

Bauleitplanung der



Stt. Neustall/ Unterulrichsberg

Bebauungsplan „Am Hirtsrain“

1. Änderung

(Vereinfachte Änderung - § 13 BauGB)

Begründung
zur Entwurfsfassung, 04/ 2026

Planstand: Entwurf, April 2026

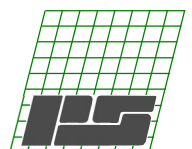
Bearbeiter: M. Rück

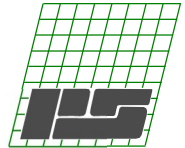
Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 21 F 06403 9503 30

email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



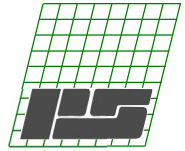


Inhalt:

- 1 Veranlassung, Zielsetzungen**
- 2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
 - 3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan**
 - 3.2 Standortwahl/ -alternativen**
 - 3.3 Schutzgebiete**
 - 3.4 Innenentwicklung/ Bodenschutz**
 - 3.5 verkehrliche Anbindung**
- 4 Verfahren**
- 5 Festsetzung(en) des Bebauungsplanes**
- 6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**

Anlagen:

- Umweltfachbeitrag
- Natura 2000 Prognose (FFH-Verträglichkeitsprüfung)



1. Veranlassung, Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Am Hirtsrain“ im Stadtteil Neustall (Unterulrichsberg) trat mit der örtlichen Bekanntmachung am 19.12.2023 in Kraft

Infolge eines Werksbrandes im Jahr 2018 wurde in Abstimmung mit der Stadt Steinau das Flurstück 75 im Einmündungsbereich der Straße „Unterulrichsberg“ auf die Straße „Am Hirtsrain“ ca. 120 m südlich des Betriebsgeländes notwendigerweise als Freiflächenlager für Holz- und sonstige Baumaterialien in Anspruch genommen. Um diese (bis dahin provisorische) Nutzungsmöglichkeit dauerhaft zu sichern und um die Lagermöglichkeit durch Errichtung einer Lagerhalle deutlich zu verbessern, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die baurechtliche Grundlage geschaffen.

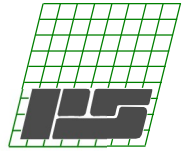
Nach Errichtung der Halle (2024) zeigt sich eine deutliche Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, d.h. eine dreiseitige Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenze); im Osten reicht das Gebäude (mit einer steilen Böschung) bis auf ca. 2 m an die Grenze des FFH-Gebiets „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“ heran.

Im Ergebnis eines Besprechungs- und Ortstermins im September 2025 mit Vertreter und Vertreterinnen der Bauaufsichtsbehörde, der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis, der Stadt Steinau, dem Büro für Landschafts- und Gewässerökologie sowie Architekt und Bauherr wurde festgelegt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Dem entsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinau an der Straße in ihrer Sitzung am 18.11.2025 gemäß 2 (1) BauGB die Aufstellung einer 1. Änderung zum Bebauungsplan beschlossen:

Nach der Beschlussfassung erfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich die veränderte Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) gemäß der baulichen Bestandsituation und die geringfügige Rücknahme der festgesetzten Baugrenze im Osten (Abstand zum FFH-Gebiet) sowie im Norden eine Rücknahme der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, um den vorhandenen Containerstandort beizubehalten.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter !



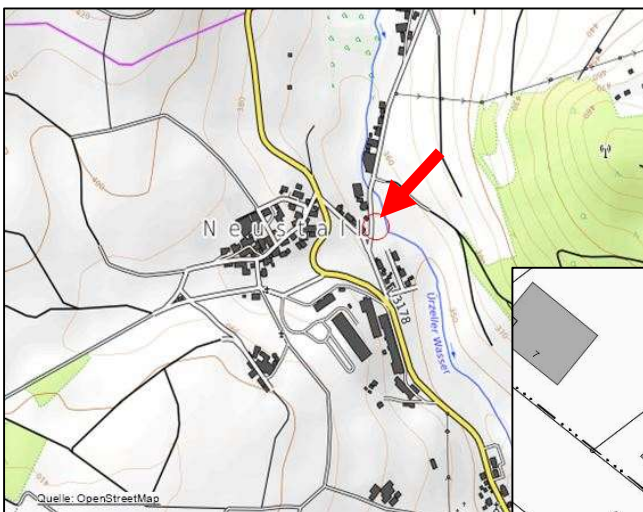
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich), Schutzgebiete

Obleich die Festsetzungen nur teilweise geändert werden, bleibt der räumliche Geltungsbereich gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig unverändert:

Das nur rd. 1.146 m² große Plangebiet (als Teil des Flurstückes 57 in der Flur 2) liegt im Osten des kleinen Stadtteiles Neustall rd. 1 km nördlich von Ürzell, direkt im Bereich des Auftreffens der Straße von Unterulrichsberg auf die Straße „Am Hirtsrain“.

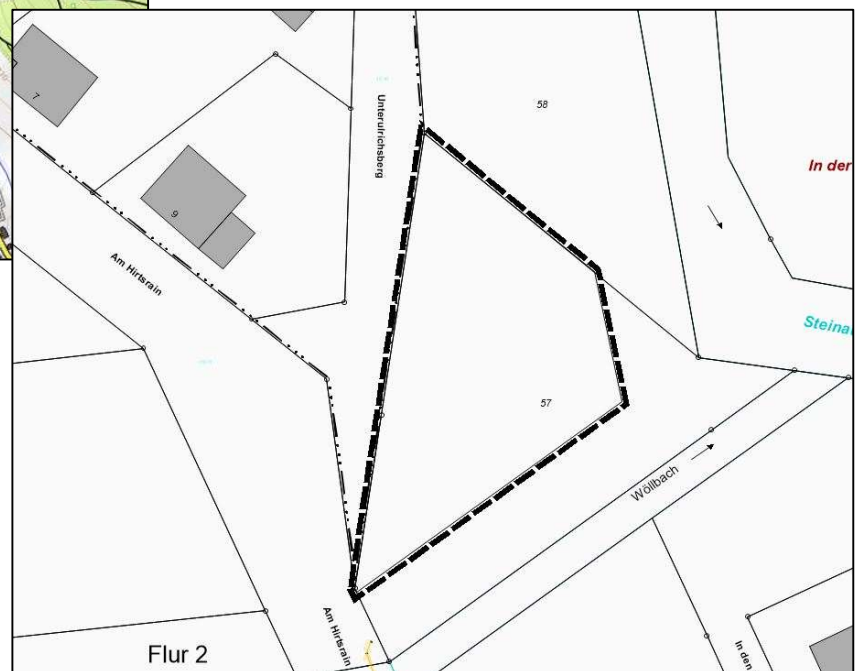
Während im Westen die Erschießungsstraße „Unterulrichsberg“ liegt, grenzen ansonsten allseitig Gehölzbestände im Übergang zu den Auebereichen des Wöllbaches im Süden und des Ürzeller Wassers im Osten und Nordosten an.

Im Norden bildet die Parzellengrenze des Flsts. 57 direkt auch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

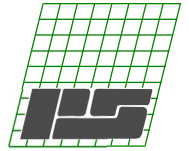


Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
(jew. ohne Maßstab)



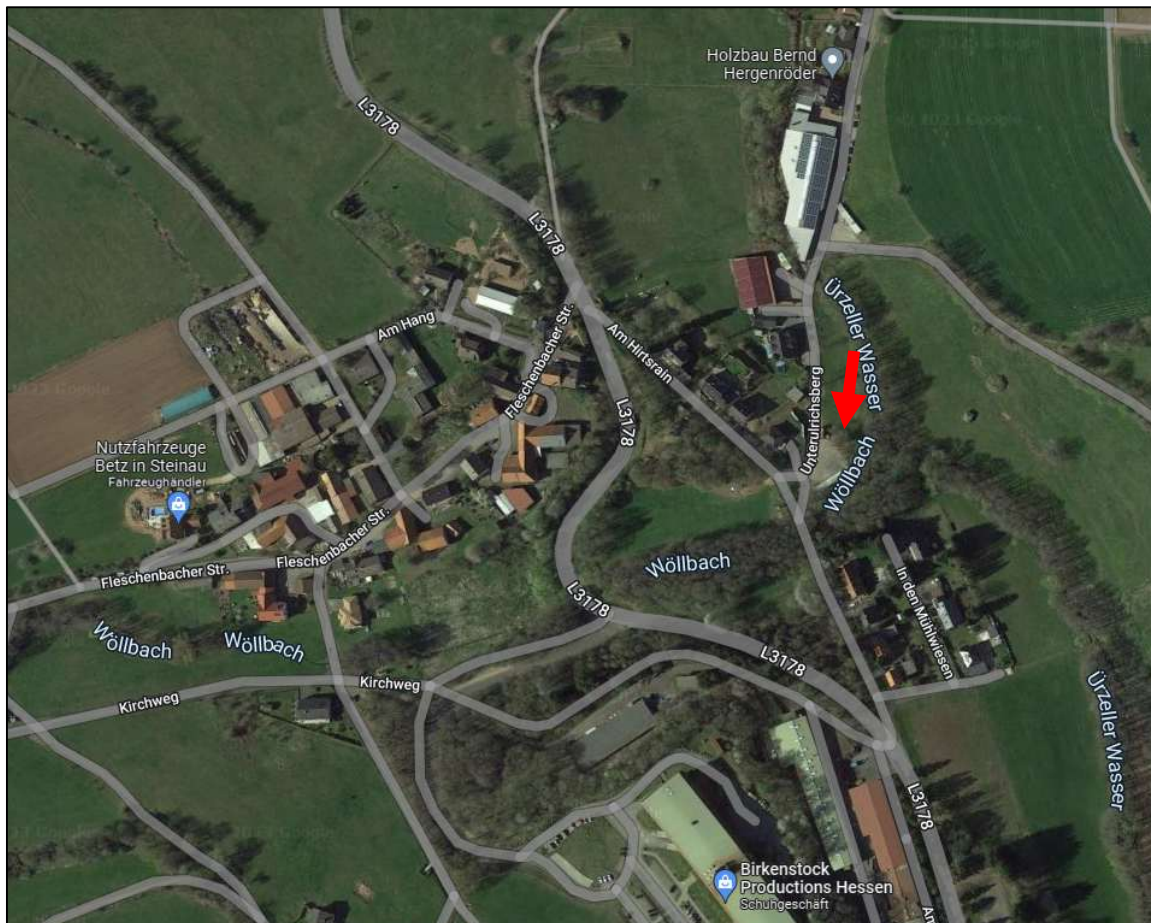
Das Flurstück 57 liegt mit einer Fläche von rd. 190 m² im Bereich des FFH-Gebietes „Steinaubach und Ürzeller Wasser“ (5622-310), die Fläche liegt jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des



Bebauungsplanes.

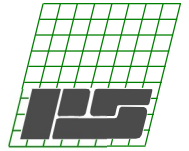
Bezüglich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Auenverbund Kinzig“ gilt entsprechendes: Mit einer Fläche von ca. 130 m² liegt das Flurstück 57 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes; der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der LSG-Abgrenzung (vgl. Pkt. 3.3).

Durch den geschützten Uferstrandstreifen (mit wertgebendem Gehölzbestand) zum Wöllbach im Süden und des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“ sowie des FFH-Gebietes Steinaubach und Ürzeller Wasser“ im östlichen und nordöstlichen Anschluss ist eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes definitiv ausgeschlossen.



Google.de/maps

Bilder © 2023 AeroWest,GeoBasis-DE/BKG,GeoContent,Maxar Technologies,Kartendaten © 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009)



3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Regionalplan Südhessen (2010) stellt das hier in Rede stehende, kleine Plan-
gebiet als Bestandteil des „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ dar.

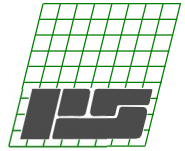
Der vorliegende Bebauungsplan (1. Änderung) ist als mit den Zielen der Raumordnung und Landespla-
nung vereinbar zu bewerten.



Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hirtsrain“ wurde der Flächennutzungsplan (FNP)
der Stadt Steinau an der Straße aus dem Jahre 2007 geändert.

Mit der Bekanntmachung am 15.12.2023 wurde die FNP-Änderung wirksam.

Die Änderung stellt eine gewerbliche Baufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan (1. Änderung) ist
auf dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3.2 Standortwahl/ -alternativen

Angesichts der rechtlichen und faktischen Situation sowie der mit der Bebauungsplan-Änderung verfolgten Zielsetzung bestehen selbstredend eine Standortalternativen.

3.3 Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ verläuft mit seiner Abgrenzung im Osten des Flurstückes 57; der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hirtsrain“ (2023) sowie der hier vorliegenden 1. Änderung liegen.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Hirtsrain“ und der hier vorliegenden 1. Änderung verläuft die Abgrenzung des FFH-Gebietes „Steinaubach und Ürzeller Wasser“ (5622-310).

Da die nunmehr (bestandsorientiert) festgesetzte Baugrenze deutlich näher an die FFH-Grenze heranreicht, ist/ war aufgrund der Lage im Wirkraum des FFH-Gebietes (wie schon im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Planes in 2022) eine FFH-Prüfung erforderlich.

Unter der Voraussetzung, dass das Gebäude und die hier festgesetzte Baugrenze einen Mindestabstand von 5 m zur Grenze des FFH-Gebietes als Pufferzone wahrt, wird als Fazit der Prüfung konstatiert, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht beeinträchtigt werden.

Es wird auf die fundierten Ausführungen und Bewertungen der in der Anlage beigefügten FFH-Prüfung bzw. -prognose¹ verwiesen.

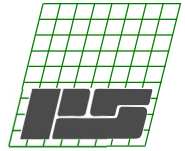
3.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung

¹ Büro für Landschafts- und Gewässerökologie Gabriele Ditter: FFH-Verträglichkeitsprüfung, April 2026



der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Fläche ist sehr eng begrenzt und seit einigen Jahren als Schotterfläche ausgeführt sowie mittlerweile bebaut; ein über die Bestandsituation hinausgehender Bodeneingriff erfolgt nicht.

Dem Gebot zur Innenentwicklung ist insofern und angesichts des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rechnung getragen.

3.5 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Das Plangebiet liegt direkt an der Erschließungsstraße „Unterulrichsberg“ im Einmündungsbereich zu „Am Hirtsrain“. Die Landesstraße 3178 nach Steinau an der Straße bzw. nach Freiensteinau verläuft in unmittelbarer Nähe; die bestehenden anbaurechtlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes, die freie Strecke der L 3178 betreffend, werden mit der Bauleitplanung eingehalten.

Über die Bushaltestellen in Neustall und Ürzell besteht eine Anbindung an den ÖPNV.

4. Verfahren

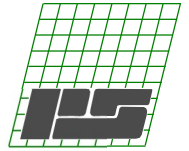
Inhalt der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, in Absprache mit den zuständigen Fachstellen beim Main-Kinzig-Kreis (Vororttermin 11.09.2025) und, darauf aufbauend, gemäß der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung, einzig die Neufestsetzung der überbaubaren Fläche und eine geringfügige Rücknahme der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

Alle anderen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hirtsrain“ (2023) bleiben vollständig unverändert und gelten weiterhin fort.

Auf den rechtskräftigen Bebauungsplan und die zugehörige Begründung wird insofern verwiesen.

Mit der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden somit die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die geänderte Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) erfolgt konkret bestandsorientiert und dient der bauplanungsrechtlichen Klarstellung.

Zudem wurde im Vorfeld der Beschlussfassung zur Aufstellung der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung geprüft und festgestellt, dass (unter Wahrung eines Mindestabstandes) die Schutzgüter von



Natura 2000-Gebietes (hier: FFH-Gebiete „Steinaubach und Ürzeller Wasser“) nicht beeinträchtigt werden (vgl. Pkt. 3.3).

Da die Anwendungsvoraussetzungen somit gegeben sind, kann die Stadt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden:

Demgemäß wird nach § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

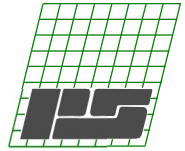
Ogleich die Verpflichtung des BauGB, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen, hiervon grundsätzlich unberührt bleibt, besteht für eine abermalige intensive Auseinandersetzung mit den verschiedenen Schutzgütern an dieser Stelle kein Erfordernis:

Im Zuge eines beigefügten Umweltfachbeitrages² wird im Wesentlichen eine Bilanzierung des hier durch den teilweisen Verlust der vormalig zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände im Süden und Osten „neu“ entstehenden/ entstandenen Eingriffstatbestandes vorgenommen. Die Regelungen zur Gewährleistung einer adäquaten Kompensation werden hingegen in einem städtebaulichen Vertrag fixiert.

Auf die Ausführungen und Ergebnisse der gleichsam als Anlage beigefügten FFH-Prognose (s.o.) wird auch an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wird diese (neben der Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet) in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB durchgeführt; zeitlich parallel erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB .

² Büro für Landschafts- und Gewässerökologie Gabriele Ditter: Umweltfachbeitrag, April 2026



5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan „Am Hirtsrain“, 1. Änderung, überplant eine Fläche, die seit 2023 rechtskräftig überplant, erschlossen und mittlerweile baulich genutzt ist.

Geändert wird im Wesentlichen die Festsetzung zur überbaubaren Fläche (Baugrenze), was zugleich jedoch zu einer Verringerung der vormals festgesetzten Fläche zur Erhaltung der Gehölzbestände in den südlichen und östlichen Böschungsbereichen führt:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt mit einem Abstand von 3 m zum öffentlichen Erschließungsweg eine überbaubare Fläche („Baufeld“) fest, die sich im Wesentlichen in Nord-Süd-Richtung orientiert.

Aus betriebsorganisatorischen Gründen (Zufahrt, Frei- und Bewegungsfläche vor der Hallenzufahrt) war/ ist eine Gebäudegrundfläche erforderlich, die mehr in West-Ost-Richtung ausgerichtet ist, und die vormals festgesetzte Baugrenze im Westen, Süden und Osten überschreitet.

Während demgemäß die nunmehr festgesetzte Baugrenze im Westen bis an die Parzellengrenze (Flurstück 64/7) heranreicht ist im Osten ein Mindestabstand von 5 m (Pufferzone) zur Grenze des FFH-Gebiets zu wahren (s. 3.3).

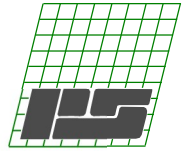
Gemäß konkreter Abstimmung mit den Fachbehörden beim Main-Kinzig.-Kreis bedeutet dies hier auf einer Grundfläche von ca. 14 m² einen Rückbau des Gebäudes; diese Teilfläche wird (wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan) als Bestandteil der Fläche zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Gehölzstrukturen festgesetzt.

Im Norden wird die nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zurückgenommen und eine nicht-überbaubare Fläche festgesetzt, im Bereich derer nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nebenanlagen (hier: Containerstellplatz) zulässig sind.

Zur Klarstellung wird die diesbezügliche Festsetzung auch in der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes angeführt.

Als eingriffsminimierende Maßnahmen im Hinblick auf den Gehölz- und somit Habitatverlust für die Avifauna und Fledermäusen wird die Anbringung von Nistkästen an den geeigneten Bäumen im südlichen und östlichen Anschluss an die Gewerbehalle festgesetzt.

Auf die wasserrechtlichen Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 (4) Hess. Wassergesetz (HWG) wonach das Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) versickert (z.B. in den Böschungsbereichen) und/ oder der Vorflut (z.B. Wöllbach) zugeleitet werden soll, wird explizit hingewiesen; ggf. sind ergänzende Abstimmungen mit der zuständigen Wasserbehörde vorzunehmen.



Wie angeführt wurde mit der Gewerbehalle die im rechtskräftigen Bebauungsplan (2023) festgesetzte überbaubare Fläche im Westen, Süden und Osten zulasten der rechtskräftig festgesetzten Fläche für die Erhaltung, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, d.h. zulasten der Gehölzbestände in im südlichen und östlichen Böschungsbereich.

Dieser Flächen- und Funktionsverlust ist zu kompensieren: Nach der Bilanzierung im Umweltfachbeitrag ergibt sich für den Verlust an „Gehölzfläche“ und die zusätzliche Dachfläche (versiegelte Fläche) ein rechnerisches Biotopwertdefizit von 14.754 Biotopwertpunkten (BWP).

Bezüglich der notwendigen, adäquaten Kompensation werden die Umsetzung und Kostenträgerschaft (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises) in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Steinau an der Straße und dem Vorhabenträger/ Eigentümer verbindlich geregelt.

Entsprechendes ist im Bebauungsplan (1. Änderung) angeführt.

Weitere Änderungen / Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

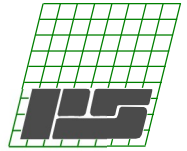
Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hirtsrain“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung am 19.12.2023) gelten vollumfänglich und unverändert fort.

6. Berücksichtigung fachgesetzlicher und fachplanerischer Belange

Da, wie ausgeführt, mit Ausnahme der Festsetzung zur überbaubaren Fläche und Verringerung der Fläche zur Erhaltung der Gehölzbestände (§ 9 (1) 25 BauGB) alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollständig unverändert bleiben, sowie unter Berücksichtigung der mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Zielsetzung und den Bestimmungen des § 13 BauGB werden vorliegend keine fachgesetzlichen oder fachplanerischen Belange in relevanter Art und Weise berührt.

Auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Hirtsrain“ aus 2023 und die zugehörige Begründung ist allgemein hinzuweisen.

Auf die FFH-Prognose, die die Verträglichkeit der hier vorliegenden Planung mit den Zielsetzungen des FFH-Gebietes darlegt und den Umweltfachbeitrag, der u.a. die notwendige Kompensation im



Zusammenhang und in Folge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und festlegt, wird hingewiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des hier in Rede stehend Geltungsbereiches nicht vorhanden. Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen.

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

Sonstige Belange sind durch die hier vorliegende Bebauungsplan-Änderung nach dem gegebenen Kenntnisstand nicht berührt.

7. Flächenbilanz

	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Gewerbegebiet	443,04 m ²	269,42 m ²	712,46 m ²
Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern			432,95 m ²
Geltungsbereich			1.145,41 m²

*(überschlägige Flächenermittlung mit auf Grundlage des Bebauungsplanes
in der Fassung des Entwurfes (04/ 2026)*

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Steinau an der Straße

Anlagen:

- Umweltfachbeitrag
- Natura 2000 Prognose (FFH-Verträglichkeitsprüfung)