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gefasst.

Die Voraussetzungen für den Einbezug des Plangebietes in den planungsrechtlichen Innenbereich liegen vor, da die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hünstetten gem. § 34 Abs. 5 BauGB weiterhin gewährleistet ist. Es erfolgt lediglich die maßvolle Erweiterung des Innenbereichs unmittelbar angrenzend an die bestehende Feuerwehr.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosenstraße“ aus dem Jahr 1984, welcher für die bestehende Wohnbebauung Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 sowie offener Bauweise festsetzt.



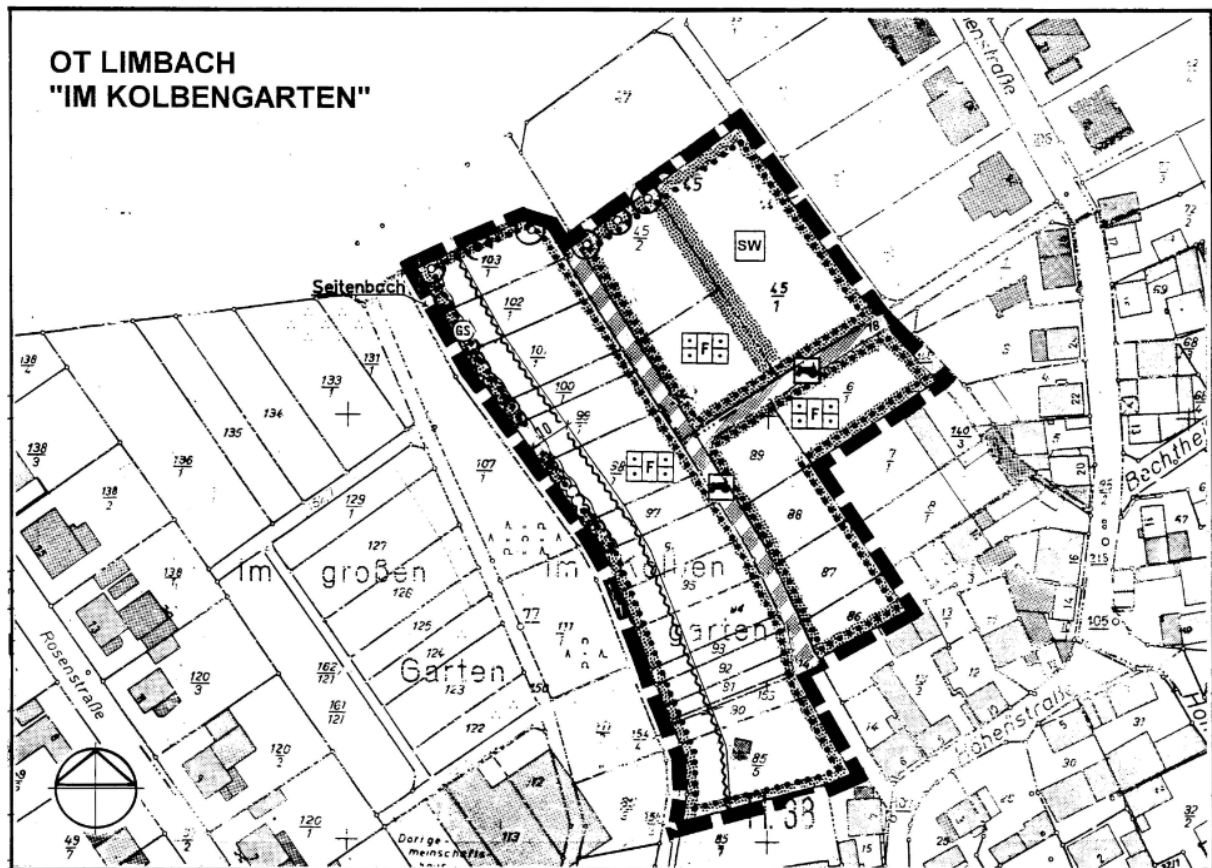


Abb. 5: Bebauungsplan „Kleingärten II – Im Kolbengarten“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

7.1.1 Nutzung und Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Bestand um eine unbebaute Grünfläche, welche unmittelbar nördlich an das bestehende Dorfgemeinschaftshaus (Mehrzweckhalle Hauptstraße 17) und die Feuerwehr (Hauptstraße 17a) angrenzt. Im Nordosten der Fläche befinden sich Stellplätze sowie eine Grünschnittstelle entlang des asphaltierten Wirtschaftsweges.

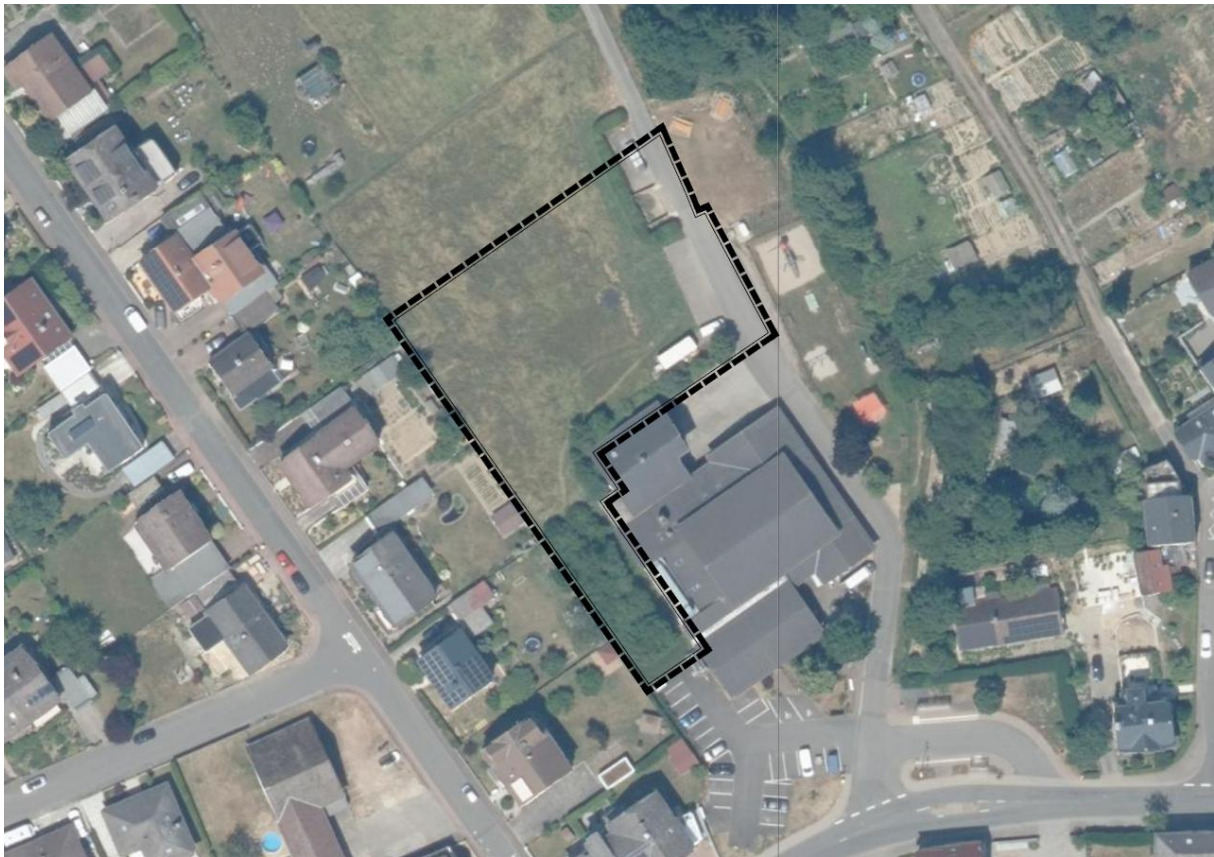


Abb. 6: Lage des Plangebietes



Abb. 7: Blick von Osten auf das Plangebiet mit westlich angrenzender Wohnbebauung (links), Blick von Südosten auf das Plangebiet (rechts) - Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abb. 8: Wirtschaftsweg östlich des Plangebietes, Blick nach Norden (links) und Feuerwehr südlich des Plangebietes (rechts) - Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Nördlich des Plangebietes befinden sich Wiesen und Ackerflächen. Im Osten grenzen ein Spielplatz sowie der Mehrgenerationenplatz mit dahinterliegender Wohnbebauung und einer Kleingartenanlage an. Im Südwesten wird die Fläche ebenfalls durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

7.1.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird im Bestand über einen östlich angrenzenden Wirtschaftsweg erschlossen. Dieser mündet unmittelbar südlich des Dorfgemeinschaftshauses auf die Hauptstraße / L3275 und bindet das Plangebiet über die östlich von Limbach verlaufende Bundesstraße B 417 an das übergeordnete Verkehrsnetz an.

Die vorhandenen Stellplätze für das Dorfgemeinschaftshaus sowie die Feuerwehr befinden sich im Bestand südwestlich des Dorfgemeinschaftshauses direkt an der Hauptstraße. Künftig soll die Erschließung des Plangebietes über die Stellplätze an der Hauptstraße erfolgen.



Abb. 9: vorhandene Stellplätze südwestlich des Dorfgemeinschaftshauses - Quelle: Planergruppe ROB GmbH

An der Kreuzung zur Hauptstraße befindet sich ebenso die Bushaltestelle „Hünstetten-Limbach Dorfgemeinschaftshaus“.

7.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet wird zum jetzigen Zeitpunkt im überwiegenden Flächenanteil von einer intensiv genutzten Grünlandfläche eingenommen. Im südöstlichen Bereich der Grünlandfläche befindet sich eine Feuerstelle der Feuerwehr. Diese wird nach Süden von einem schmalen Gehölzstreifen zum bestehenden Feuerwehrhaus abgegrenzt. Südwestlich des Bürgerhauses befindet sich eine kleinere Gehölzfläche mit Sträuchern und Großbäumen, die das Bürgerhaus von der westlich angrenzenden Wohnbebauung abschirmt. Die betroffenen Gehölze weisen keine Baumhöhlen- oder aber Spaltenquartiere auf. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein asphaltierter Wirtschaftsweg, sowie der Grünschnittplatz von Limbach.

Die vorhandenen Biotopstrukturen sind von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit.

8 Planerische Zielsetzung

Die Gemeinde Hünstetten plant die Herstellung einer Umfahrung und eines neuen Parkplatzes westlich und nördlich des Dorfgemeinschaftshauses / Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Die Notwendigkeit einer Umfahrung und eines neuen Parkplatzes am Dorfgemeinschaftshaus/Feuerwehrgerätehaus ergibt sich aus den Forderungen der Unfallkasse Hessen bzw. des Technischen Prüfdienstes Hessen. Insbesondere wird gefordert, sicherzustellen, dass den Angehörigen der Feuerwehr ausreichend bzw. mindestens 12 Parkplätze zur Verfügung stehen. Außerdem ist die Zuwegung zu den Parkplätzen bzw. zum Feuerwehrgerätehaus zu verbessern, um die Gefahr des Kreuzungsverkehrs zwischen einfahrenden Mitgliedern der Einsatzabteilung und zum Beispiel dem ersten ausrückenden Fahrzeug der Feuerwehr zu vermeiden.

Die vorliegende Planung sieht hierzu eine Umfahrung vor, die von der bestehenden Zufahrt an der Hauptstraße ausgehend um das Dorfgemeinschaftshaus / Feuerwehrgerätehaus geführt wird. Nördlich und nordwestlich des Gebäudekomplexes werden neue Stellplatzflächen angeordnet und über die geplante Umfahrung erschlossen. Die Verkehrsführung ermöglicht eine geordnete Zu- und Abfahrt und trägt damit zu einer Entflechtung der unterschiedlichen Verkehrsbewegungen auf dem Gelände bei.



Abb. 10: Lageplan der Neuorganisation der Verkehrsflächen, Vorplanung – Quelle: Ingenieurbüro Lang, Wiesbaden

Neben der Umfahrung und den Stellplatzflächen berücksichtigt die Planung die vorhandenen Nutzungen und Freiflächen im Umfeld des Dorfgemeinschaftshauses, darunter den Spielplatz und den Mehrgenerationenplatz. Ergänzend sind neue Fußwegeverbindungen und Grünflächen vorgesehen. Die vorhandenen Nutzungsbereiche werden damit in die Neuordnung der Verkehrs- und Freiflächen eingebunden.

Ziel der Planung ist somit, die verkehrliche Erschließung des Feuerwehrgerätehauses insbesondere im Einsatzfall sicherer und funktionaler zu gestalten, die erforderlichen Stellplatzkapazitäten für die Einsatzkräfte bereitzustellen und gleichzeitig die bestehenden Nutzungen des Areals angemessen zu berücksichtigen.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Verkehrsanlagen zu schaffen, ist eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

9 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Einbeziehungssatzung richtet sich nach dem geplanten Vorhaben zur Herstellung der Verkehrsanlagen für den ordnungsgemäßen Feuerwehrbetrieb. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt und befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 111/3 (tw.), 115/4 (tw.), 121/1 (tw.), 123, 124, 125, 126, 150/2 (tw.) und 162/2 (tw.) in der Flur 38 der Gemarkung Limbach. Die Flurstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde.

10 Umweltbelange

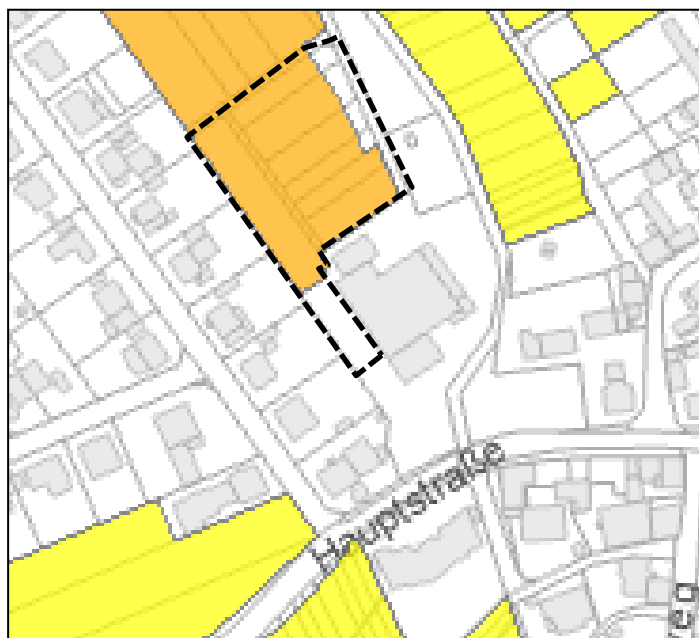
Bei der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen.

Unabhängig von der Entbehrlichkeit der Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung zu berücksichtigen.

11 Boden

Weite Teile des Geltungsbereiches sind in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung als „hoch“ eingestuft. Gründe liegen hier v.a. in dem hohen Ertragspotenzial. Die Acker-/ Grünlandzahl liegt bei 65-70. Aufgrund der Höhe der EMZ ist eine Zusatzbewertung Boden im Rahmen der Kompensationsberechnung durchzuführen.

Die Böden sind der Bodenhauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ zuzuordnen. Es handelt sich hier um Böden aus lößlehmhaltigen Solifunktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen. Als Böden finden sich hier Pseudogleye.



Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L)

4 - hoch

🔍 Zoomen auf

Gemarkung-Nr.	654
Gesamtbewertung	4 hoch
Standorttypisierung	3 mittel
Ertragspotenzial	5 sehr hoch
Feldkapazität	3 mittel
Nitratrückhaltevermögen	3 mittel

Abb. 11: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Bodenviewer HLNUG, Abfrage 2026)

11.1 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Still- noch Fließgewässer.

Der Fischbach (Aar) als Fließgewässer 3. Ordnung liegt östlich außerhalb des Geltungsbereiches in einem Abstand von knapp 30 m. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100 nach HWG) des Fischbaches (Aar).

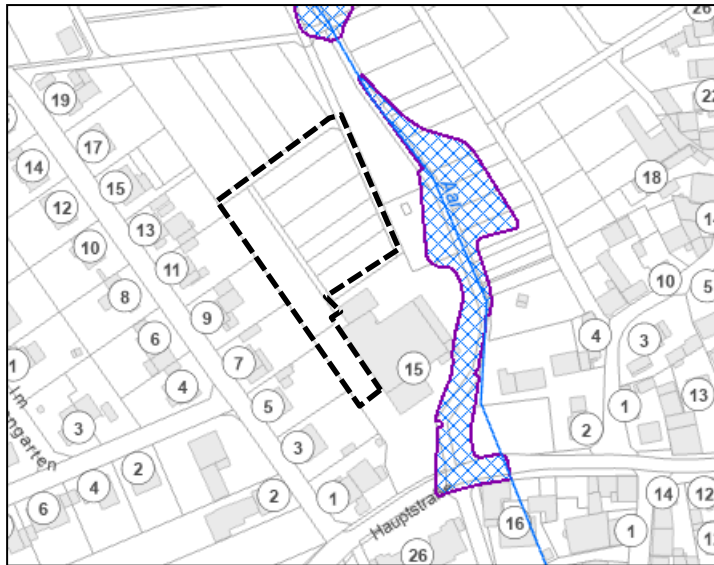


Abb. 12: Überschwemmungsgebiet des Fischbaches (Aar) (HWRM-Viewer, HLNUG Abfrage 2026)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

11.2 Klima

Aus klimatechnischer Sicht ist der Geltungsbereich insgesamt mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für das Lokalklima einzustufen. Die geplante Errichtung der neuen Stellplatzflächen führt zwar zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit zu einer kleinräumigen Verschlechterung der thermischen Situation, eine erhebliche Beeinträchtigung des Siedlungsklimas ist jedoch nicht zu erwarten.

Die überwiegenden Flächen des Geltungsbereichs sind derzeit unversiegelt und mit Grünland und einigen Gehölzen bestanden. Solche Flächen weisen gegenüber bebauten oder versiegelten Bereichen eine nächtliche Kaltluftproduktionsfunktion auf und erwärmen sich tagsüber weniger stark. Diese Funktion wird durch neue befestigte Stell- und Verkehrsflächen teilweise verloren gehen. Allerdings schließen nördlich und nordwestlich weiterhin größere unbebaute bzw. vegetationsbestandene Flächen an, sodass die lokale Kaltluftentstehung nicht vollständig unterbrochen wird. Der Fischbach (Aar) mit seiner begleitenden Aue kann als lokaler Kaltluftentstehungs- und insbesondere als Kaltluftabflussraum bzw. Luftaustauschbereich weiterhin wirken.

Die Auswirkungen der Planung beschränken sich somit auf das unmittelbare Kleinklima innerhalb des Geltungsbereichs und seines direkten Umfeldes.

11.3 Fauna & Flora

Das Plangebiet wird größtenteils von Grünland eingenommen. Bei dem Grünland handelt es sich um eine intensiv genutzte, obergrasdominierte, frische Glatthaferwiese (KV 06.350). Die Wiese wird in engen Abständen regelmäßig gemäht. Die bestandsbildenden Arten sind:

Glatthafer

Arrhenatherum elatius

Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Weißklee	<i>Trofolium repens</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wiesen Bärenklau	<i>Heracleum sphondyleum</i>
Stumpfbblätteriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Wiesen Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Wiesen Löwenzahn	<i>Traxacum officinalis</i>
Gewöhnliches Rispengras	<i>Poa trivialis</i>

Der große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) konnte auf der Fläche nicht nachgewiesen werden.



Abb. 13: Grünlandfläche der Parzellen 123-126

Mittig der Wiesenfläche befindet sich ein Brennplatz der Feuerwehr.



Abb. 14: Brennplatz

Südwestlich des Dorfgemeinschaftshauses und nördlich des bestehenden Feuerwehrhauses befindet sich eine Gehölzgruppe (KV 04.600) und ein Heckenstreifen (KV 02.200) und aus überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern.

Birke	<i>Betula pendula</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Zwetschge	<i>Prunus domestica</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Zwergmispel	<i>Cotoneaster integerrimus</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Forsythie (nicht heimisch)	<i>Forsythia spec.</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Die Birken und eine Kirsche westlich des Dorfgemeinschaftshauses weisen z.T. bereits Höhen von 12-15 m auf. Eine Suche nach potenziell geeigneten Höhlen- oder Rindenspaltenquartieren ergab keinen Nachweis.



Abb. 15: Gehölze nördlich des Feuerwehrhauses



Abb. 16: Gehölze westlich des Feuerwehrhauses



Abb. 17: Gehölze westlich des Dorfgemeinschaftshauses

Randlich bzw. als Unterwuchs der Gehölzbestände, v.a. nordöstlich und südwestlich des Feuerwehrhauses finden sich einige Ruderalzeiger, wie:

Acker Kratzdistel
Beifuß
Knäuelgras
Große Brennnessel

Cirsium arvensis
Artemisia vulgaris
Dactylis glomerata
Urtica dioica

Aufgrund der geringen Ausdehnung und als Unter-/ Beiwuchs der Hecken werden diese Bereiche allerdings den Gehölzbeständen zugeordnet.

Ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches, aber ohne bauliche Genehmigung findet sich eine Stellplatzfläche aus Rasengittersteinen, wie auch ein Grünschnittplatz, sowie eine Glas- und Kleidercontainer-Stellfläche. Da diese keine Genehmigung aufweisen, wird im Nachfolgenden davon ausgegangen, dass der Grünlandbestand bis an den asphaltierten Wirtschaftsweg heranreichte.



Abb. 18: Stellplatzfläche aus Rasengittersteinen



Abb. 19: Grünschnitt, Glas- und Kleidercontainer

Der am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Wirtschaftsweg ist asphaltiert (KV 10.510). Ein weiterer befestigter Bereich findet sich im rückwertigen Bereich des Feuerwehrhauses.

Eine randlicher Bereich des Wirtschaftsweges ist geschottert ausgebaut (KV 10.530).



11.4 Bestandsbewertung

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend eine zusammenhängende Grünlandfläche innerhalb eines bereits deutlich anthropogen geprägten Siedlungsbereichs. Das Grünland wird intensiv genutzt und weist eine geringe Arten- und Strukturvielfalt auf. Kennzeichnend ist ein weitgehend homogener Vegetationsbestand ohne ausgeprägte floristische Besonderheiten oder hochwertige Sonderstrukturen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dem Grünland daher insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zuzuordnen.

Entlang der Randbereiche sowie insbesondere im südlichen und südöstlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Gehölzstrukturen. Diese setzen sich überwiegend aus heimischen bzw. standortgerechten Gehölzarten zusammen und besitzen gegenüber der intensiv genutzten Grünlandfläche eine erhöhte ökologische Wertigkeit. Sie tragen zur Strukturierung des Gebietes bei und können insbesondere für siedlungsangepasste Vogelarten sowie Kleinsäuger und Insekten Funktionen als Nahrungs-, Rückzugs- und gegebenenfalls Fortpflanzungsstätte übernehmen. Die von der Planung betroffenen Bäume weisen keine Höhlen- und Spaltenquartiere auf. Es handelt sich um Bäume jüngeren bis mittleren Alters, sowie einige standortgerechte Gebüsche. Die Wertigkeit ist hier als mittel zu bezeichnen.

Insgesamt weist die Fläche aufgrund der intensiven Grünlandnutzung, der Lage innerhalb bzw. am Rand vorhandener Bebauung und Verkehrsflächen sowie der damit verbundenen Vorbelastungen keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung auf. Wertgebende Elemente stellen vor allem die vorhandenen heimischen Gehölzstrukturen dar.

11.5 Eingriffsbeschreibung/-bewertung

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung kommt es zu einem weitgehenden Verlust der vorhandenen intensiv genutzten Grünlandfläche. Ein Teil der vorhandenen Gehölze um das bestehende Feuerwehrhaus werden zum Erhalt festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand südwestlich des Bürgerhauses entfällt aufgrund der hier geplanten Feuerwehrrzufahrt und des hierfür notwendigen Arbeitsraums vollständig. Nach Errichtung der geplanten Feuerwehrumfahrung und der Stellplätze werden die Restflächen hier mit einer regionalen Regioaatgutmischung eingesät und der übrigen Grünlandnutzung unterzogen (mehr als 2 mal jährliche Mahd).

11.6 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt innerhalb des Naturpark Rhein-Taunus. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auch geschützte Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG kommen nicht innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

12 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Ausgleichsberechnung erfolgt nach der hessischen Kompensationsverordnung (2018) und ist dem Anhang zu entnehmen. Deutlich wird, dass es durch die geplante Einbeziehungssatzung zu einem naturschutzfachlichen Eingriff von 41.032 Biotopwertpunkten kommt. Inkludiert ist hier bereits der Wert der Bodenzusatzbewertung. Die Bilanz ist dem Anhang zu entnehmen. Um das genannte Ausgleichsdefizit kompensieren zu können, wird eine externe Ausgleichsflächen (Flur 33, tlw. Pz. 50 und tlw. Pz.51) in die Planung eingestellt (siehe Abb. 20). Durch den Ausgleich, der durch die externen Flächen erzielt werden kann (41.100 Biotopwertpunkte) kann der o.g. Eingriff vollständig kompensiert werden. In der Bilanz berücksichtigt wurde auch eine Bodenzusatzbewertung nach KV (Anlage 2, Punkt 2.2.5).



Abb. 22: Lage der externen Ausgleichsflächen (Grün) und Lage des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung (schwarz)

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche (Flur 33, tlw. Parzelle 50 und tlw. Parzelle 51, 4.110 m²), ist der hier vorhandene intensiv genutzte Grünlandbestand als extensiv genutzte

Streuobstwiese zu entwickeln. Der momentan auf der Fläche befindliche Grünlandbestand zeichnet sich lediglich durch einige Futtergräser wie auch wenige Krautarten aus. Zu nennen sind hier:

Glatthafer
Deutsches Weidelgras
Weißklee
Knäuelgras
Wiesen Bärenklau
Stumpfbältriger Ampfer
Wiesen Löwenzahn
Gänseblümchen
Gewöhnliches Rispengras

Arrhenatherum elatius
Lolium perenne
Trofolium repens
Dactylis glomerata
Heracleum sphondyleum
Rumex obtusifolius
Traxacum officinalis
Bellis perennis
Poa trivialis



Abb. 23: intensiv genutzte Wiese auf Parzelle 50

Die hierdurch entstehende Streuobstwiese ergänzt die bereits im Norden unmittelbar anschließenden Obstbaumbereiche. Folgende Maßnahmen sind hierzu festzusetzen:

- Auf der Fläche (4.110 m²) sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer und standortgerechter Sorten zu pflanzen (ca. 40 Stk.). Zu verwenden sind Obstbaumhochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10–12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe. Je angefangene 100 m² Fläche ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzabstände sollen bei 8 bis 10 m liegen.
- Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss und gegebenenfalls gegen Viehtritt zu sichern und dauerhaft zu erhalten. In den ersten 5 Jahren ist eine fachgerechte Erziehungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Ausfälle sind spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode durch gleichartige beziehungsweise gleichwertige Obstbäume zu ersetzen.
- Das vorhandene Grünland ist durch extensive Bewirtschaftung zu einem artenreichen Grünlandbestand zu entwickeln. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf frühestens ab dem 15. Juni erfolgen. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche abzuräumen.

- Eine extensive Beweidung ist alternativ oder ergänzend zur Mahd zulässig, sofern eine dauerhafte Schädigung der Grasnarbe und der Obstbäume ausgeschlossen wird. Eine Zufütterung auf der Fläche sowie eine intensive Standweide sind nicht zulässig.



Abb. 24: Externe Ausgleichsfläche (tlw. Pz. 50 und tlw. Pz.51) (Bestand & Planung)

13 Artenschutz

Die Angaben zum Artenschutz basieren auf einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotopstrukturen und einer einmaligen Bestandserhebung im Juli 2026.

Tabelle 1: Übersicht der Wirkfaktoren und Wirkzonen des Vorhabens

Maßnahme	Wirkfaktor	Mögliche Auswirkungen
baubedingt		
Bauphase von • Garagen • Nebenflächen • Stellplatz-/ Verkehrsflächen	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs	• Lebensraumverlust und –degeneration • Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • Tötung und Verletzung von Individuen
• Baustellenbetrieb	• Lärmemissionen durch den Baubetrieb • Personenbewegung	• Störung der Tierwelt

	• Stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb	
anlagenbedingt		
• Garagen • Nebenflächen • Stellplatz-/ Verkehrsflächen	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs • Neuversiegelung	• Lebensraumverlust und –degeneration • Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • Veränderung der Habitatteignung
betriebsbedingt		
• Garagen • Nebenflächen • Stellplatz-/ Verkehrsflächen	• Lärmemissionen durch Verkehr • Fahrzeugbewegung/ Personenbewegung	• Veränderung der Habitatteignung

Fledermäuse

Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Gehölze weisen keine Höhlen- und Spaltenquartiere auf. Fledermäuse reagieren durch die nachtaktive Lebensweise zwar meist unempfindlich gegenüber Störungen, jedoch reagieren sie oft sensibel auf den Verlust von wichtigen Jagdrevieren. Im vorliegenden Fall kann jedoch aufgrund der im Verhältnis zum Gesamtjagdgebiet geringen Größe und der untergeordneten Wertigkeit eine Erheblichkeit ausgeschlossen werden. Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme wird allerdings an dieser Stelle folgende Maßnahme festgesetzt:

- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig

Das Eintreten eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Die Gruppe der Fledermäuse stellt keine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

Vögel

Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Gehölze weisen keine Höhlenquartiere auf. Nester mit Folgenutzung konnten ebenfalls in diesen Bereichen nicht nachgewiesen werden. Eine grundsätzliche Nutzung der vorhandenen Gehölze als Fortpflanzungs-/ Ruhestätten ist allerdings nicht auszuschließen.

Die Gruppe der Vögel stellt daher eine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

Daher sind geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen:

- Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte aus zwingenden Gründen dies nicht möglich sein, sind die Bereiche unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf Brutbesatz hin zu überprüfen.
- Teilweiser Erhalt von bestehenden Gehölzbereichen
- Umfangreiche Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Der Abstand der Bäume sollte dabei ca. 8-10 m betragen, der der Sträucher ca. 1 m.

Durch die Ergreifung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Falter

Im Bereich der Frischwiese konnte kein Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), noch anderweitige Raupenfutter- noch Eiablagepflanzen artenschutzrechtlich relevanter Falterarten nachgewiesen werden.

Die Gruppe der Falter stellt keine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

Reptilien

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen der artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten, nicht anzunehmen.

Die Gruppe der Reptilien stellt keine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

Amphibien

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten ist innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen der artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten, nicht anzunehmen.

Die Gruppe der Amphibien stellt keine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

Sonstige Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen

In Hessen kommen weitere artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen vor (Weichtiere, Fische, Krebse, Heuschrecken, Käfer, Libellen usw.) vor. Aufgrund der geografischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen Ansprüchen ist im Plangebiet das Vorkommen dieser Artengruppen nicht anzunehmen.

Sonstige artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen werden nicht betroffen.

14 Ver- und Entsorgung

14.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich und wird als Grünfläche genutzt. Es grenzt unmittelbar nördlich an den bestehenden Feuerwehrstandort und dient lediglich der Schaffung von Verkehrsanlagen für die südlich angrenzende Bebauung. Ein zusätzlicher Trinkwasserbedarf wird durch das geplante Vorhaben nicht begründet.

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an die bestehende Gemeinbedarfseinrichtung erfolgen. Im Bereich der Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus ist ein Überflurhydrant vorhanden, welcher den Bedarf 48 m³/h abdeckt.

14.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist derzeit entsorgungstechnisch nicht erschlossen. Da es sich um eine Erweiterung der Verkehrsflächen für die angrenzende Feuerwehr handelt, wird kein Abwasser anfallen.

Für die **Regenwasserableitung** der zusätzlichen Verkehrsflächen muss eine Regenrückhaltung in Form eines Staukanals geschaffen werden. Der Drosselabfluss mit $Q = 3,0 \text{ l/s}$ (kleinster mechanischer Drosselorgan) wird in den Vorfluter vom "Fischbach" eingeleitet.

B Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung	5
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen mit Lage des Plangebietes (rot umrandet)	6
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hünstetten	7
Abb. 4: Bebauungsplan „Rosenstraße“ westlich des Plangebietes	8
Abb. 5: Bebauungsplan „Kleingärten II – Im Kolbengarten“	9
Abb. 6: Lage des Plangebietes	10
Abb. 7: Blick von Osten auf das Plangebiet mit westlich angrenzender Wohnbebauung (links), Blick von Südosten auf das Plangebiet (rechts) - <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	10
Abb. 8: Wirtschaftsweg östlich des Plangebietes, Blick nach Norden (links) und Feuerwehr südlich des Plangebietes (rechts) - <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	10
Abb. 9: vorhandene Stellplätze südwestlich des Dorfgemeinschaftshauses - <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	11
Abb. 10: Lageplan der Neuorganisation der Verkehrsflächen, Vorplanung – <i>Quelle: Ingenieurbüro Lang, Wiesbaden</i>	13
Abb. 11: Bodenfunktionales Gesamtbewertung (Bodenviwer HLNUG, Abfrage 2026)	14
Abb. 12: Überschwemmungsgebiet des Fischbaches (Aar) (HWRM-Viewer, HLNUG Abfrage 2026)	15
Abb. 13: Grünlandfläche der Parzellen 123-126	16
Abb. 14: Brennplatz	16
Abb. 15: Gehölze nördlich des Feuerwehrhauses	17
Abb. 16: Gehölze westlich des Feuerwehrhauses	18
Abb. 17: Gehölze westlich des Bürgerhauses	18
Abb. 18: Stellplatzfläche aus Rasengittersteinen	19
Abb. 19: Grünschnitt, Glas- und Kleidercontainer	19
Abb. 20: geschotterter Bereich des Wirtschaftsweges (Blickrichtung links)	20
Abb. 21: Ökologischer Bestandsplan der Einbeziehungssatzung	20
Abb. 22: Lage der externen Ausgleichsflächen (Grün) und Lage des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung (schwarz)	22
Abb. 23: intensiv genutzte Wiese auf Parzelle 50	23
Abb. 24: Externe Ausgleichsfläche (tlw. Pz. 50 und tlw. Pz.51) (Bestand & Planung)	24

Einbeziehungssatzung DGH/ Feuerwehr Limbach

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV						WP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]		
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung							/qm	vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew								Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6				
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich			Übertr.v.Bl. Nr.														
F	1. Bestand vor Eingriff																
L	6.350	Int. Grünland			21	2050				43050		0		43050			
Ä	10.510	Asphalt			3	160				480		0		480			
C	10.530	Schotter			6	60				360		0		360			
H	2.200	Hecke			39	137				5343		0		5343			
E	4.600	Feldgehölz*			44	390				17160		0		17160			
N										0		0		0			
B	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																
I	2.200	Hecke Erhalt			39			88		0		3432		-3432			
L	6.360	Neuanlage Wirtschaftsgrünland			16			640		0		10240		-10240			
A	B	10.510 Versiegelte Flächen (Zufahrt/ Umfahrung)				3		1044		0		3132		-3132			
N		11.225	Extensivrasen			23		443		0		10189		-10189			
	B	10.510	Grünschnitt			3		28		0		84		-84			
	B	10.530	Glascontainer			6		38		0		228		-228			
Z	B	10.530	Pflaster (Gehweg/ Parkplätze)			6		462		0		2772		-2772			
	B	10.710	Garge			3		54		0		162		-162			
	Boden	Boden												4878			
	Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.						2797	0	2797	0	66393	0	30239	0	41032	0	
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)																	
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr.)																	
Su															41032		
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben						Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO				Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =KI+rBwa		0,40 EUR		22.157,28	EURO Ersatzgeld		
												0,14					
												0,54 EUR					
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!																	

*: Abzug von insg. 6 Wertpunkten aufgrund Anlage 2 Punkt 2.2.4 und 2.2.7 , da Gehölz nur wenige Großbäume aufweist und in Siedlungslage schmal eingefügt ist

B: Flächen der Bodenzusatzbewertung (Pflaster, versiegelte Fl., Grünschnitt/ Glascontainer, Garage) : Punktwertabschlag von 3 Wertpunkten gem. Anlage 2 Punkt 2.2.5 = 1.626 m² x 3 WP= 4.878 WP

Einbeziehungssatzung DGH/ Feuerwehr Limbach

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV						WP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						/qm	vorher		nachher		vorher		nachher			
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus-Bew								Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6	Sp. 8 - Sp. 10		
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich					Übertr.v.Bl. Nr.											
F L Ä C H E N B I L D	1. Bestand vor Eingriff															
										0		0		0		
	ext. A	6.350	Int. Grünland			21	4110			86310		0		86310		
										0		0		0		
										0		0		0		
										0		0		0		
										0		0		0		
										0		0		0		
	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz															
										0		0		0		
										0		0		0		
										0		0		0		
ext. A.	3.121	Ersatzpflanzung Obstbäume			31			4110		0		127410		-127410		
										0		0		0		
										0		0		0		
										0		0		0		
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.						4110	0	4110	0	86310	0	127410	0	-41100	0	
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)																
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr)																
Su															-41100	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben						Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO		Kostenindex KI		0,40 EUR	-22.194,00		EURO Ersatzgeld			
								+reg. Bodenwertant.		0,14						
								=KI+rBwa		0,54 EUR						
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!																

ext. A.: externe Ausgleichsfläche (Flur 33, tlw. Pz 50 und tlw. Pz 51)