

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Hünstetten

Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr“ im Ortsteil Limbach gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer Sitzung am 03.09.2026 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr“ im Ortsteil Limbach gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht.

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.

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 gemäß § 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 das Plangebiet die planungsrechtliche Voraussetzung zur Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einer Größe von ca. 0,27 ha befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Limbach nördlich der Hauptstraße und umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Limbach, Flur 38, Flurstücke 111/3 tlw., 115/4 tlw., 121/1 tlw., 123, 124, 125, 126, 150/2 tlw. und 162/2 tlw. Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und die Lage des Plangebiets sind auf den beigefügten Lageplänen ersichtlich.

Für das Plangebiet wird eine Einbeziehungssatzung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, aufgestellt. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB unter entsprechender Anwendung der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt innerhalb der nachfolgenden Frist. Die Planunterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom

19. Oktober 2026 bis einschließlich 23. November 2026

(Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit: 36 Tage)

im Internetportal der Gemeinde Hünstetten unter

<https://www.huenstetten.de/umwelt-bauen/grundstuecke-bauen/aktuelle-bauleitverfahren/>

sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB im zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Hessen unter

<https://bauleitplanung.hessen.de>

und auf der Internetseite der Planergruppe ROB unter

<https://planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>

veröffentlicht.

Die Planunterlagen (Satzungsentwurf bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung, Umweltbetrachtung und Eingriffsbilanzierung) sind innerhalb der Beteiligungsfrist sowie die amtliche Bekanntmachung vom Tag ihres Erscheinens bis zum Ende der Beteiligungsfrist unter den vorgenannten Links im Internet veröffentlicht.

Für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und Satz 4 BauGB darauf hingewiesen, dass umweltbezogene Stellungnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorliegen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Boden: Informationen zur Bodenbeschaffenheit und zu den Bodenfunktionen, insbesondere zur hohen bodenfunktionalen Gesamtbewertung und zum hohen Ertragspotenzial der vorhandenen Böden sowie zu den Auswirkungen der Planung durch Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Neuversiegelung.

Wasser: Informationen zu Oberflächengewässern, Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten; insbesondere zur Lage des Fischbachs (Aar) östlich des Plangebietes sowie zur Lage des Plangebietes außerhalb des Überschwemmungsgebietes und außerhalb von Wasserschutzgebieten. Informationen zur Regenwasserableitung und zur vorgesehenen Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in den Fischbach.

Klima: Informationen zur Bedeutung des Plangebietes für das Lokalklima und die Kaltluftentstehung sowie zu den Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen auf die thermische Situation und das örtliche Siedlungsklima.

Pflanzen, Biotop und biologische Vielfalt: Informationen zum vorhandenen Grünland, zu Gehölz- und Heckenstrukturen sowie sonstigen Biotopstrukturen einschließlich einer Bestandsaufnahme und naturschutzfachlichen Bewertung der vorhandenen Vegetationsbestände. Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen Biotopstrukturen und zu deren teilweisem Erhalt bzw. Verlust.

Tiere und Artenschutz: Informationen auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung und einer Bestandserhebung zu möglichen Auswirkungen auf geschützte Tierarten, insbesondere auf Fledermäuse und Vögel sowie zu Faltern, Reptilien, Amphibien und weiteren artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen: Informationen zu Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, insbesondere zu zeitlichen Beschränkungen für Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen, zum teilweisen Erhalt vorhandener Gehölze sowie zu Vorgaben für eine artenschutzverträgliche Außenbeleuchtung.

Natur und Landschaft / Eingriffsregelung: Informationen zur naturschutzfachlichen Bewertung des Bestandes und der durch die Planung verursachten Eingriffe sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung einschließlich Bodenzusatzbewertung.

Ausgleichsmaßnahmen: Informationen zur Kompensation des Eingriffs durch eine externe Ausgleichsfläche mit Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese einschließlich Pflanzung regionaltypischer und standortgerechter Obstbäume sowie extensiver Grünlandbewirtschaftung. Die Maßnahmen sind zugleich in der Satzung verbindlich festgesetzt.

Schutzgebiete und geschützte Biotop: Informationen zur Lage des Plangebietes innerhalb des Naturparks Rhein-Taunus sowie zum Nichtvorliegen weiterer betroffener Schutzgebiete und gesetzlich geschützter Biotop.

Starkregen: Informationen zur Starkregengefährdung; nach der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG ist das Plangebiet einem Starkregen-Index von „Erhöht“ zugeordnet.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Hünstetten, Im Lagersboden 5, 65510 Hünstetten-Wallbach, Obergeschoss, Zimmer 22 als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit während der Öffnungszeiten des Rathauses zur Verfügung gestellt.

Öffnungszeiten des Rathauses

Montag bis Freitag: 09:00 - 12:00 Uhr,
Mittwoch zusätzlich: 14:00 - 18:00 Uhr.

Kontakt

Abteilungsleitung: Herr Leonard Föhr
Telefon: (06126) 9955-23
E-Mail: leonard.foehr@huenstetten.de

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (E-Mail: leonard.foehr@huenstetten.de), bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,

3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und
4. welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestehen (siehe oben).

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis ist mitzuteilen. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift und/oder Mailadresse des Verfassers zweckmäßig.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB einem Dritten (Planergruppe ROB, Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach am Taunus) übertragen wurde.

Informationen zur Datenverarbeitung in der Bauleitplanung gemäß Artikel 13 und 15 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO):

Im Rahmen der Abgabe verarbeitet die Kommune personenbezogene Daten nach § 3 BauGB und Artikel 6 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe e) DSGVO zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt und im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit.

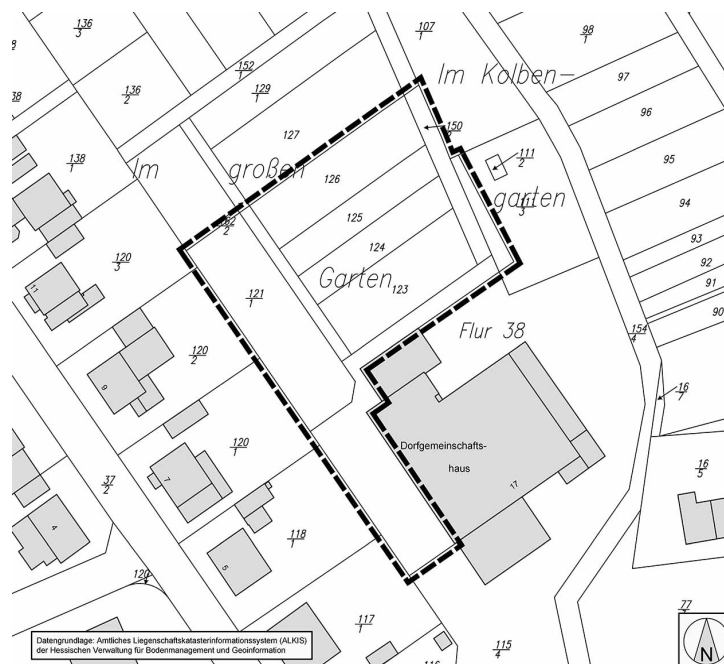
Im Rahmen einer Stellungnahme zu Bauleitplanverfahren werden persönliche Daten mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse benötigt, um den Umfang der persönlichen Betroffenheit oder das sonstige Interesse hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können.

Alle Daten werden zur Bearbeitung der Stellungnahme verwendet. Zudem werden persönlichen Daten verwendet, um nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 2 BauGB) während eines Bauleitplanverfahrens, die Stellungnehmer über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme und deren Berücksichtigung zu informieren.

Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen beziehungsweise zugelassenen oder durch Ihre Einwilligung legitimierten Datenerhebung ist die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten rechtmäßig.

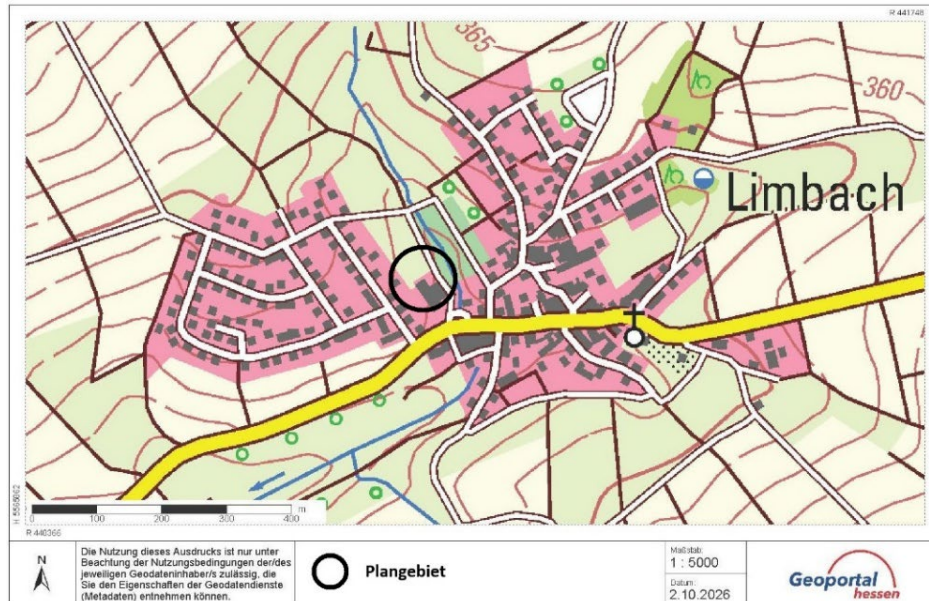
Sofern die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, haben betroffene Personen gemäß Artikel 15 DSGVO das Recht eine Auskunft über die sie betreffenden verarbeiteten Daten einzuholen und das Recht auf Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Datenverarbeitung, sowie das Recht, Widerspruch gegen die Verarbeitung der personenbezogenen Daten einzulegen bzw. die Einwilligung zur Datenverarbeitung zu widerrufen oder die Datenübertragung zu fordern. Sollte eine betroffene Person der Meinung sein, dass ein datenschutzrechtlicher Verstoß vorliegt, besteht das Recht auf Beschwerde bei der zuständigen Aufsichtsbehörde.

Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung „Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr“ im Ortsteil Limbach (unmaßstäblich):



Die Darstellung der Abgrenzung hat keine Rechtsverbindlichkeit und kennzeichnet nur die Lage des räumlichen Geltungsbereichs.

Ausschnitt aus der Topographischen Karte zum Überblick der Lage Plangebiets der Einbeziehungssatzung „Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr“ im Ortsteil Limbach (unmaßstäblich):



Quelle: <https://www.geoportal.hessen.de/> ; bearbeitet durch Gemeinde Hünstetten

Die Darstellung der Abgrenzung hat keine Rechtsverbindlichkeit und kennzeichnet nur die Lage des Plangebiets.

Hünstetten, den 07. Oktober 2026

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten

gez.

Andreas Gerhard

Erster Beigeordneter