

# **Bebauungsplan „Am Hirtsrain/ Unterulrichsberg“ 1. Änderung**



**Umweltfachbeitrag**

**April 2026**

**GABRIELE DITTER**  
Büro für Landschafts- und  
Gewässerökologie



# Inhalt

- Erläuterungsbericht
- Planunterlagen

Blatt Nr.:	Beschreibung	Maßstab
L1	Bestandsplan	1 : 500
L2	Maßnahmenplan	1 : 500

- Anhang

N1	Nistkästen
----	------------

## ***Gabriele Ditter***

**Büro für Landschafts- und Gewässerökologie**

Karl-Marx-Str. 5 · 63526 Erlensee

Tel. 06183/73551 · Fax 06183/73571

email: [gabriele.ditter@lplan.de](mailto:gabriele.ditter@lplan.de)

[www.lplan.de](http://www.lplan.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Anlass.....	3
1.2.	Realnutzung und Planungsziele .....	4
<b>2</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Schutzgebiete und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>10</b>
4.1.	Naturräumliche Grundlagen .....	10
4.2.	Bestehende Verhältnisse .....	12
4.3.	Potenzielle Vorkommen faunistischer Gruppen und Arten .....	13
<b>5</b>	<b>Wirkfaktoren des Vorhabens</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter</b> .....	<b>16</b>
6.1.	Schutzgut Fläche .....	16
6.2.	Schutzgut Boden .....	17
6.3.	Schutzgut Wasser .....	17
6.4.	Schutzgut Biotope, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	17
6.5.	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenschutz.....	17
6.6.	Schutzgut Klima/Luft .....	17
6.7.	Schutzgut Landschaftsbild/Erholung.....	17
6.8.	Schutzgut Mensch/Bevölkerung .....	17
6.9.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
6.10.	Wechselwirkungen .....	18
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, und Kompensation des Eingriffs</b> .....	<b>18</b>
7.1.1	Allgemeine Maßnahmen des Bodenschutzes, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
<b>8</b>	<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs / Zusammenfassende Bilanzierung</b> .....	<b>19</b>
8.1.	Zusammenfassung der Eingriffswirkungen .....	21
8.2.	Kompensation (Änderungsplan) .....	22
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b> .....	<b>23</b>

### Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1:	Planungsraum. Hintergrundkarte: OpenStreetMap.....	3
Abbildung 2:	Entwurf der 1. Änderung Bplan „Am Hirtsrain“ .....	5
Abbildung 3:	Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Entwicklungsplan im Planungsraum .....	6
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem angepassten Flächennutzungsplan „Am Hirtsrain/ Unterulrichsberg“ (06/2022). .....	7

Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan (landesplanung.hessen.de), Planstand 2010 ..... 7

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Hirtsrain“ (11/2022). ..... 8

Abbildung 7: Übersicht Schutzgebiete im Planungsraum ..... 10

Abbildung 8: Hallenneubau mit skizziertem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hirtsrain“ und den Gewässern „Ürzeller Wasser“ und „Wöllbach“ ..... 13



## 1 Vorbemerkung

### 1.1. Anlass

Um der Firma Holzbau-Hergenröder in Neustall den Neubau einer betriebsnahen Lagerhalle zu ermöglichen, hat die Stadt Steinau 2023 den Bebauungsplan „Am Hirtsrain“ aufgestellt, der neben der bebaubaren Fläche auch eine großzügig begrünte Böschung als Pufferfläche zum angrenzenden FFH-Gebiet vorsieht. Die Lagerhalle und der befestigte Vorplatz befinden sich auf dem Grundstück Gemarkung Neustall, Flur 2, Flurstück 57. Die Fläche soll im neuen FNP als gewerbliche Fläche festgesetzt werden.

Die Stadt Steinau bereitet nun eine Änderung dieses B-Planes vor mit dem Ziel, die Errichtung einer größeren Lagerhalle zu ermöglichen. Dies geschieht auf Kosten des angrenzenden Gehölzstreifens, der für die steilere Böschung gerodet werden muss. Die geplante Baulichkeit ist nur wenige Meter von dem angrenzenden FFH-Gebiet entfernt.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie die ursprüngliche Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes i.S. von § 30 Abs. 1 BauGB wird durch das Büro Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert mit Sitz in Linden bearbeitet.

Die aktuelle B-Plan-Änderung umfasst die geänderte befestigte Freifläche (211 m<sup>2</sup>), die zusätzliche Lagerhallenfläche (204 m<sup>2</sup> größer) sowie eine Fläche von 418 m<sup>2</sup> für die Wiederanpflanzung der angrenzenden Gehölze. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von rd. 1145 m<sup>2</sup>.

Der Planungsraum befindet sich östlich des Stadtteils Neustall der Stadt Steinau an der Straße und ca. 1 km nördlich von Ürzell.

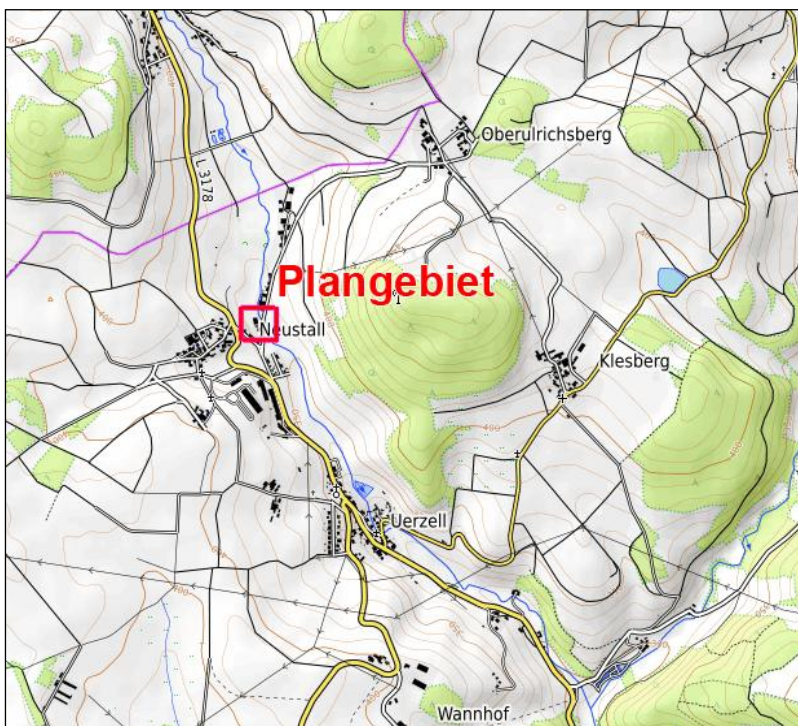


Abbildung 1: Planungsraum. Hintergrundkarte: OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap, verändert).

Durch die Änderung der ursprünglichen Flächennutzung ist eine Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung (2018) notwendig. Es werden nur die zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen der 1. Änderung des B-Planes berücksichtigt. Die Bilanzierung wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in den vorliegenden Umweltfachbeitrag integriert.

## 1.2. Realnutzung und Planungsziele

Der Planungsraum wird bereits als Lagerfläche von der Firma Holzbau Bernd Hergenröder GmbH genutzt. Geplant ist die Errichtung einer größeren Gewerbehalle. Folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und ihrer zukünftigen Nutzung durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan).

Tabelle 1: Übersicht der geänderten Nutzung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Ausweisung BPlan	Derzeitige Nutzung	Zukünftige Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Überbaubare Fläche	Schotterfläche/ Lagerfläche	Gewerbehalle ohne Versickerung	264 alt
		Gewerbehalle mit Versickerung	468 neu
Nicht überbaubare Fläche	Schotterfläche/ Lagerfläche	Schotterfläche/ Lagerfläche	279 alt
			211 neu
	Pflasterfläche	Containerfläche	48 neu
Fläche „Schutz und Pflege der Gehölzbestände“	Pionierwald	Pionierwald, geschützt vor möglichen unsachgemäßen Eingriffen	602 alt
	Hecke neu	Schutz, fachgerechter. Rückschnitt	418 neu
<b>Gesamt</b>			<b>1.145</b>

Mit Ausnahme der Änderungen und einer weiteren naturschutzrechtlichen Kompensation bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bplanes unverändert bestehen.

Abbildung 2 zeigt den Entwurf des 1. Änderungsplanes.



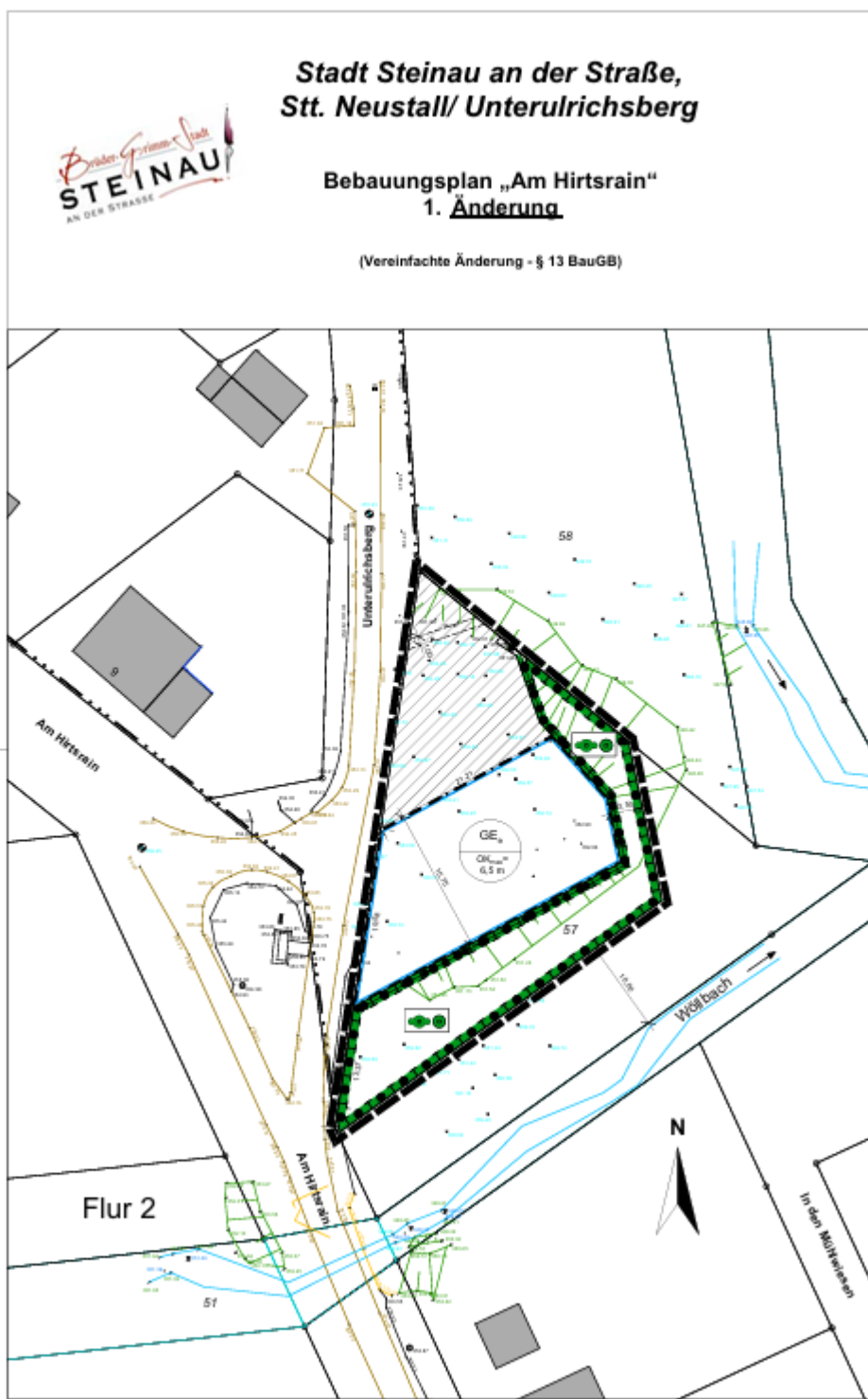


Abbildung 2: Entwurf der 1. Änderung Bplan „Am Hirtsrain“ (Quelle: Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert).



## 2 Planerische Vorgaben

### Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Im Landschaftsrahmenplan von Südhessen (Stand August 2000) wird das Plangebiet als „Siedlungs-, Industrie- und Gewerbefläche“ angegeben. Die Gehölze am Uferand des Ürzeller Wassers wurden als solche kenntlich gemacht.

Im Entwicklungsplan des Landschaftsrahmenplans sind die Siedlungsbereiche als „Siedlung-, Industrie- und Gewerbebereiche Bestand und Zuwachs“ angegeben. Das Ürzeller Wasser wird im Planungsraum als „Fließgewässerabschnitt mit besonderem Prüfbedarf zur Verbesserung der linearen Durchgängigkeit“ angegeben. Die Unterhänge der Fließgewässer sind teilweise als „Bereiche zum Schutz erosionsgefährdeter Böden“ ausgewiesen.

Im Landschaftsplan der Stadt Steinau an der Straße (1997) ist das Gebiet als „Bereich mittlerer natürlicher Erholungseignung“ ausgewiesen.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Landschaftsrahmenplan von 2000.

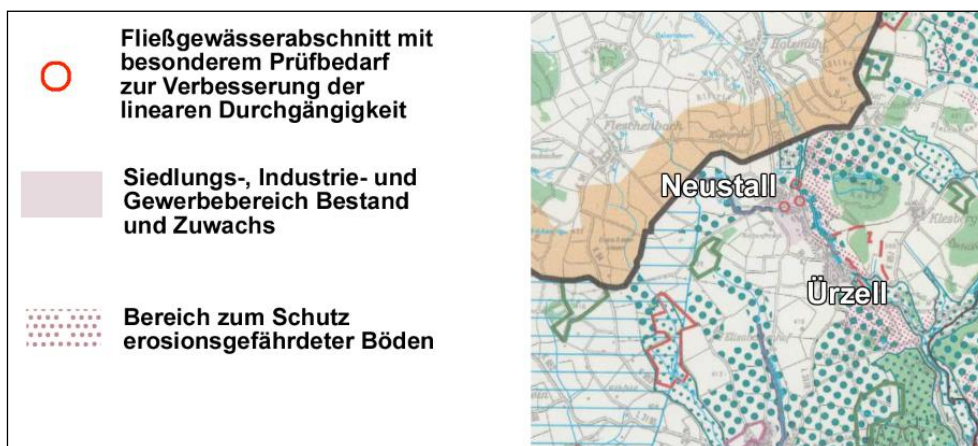


Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Entwicklungsplan im Planungsraum (Quelle: Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000)

### Flächennutzungsplan

Im alten Flächennutzungsplan war die Fläche als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Durch die Änderung der Flächennutzung als Lagerfläche wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Die Lagerfläche ist als „gewerbliche Baufläche“ wirksam dargestellt. Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des aktuellen Flächennutzungsplans des Planungsraums.



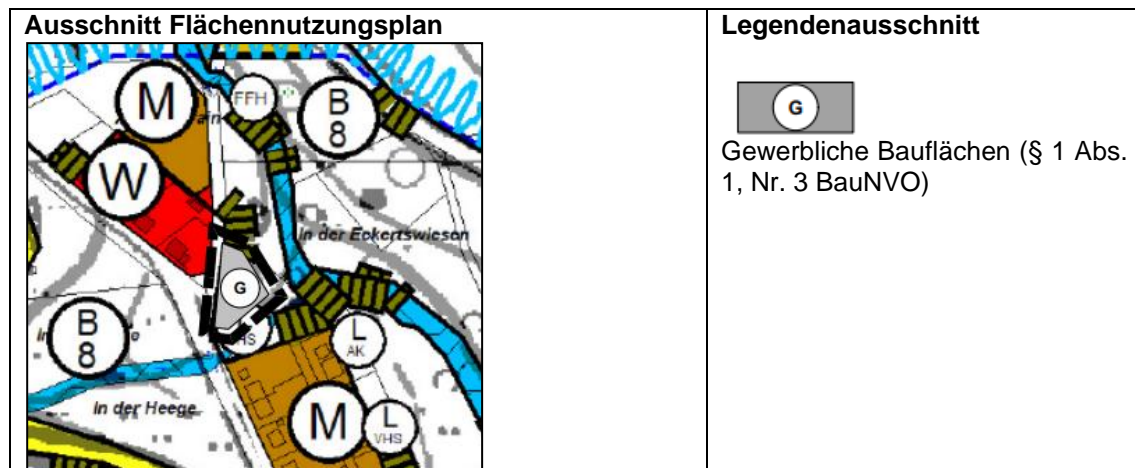


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem angepassten Flächennutzungsplan „Am Hirtsrain/ Unterulrichsberg“ (06/2022).

Regionaler Flächennutzungsplan

Gemäß Regionalplan Südhessen liegt der Planungsraum innerhalb eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft sowie für vorbeugenden Hochwasserschutz. Umgeben wird der Planungsraum vor allem von Vorranggebieten für Landwirtschaft. Westlich grenzen vor allem Gebiete für Siedlung, Industrie und Gewerbe an. (Regionaler Flächennutzungsplan, Stand 2010; siehe folgende Abbildung).

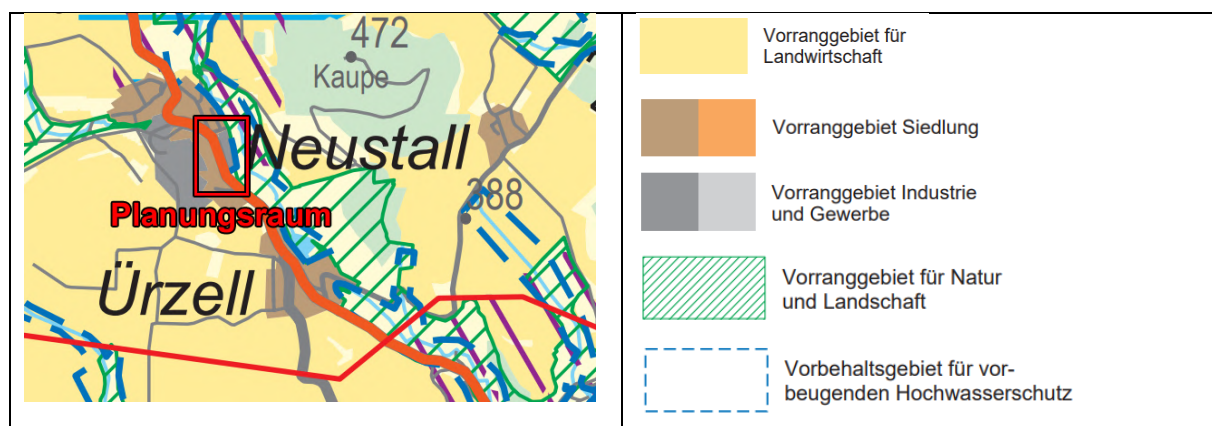
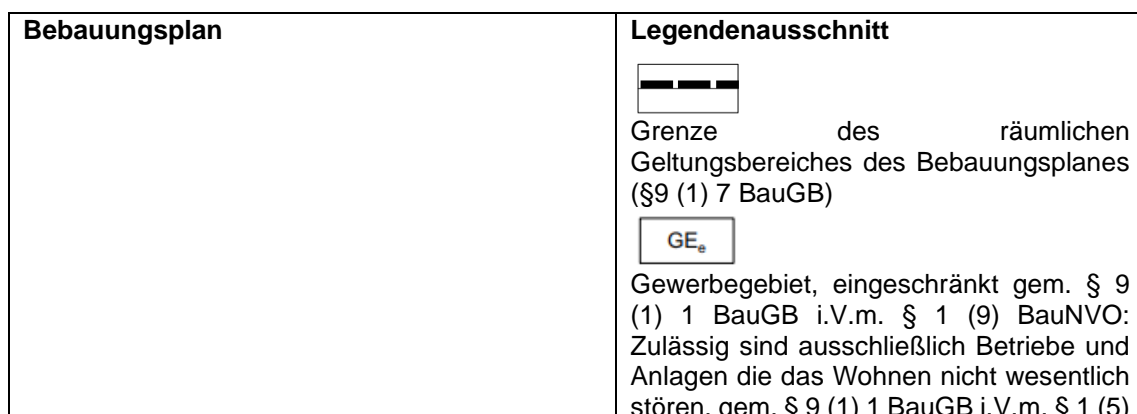


Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan (landesplanung.hessen.de), Planstand 2010

Bebauungsplan

Durch das Planungsbüro Prof. Dr. V. Seifert wurde ein Bebauungsplan erstellt. Nachfolgende Abbildung zeigt die Grenzen des Bebauungsplanes und einen Ausschnitt der zugehörigen Legende.



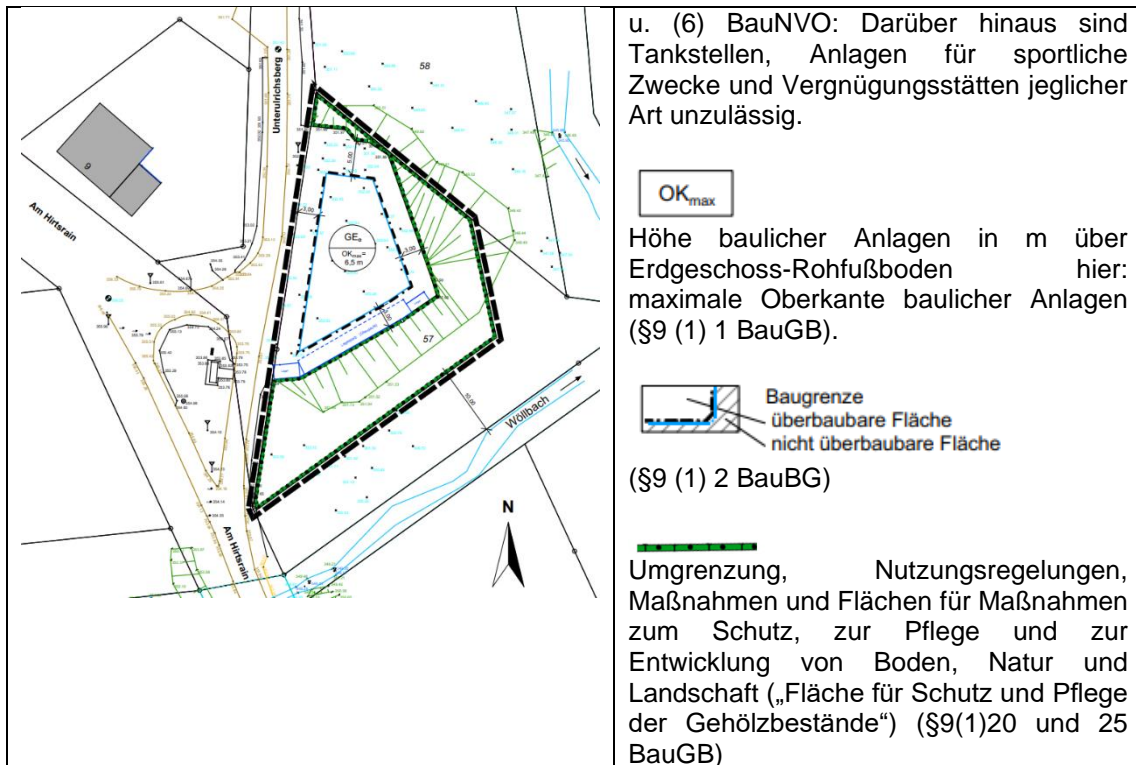


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Hirtsrain“ (11/2022).

### 3 Schutzgebiete und Festsetzungen

Das Baugrundstück liegt teilweise innerhalb naturschutzrechtlich ausgewiesener Gebiete, welche im Folgenden gezeigt werden.

#### Großflächige Schutzgebiete

○ Naturschutzgebiete	Nein
○ <b>Fauna-Flora-Habitate</b>	<b>Ja, Flurstück innerhalb Geltungsbereich außerhalb</b>
○ Vogelschutzgebiete	Nein
○ <b>Landschaftsschutzgebiete</b>	<b>Ja, Flurstück innerhalb Geltungsbereich außerhalb</b>
○ Nationalparke	Nein
○ Biosphärenreservate	Nein
○ <b>Naturparke</b>	<b>Ja</b>
○ Naturdenkmale	Nein
○ Geschützte Landschaftsbestandteile	Nein
○ <b>Gesetzlich geschützte Biotope</b>	<b>Ja, fehlerhafte Darstellung Keine Bestätigung bei Kartierung für Lage im Geltungsbereich</b>
○ Wasserschutzgebiete	Nein
○ Überschwemmungsgebiete	Nein

#### Fauna-Flora-Habitate

Eine Fläche von rd. 190 m<sup>2</sup> des FFH-Gebietes „Steinaubach und Ürzeller Wasser“ (5622-310) befindet sich innerhalb des Flurstücks 57, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Aufgrund der Lage des Planungsraumes im Wirkraum des FFH-Gebiets wird eine FFH-Vorprüfung für das Vorhaben durchgeführt. Fazit der Untersuchung ist, dass durch die im Fachbeitrag Naturschutz ausgewiesenen



Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Erhaltungs- und Wiederherstellungs- bzw. Verbesserungsziele für das FFH-Gebiet nicht beeinträchtigt werden.

Das Ürzeller Wasser ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“ und dort als LRT 3260 („Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*“) ausgewiesen. Die begleitenden Ufergehölze sind als LRT \*91E0 („Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alnos-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)“) ausgewiesen.

### **Landschaftsschutzgebiete**

Eine Fläche von rd. 130 m<sup>2</sup> des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“ befindet sich innerhalb des Flurstücks 57. Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Zweck der Unterschutzstellung ist unter anderem die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Sicherung der Kinzig einschließlich Ihrer Zuflüsse mit ihren Flusslandshafte. Ziel ist die weitgehende Wiederherstellung naturnaher Gewässerabschnitte durch den Rückbau begradigter Gewässerstrecken, die Umwandlung von Ackerland in Grünland und die Extensivierung der Grünlandnutzung (Quelle: Verrodnung über das LSG, 1990). Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird durch die Änderung des Bplanes nicht tangiert.

### **Nach §30 BNatSchG geschützte Biotope**

Innerhalb des Flurstücks 57 befindet sich das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Ürzeller Wasser nordöstlich Neustall“ (5522B1438). Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des kartierten Biotops. Auf der Abbildung ist zu erkennen, dass die eingezeichneten Biotope nicht genau mit dem Gewässerverlauf übereinstimmen. Demnach verläuft das Biotop außerhalb des Geltungsbereichs und des Flurstücks. Der Verlauf des geschützten Biotops außerhalb des Flurstücks und somit außerhalb des Geltungsbereichs konnte während der Kartierarbeiten bestätigt werden. Durch den Darstellungsfehler wurde jedoch eine Befreiung für die Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotope gemäß §30 Absatz 2 BNatSchG in einem gesonderten Fachbeitrag Naturschutz beantragt.

Geschützte Biotopkomplexe befinden sich nicht im näheren Umfeld zum Planungsraum.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Geltungsbereichs relativ zu den angesprochenen Schutzgebieten. Die eingezeichneten Fließgewässer zeigen den richtigen Verlauf der nach §30BNatSchG geschützten Biotope.



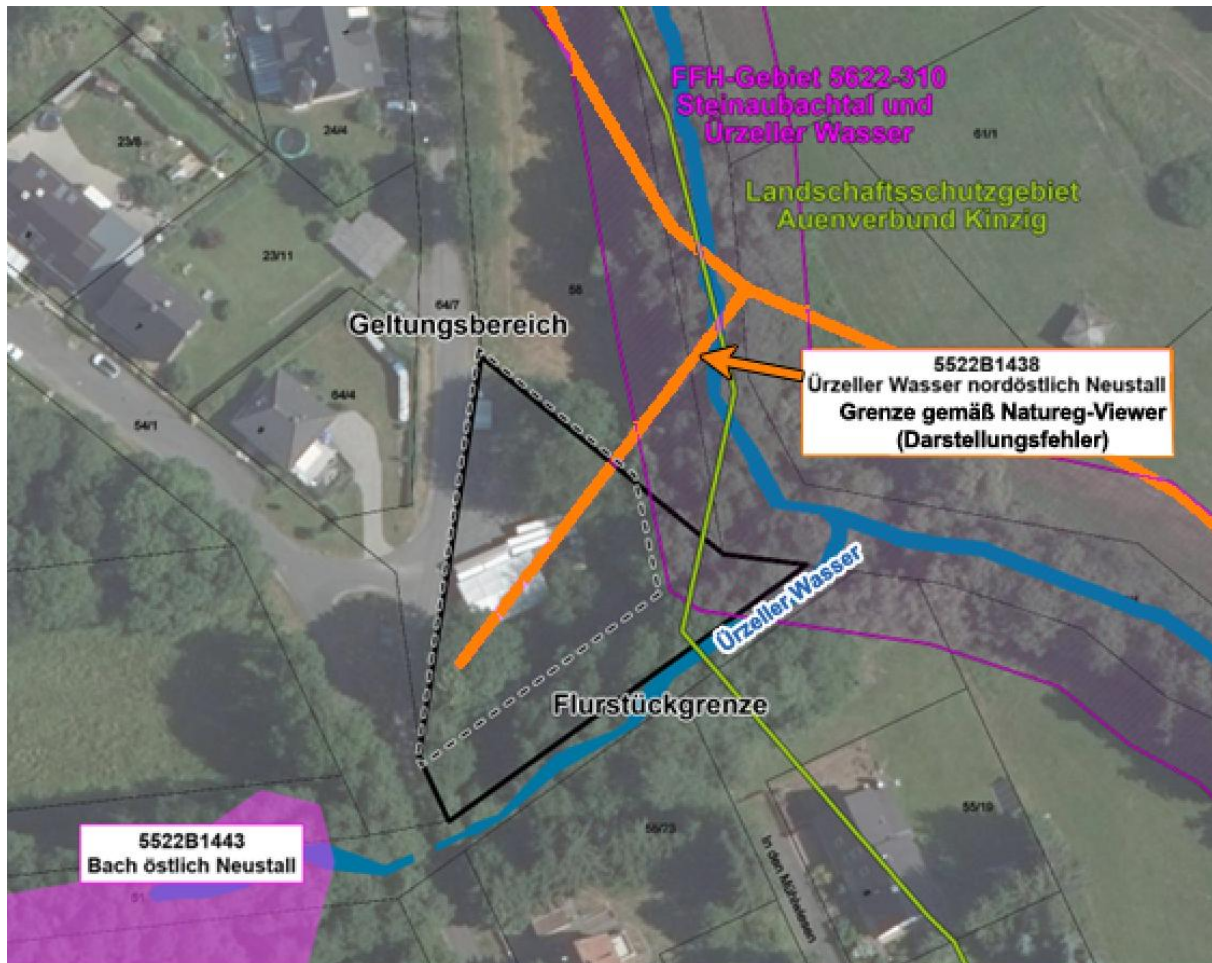


Abbildung 7: Übersicht Schutzgebiete und Biotope im Planungsraum (Quelle Natureg-Viewer, verändert).

## 4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung

### 4.1. Naturräumliche Grundlagen

#### Lage im Raum:

Der Planungsraum ist Teil der Stadt Steinau a.d. Straße und liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Neustall. Die Maßnahme soll auf dem Flurstück 57, Flur 2, Gemarkung Neustall durchgeführt werden. Das Planungsumfeld ist von Grünlandnutzung und Siedlungsbereichen geprägt. Die Auestrukturen des Ürzeller Wassers begrenzen das Planungsumfeld nach Osten, nach Westen begrenzt ein Straßenkörper die Fläche. Das Höhengniveau beträgt rd. 350-360 m.

Der Plan ist in Dreiecks-Form angelegt. Er wird wie folgt begrenzt:

- Die nord-östliche Fläche wird von Grünflächen und Ufergehölzstrukturen des Ürzeller Wassers begrenzt sowie vom Gewässer selbst (nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Ürzeller Wasser nordöstlich Neustall“ (5522B1438)).
- Die südöstliche Fläche wird von Ufergehölzstrukturen des Wöllbach begrenzt, sowie vom Gewässer selbst (nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Ürzeller Wasser nordöstlich Neustall“ (5522B1438)).



- Die westliche Fläche wird von einem asphaltierten Wegekörper begrenzt (Kreuzung „Am Hirtsrain“ und „Unterulrichsberg“)

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf eine Teilfläche des Flurstück 57, Flur 2, Gemarkung Neustall. Das Flurstück befindet sich östlich des Stadtteils Neustall der Stadt Steinau an der Straße und ca. 1 km nördlich von Ürzell.

### Naturraum

**Naturräumlich** betrachtet befindet sich das Plangebiet innerhalb der naturräumlichen Einheit Unterer Vogelsberg (350) (D47 Ostthessisches Bergland, Vogelsberg und Rhön) und gehört zum Strukturraum „Vulkangebiet Vogelsberg“ Administrativ wird es dem Landkreis Main-Kinzig-Kreis zugeordnet. Das Gebiet wird laut BFN-Landschaftsvierer dem Landschaftstyp „Gehölz- bzw. waldreiche grünlandgeprägte Kulturlandschaft“ zugeordnet. Die durchschnittliche Höhe des Unteren Vogelsberges liegt bei 300-500 m ü. NN, der Planungsraum liegt auf einer Höhe von 350-360 m.

### Geologie und Boden

**Geologisch** betrachtet liegt das Gebiet im Strukturraum „Vulkangebiet Vogelsberg“, welche zum Känozoischen Gebirge gezählt wird. Gesteinsarten, welche im Untersuchungsgebiet hauptsächlich vorkommen sind, sind Gesteine wie Basanit und verschiedene Basaltarten.

Der **Boden** besteht laut Boden-Viewer Hessen hauptsächlich aus lehmigen Bodenbestandteilen. In näherer Umgebung zum Planungsraum wird die Bodeneinheit Pseudogley und Hangpseudogley mit Parabraunerde-Pseudogley angegeben. Durch die ehemalige Nutzung als Lagerfläche sind die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich bereits stark anthropogen überprägt und gestört.

Nach der Kategorisierung von **Archivböden** vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2022) sind die vorkommenden Böden unterhalb der geplanten Hallenfläche ohne besondere Einstufung hinsichtlich der Archivfunktion klassifiziert (Zielwert 0, ohne Klassifizierung).

Das Ertragspotenzial der Bodeneinheiten im Planungsraum werden laut Boden-Viewer Hessen als „mittel“, die Feldkapazität als „gering“ angegeben. Die Feldkapazität, welche einen Kennwert für die Wasserspeicherfähigkeit darstellt, zeigt im Umfeld einen geringen Wert (>130 mm bis <=260 mm). Die Wasserverhältnisse im Boden-Viewer werden als feucht eingestuft. Die Feuchtigkeit ist durch die Nähe zu den Fließgewässern Ürzeller Wasser und Wöllbach bedingt. Laut Boden-Viewer sind Bodenein- oder aufträge potenziell auf den Flächen rund um den Planungsraum möglich. Die Filterfunktion des Bodens ist laut Boden-Viewer als „mittel“ einzustufen.

**Vorbelastung:** Die natürlichen Bodenstrukturen sind im Bereich der Lagerfläche deutlich anthropogen überprägt. Sie weisen Vorbelastungen durch Bebauung und Teilversiegelung auf. Es wurden Auftragshorizonte mit unterschiedlichem Alter gefunden, natürliche Bodenstrukturen sind im Geltungsbereich und in dessen Umgebung nicht mehr vorhanden. Die Störungen werden durch verschiedene Böschungen aufgezeigt.



## Hydrologie

Das Planungsgebiet wird dem hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“ und dem Teilraum „Vogelsberg“ zugeordnet.

Der Untergrund im Planungsraum wird durchgängig als Grundwasserleiter eingestuft, die Durchlässigkeit wird als mittel bis mäßig angegeben. Der Grundwasserleiter ist ein Kluftgrundwasserleiter aus vulkanischem Gestein. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird als gut beschrieben (WRRL-Viewer).

Das Fließgewässer Wöllbach durchfließt den Planungsraum und mündet unweit der Flurstücksgrenze in das Ürzeller Wasser. Beide Fließgewässer sind im Planungsraum in der Struktur-Gesamtbewertung als „deutlich verändert“ eingestuft; sie sind beide Gewässer 3.Ordnung. Das Ürzeller Wasser wird als Typ 5: Grobmaterialreiche, silikatische Mittelgebirgsbäche eingestuft.

Der Saprobienindex des Ürzeller Wassers wird laut WRRL-Viewer mit 1,73 bewertet. Der Saprobienindex gibt Auskunft über die biologische Gewässergüte. Die Abstufung geht von 1 – 4, wobei 1 als „unbelastet“ und 4 als „sehr stark verschmutzt“ gilt. Das Ürzeller Wasser hat somit eine gute biologische Gewässergüte.

Ein passierbares Wanderhindernis befindet sich laut WRRL-Viewer im Mündungsbereich.

**Vorbelastung:** Die Gewässer sind durch die Lage am Ortsrand in ihrer natürlichen Entwicklung eingeschränkt. Die Uferstrukturen und das Gewässerumfeld sind durch die Bodenauffüllungen nicht mehr in ihrem Ursprungszustand ausgebildet und deutlich gestört.

## Klima

Unterulrichsberg gehört zu den gemäßigten Klimazonen mit kontinentalem Klima. Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der wichtigsten Klimaparameter zwischen den Jahren 1991-2020. Die Angaben beziehen sich auf die Station Schlüchtern-Herolz.

Tabelle 2; Übersicht Klimadaten Station Schlüchtern-Herolz (2004 – 2026)

Parameter	Jährlicher mittlerer Durchschnittswert
Niederschlag	825,1 mm/a
Temperatur	9,7°C
Sommertage	49,6
Eistage	13,4

### 4.2. Bestehende Verhältnisse

Die bestehenden Verhältnisse vor Ort wurden bei Geländebegehungen am 30.01.2025 und am 14.05.2025 aufgenommen und mit Bildaufnahmen belegt. Des Weiteren wurden online verfügbare Luftbildaufnahmen zur Auswertung herangezogen.

Der Standort des Planungsraums befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Neustall der Stadt Steinau an der Straße. Die Maßnahme soll auf dem Flurstück 57, Flur 2, Gemarkung Neustall durchgeführt werden. Im Westen wird die Baufläche durch asphaltierte Straßenkörper begrenzt. Nachfolgende Abbildung zeigt den Planungsraum in der Luftbildübersicht.





Abbildung 8: Hallenneubau mit skizzierten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hirtsrain“ und den Gewässern „Ürzeller Wasser“ und „Wöllbach“.

Die umgebenden Biotope werden im Folgenden kurz beschrieben.

Die an die Baufläche angrenzende Böschung ist insgesamt nitrophytisch geprägt und sporadisch mit Gehölzen bestanden. Es handelt sich vor allem um Erlen (*Alnus glutinosa*), Haseln (*Corylus avellana*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Weiden (*Salix species*) und Feldahorn (*Acer campestre*).

Eine nördlich angrenzende Wiesenfläche wird durch eine Wiesenbrache von dem nitrophytischen Saum abgegrenzt.

Eine zweite aufgefüllte Böschung welche sich rd. 6 m von der Planfläche entfernt befindet, ist ebenfalls mit Gehölzen (vor allem Erlen) bestanden und führt zu den Fließgewässern Ürzeller Wasser und Wöllbach.

Am südlichen Rand des Plangebiets wächst ein Schilfband von rd. 4 m Breite, das sich von der Mitte der bestehenden Lagerhalle über die zweite Böschung bis zum Gewässerrand des Wöllbach erstreckt. Die beiden Fließgewässer Wöllbach und Ürzeller Wasser werden von einreihigen beidseitigen Ufergehölzstrukturen begleitet, die vor allem aus standorttypischen Erlen (*Alnus glutinosa*) aufgebaut sind.

#### 4.3. Potenzielle Vorkommen faunistischer Gruppen und Arten

##### Grundlagen

Für die Erstellung des Umweltfachbeitrages wird auf eine Abschätzung des Artinventars aufgrund der betroffenen Habitatstrukturen durch mehrere Ortsbegehungen und die Informationen zur Erstellung einer FFH-Prognose für einen separaten Fachbeitrag Naturschutz zurückgegriffen.



Nachfolgend werden die Ergebnisse, Bewertungen und Maßnahmen zusammengefasst beschrieben. Die Ausführungen im Umweltbericht für die Erstellung des rechtskräftigen Bplanes haben weiterhin Gültigkeit. Die zusammengetragenen Daten sind für die artenschutzrechtliche Einschätzung im Sinne dieses Umweltfachbeitrags ausreichend.

### Artenbestand

#### **Avifauna**

Aus der Artengruppe der **Avifauna** ist ein potenzielles Vorkommen von Gehölz und Gebüsch bewohnenden Arten in angrenzenden Gehölzstrukturen zu erwarten. Durch die Nähe des Planungsraumes zum Siedlungsbereich ist das Vorkommen von stress- und störungstoleranten Arten, Kulturfolgern und Gebäude bewohnenden Arten wahrscheinlich. **Für die Arten der Siedlungen sind keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben zu erwarten. Anlagebedingt gehen durch die Gehölz- und Gebüschentfernung potenzielle Niststandorte für gehölzbrütende Vogelarten verloren. Für höhlenbrütende Vögel wird dieser Verlust durch das Aufhängen von Nistkästen in räumlicher Nähe, insbesondere an den Ufergehölzen des Uerzeller Wassers sowie des Wöllbachs, ausgeglichen.**

**Für Gebüsch- und Freibrüter stehen im Umfeld ausreichend geeignete Nistmöglichkeiten zur Verfügung.**

**Bei Einhaltung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lokale Vogelfauna zu erwarten.**

#### **Kleinsäuger**

**Kleinsäuger**, wie zum Beispiel verschiedene Mausarten, können aufgrund der Habitatstrukturen vor Ort (Gebüsche/ Gehölzstrukturen und angrenzende Wiesenflächen) potenziell im Planungsraum vorkommen. Jedoch kann ein Vorkommen gefährdeter Arten ausgeschlossen werden. Wahrscheinlich ist aufgrund der Vorbelastungen vor Ort (Wohnsiedlung und Lagerplätze) ein Vorkommen störungstoleranter und häufiger Arten. **Für diese Arten sind im Umfeld ausreichend Ausweichräume sowie weitere Nahrungshabitate vorhanden.**

#### **Fledermäuse**

Durch die Nähe zum Fleißgewässer ist die Baufläche als potentielles Jagdgebiet für **Fledermäuse** einzuschätzen. Dabei kann mit Kulturfolgern und Waldbewohnern gerechnet werden. Die Totholzbestände um den Planungsraum können durch Fledermäuse als Sommerquartiere genutzt werden. **Durch die Entfernung der Gehölze im Planungsraum gehen potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse verloren. Dieser Verlust wird durch das Aufhängen geeigneter Nistkästen in räumlicher Nähe, insbesondere an den Ufergehölzen des Uerzeller Wassers sowie des Wöllbachs, ausgeglichen. Die empfohlenen Kastentypen sind dem Anhang zu entnehmen.**



### **Amphibien**

Für **Amphibien** befinden sich auf der Lagerfläche keine geeigneten Lebensräume und Laichhabitats (stehende und strömungsarme Gewässer). Die uferbegleitenden Gehölzstrukturen bieten zwar geeignete Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten, liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und sind nicht betroffen.

**Eine Betroffenheit von Amphibien kann daher ausgeschlossen werden.**

### **Reptilien**

**Reptilien** können potenziell in trockeneren und sonnenexponierten Bereichen der Gehölzstrukturen am Uferstrand vorkommen. Die umgebenden Wiesenflächen und Gebüschstrukturen bieten ein gutes Nahrungshabitat für Reptilien. Auf der Lagerfläche selbst sind jedoch keine geeigneten Lebensräume vorhanden, und die potenziellen Habitatstrukturen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. **Aufgrund der ausreichend vorhandenen Ausweichräume und Nahrungshabitats im Umfeld kann eine Betroffenheit der Reptilien ausgeschlossen werden.**

### **Insekten**

Bezüglich der Artengruppe **Insekten** ist das Vorkommen von verschiedenen Libellenarten entlang der Fließgewässer generell möglich. Auf den östlich des Ürzeller Wassers angrenzenden Grünlandflächen können zudem Schmetterlinge, Heuschrecken und verschiedene Bestäuber vorkommen. Die teilversiegelte Baufläche stellt kein herausragendes Habitat für seltene und gefährdete Insektenarten dar.

### **Fische**

Für **Fische** sind keine essenziellen Beeinträchtigungen durch die Nutzung der Fläche als Lagerfläche zu erwarten. Ein Vorkommen der FFH-relevanten Arten ist im Untersuchungsgebiet aufgrund der unterhalb gelegenen Sohlschwelle unwahrscheinlich und nicht nachgewiesen.

### **Fazit**

Durch die Baumaßnahme kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes FFH-relevanter Tierarten bzw. der o.a. Artengruppen. Durch die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch gehen potenzielle Brut- und Quartierstandorte von Vögeln und Fledermäusen verloren. Dieser Verlust wird jedoch durch die Einhaltung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen, wie das Aufhängen von Nistkästen, ausgeglichen.

Daraus folgt, dass unter Einhaltung der Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die lokale Fauna zu erwarten sind.

**Die Verbotstatbestände für besonders oder streng geschützte Arten nach § 44 BNatSchG sowie nach Artikel 12 der FFH-RL und Artikel 5 der VSR treffen im Planungsraum nicht zu.**

## **5 Wirkfaktoren des Vorhabens**

Wirkfaktoren sind Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/ Wirkungen in Bezug auf Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen. Als Ursprungszustand wird der im rechtskräftigen B-Plan



festgesetzte Zustand der Planung zugrunde gelegt. Die Wirkfaktoren beziehen sich auf die zusätzliche Versiegelung durch die größere zukünftige Gewerbehalle. Es ergeben sich im Rahmen der Planung folgende Wirkfaktoren:

#### Baubedingt:

- Flächeninanspruchnahme für Bau, Anlage und Betrieb und damit einhergehender dauerhafter Verlust von Lebensraum und Änderungen von Habitatstrukturen/ Habitatverhältnissen durch Vollversiegelung (Flächenentzug),
- Temporäre Lärm- und Staubbelastung mit entsprechenden Störwirkungen auf faunistische Gruppen,
- Verunreinigung des Bodens, der Luft und des Gewässers durch Schadstoffemissionen,
- Erschütterung/Vibration auf die umliegenden Biotoptypen und damit einhergehende potenzielle Verscheuchung faunistischer Gruppen,
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung) und Verlust vorhandener Biotoptypen und Lebensräume für Tiere.
- Optische Störung durch Baustellenbeleuchtung

#### Anlagebedingt:

- Dauerhafte Flächenbeanspruchung und –versiegelung durch bauliche Anlagen mit entsprechendem Biotopverlust/-degeneration und Lebensraumverlust und Veränderung der Standortverhältnisse in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima,
- Errichtung baulicher Anlagen mit Veränderung der Raumstruktur/Zerschneidung/Barrierewirkung und technogener Veränderung des Landschaftsbildes (u.a. für Mensch und Fauna)

#### Betriebsbedingt:

- Verkehrsaufkommen im/zum Plangebiet führt zu optischen und akustischen Stöbelastungen, Staub- und Lichtemissionen durch eventuell nächtliche Beleuchtung.
- Barriere- und Fallenwirkungen durch verkehrliche Nutzung der Straße → vermehrte Tierverluste durch Baumaschinen beim Überqueren der Fläche (bspw.: Amphibien/ Reptilien)

## **6 Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter**

In den nachfolgenden Beschreibungen der Schutzgüter und der Prognose der Auswirkungen der Wirkfaktoren auf die Schutzgüter werden nur die über den rechtskräftigen B-Plan hinausgehenden Eingriffe bewertet. Als Maßnahme wird die zusätzliche Bebauung mit Teilen einer Gewerbehalle auf einer Fläche von 204 m<sup>2</sup> angenommen. Hinzu kommt die Entfernung des Gehölzbestandes an den steileren Böschungen und die anschließende Wiederbepflanzung. Untersuchungsraum ist der gesamte Geltungsbereich von 1145 m<sup>2</sup>.

### **6.1. Schutzgut Fläche**

Der Eingriff auf das Schutzgut Fläche wird als gering gewertet, da die Baumaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches stattfindet.



## **6.2. Schutzgut Boden**

Die deutliche anthropogene Prägung führt dazu, dass die Eingriffswirkung herabgestuft wird, was zu einer Endbewertung von gering führt.

## **6.3. Schutzgut Wasser**

Der Eingriff in das Grundwasser und die Fließgewässer wird aufgrund der Ortsnähe und Aufhöhung der Fläche sowie der geplanten Versickerung des Regenwassers als gering gewertet.

## **6.4. Schutzgut Biotop, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Dadurch, dass der Geltungsbereich außerhalb der o.g. Schutzgebiete, Lebensraumtypen und Biotop liegt, wird die Erheblichkeit für das Schutzgut Biotop mit gering bewertet.

## **6.5. Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenschutz**

Der Eingriff auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenschutz wird unter Einhaltung der ausgewiesenen Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen als gering gewertet.

Es ist vor allem mit dem Vorkommen von störungs- und stresstoleranten Vogelarten zu rechnen. Für Reptilien und Amphibien sind keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der Sohlschwelle im Ürzeller Wasser kommen keine FFH-relevanten Fischarten vor.

## **6.6. Schutzgut Klima/Luft**

Der Eingriff auf die Klimafunktion wird im Bereich der geplanten Überbauung aufgrund der Siedlungsnähe und vorhandener Bebauung als gering gewertet. Hinzu kommt die Pufferfunktion der vorhandenen und an der Hallenböschung geplanten Gehölze.

## **6.7. Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**

Der Eingriff sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Erholungsfunktion wird durch die ausgewiesenen Minimierungsmaßnahmen, durch die Lage im Ort und die Abschirmung durch umgebende Gehölze als gering gewertet.

## **6.8. Schutzgut Mensch/Bevölkerung**

Der Eingriff auf das Schutzgut Mensch und Bevölkerung wird als gering gewertet, da bereits Vorbelastungen durch Gewerbehallen bestehen und durch die größere Halle keine zusätzlichen Lärmemissionen entstehen.

## **6.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Eingriff auf Kultur- und Sachgüter wird als gering gewertet, da keine Archivräume und archäologische Denkmäler vorhanden sind.



## 6.10. Wechselwirkungen

Es bestehen keine erheblichen, über die vorgenannten schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen hinausgehenden Umweltwirkungen und damit keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Wirkungszusammenhänge der einzelnen Schutzgüter.

## 7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, und Kompensation des Eingriffs

In der Verfahrensweise ist vor den landespflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes zunächst zu prüfen, inwieweit der zu erwartende Eingriff zu vermeiden oder zu minimieren ist. Zum Schutz aller Schutzgüter werden deshalb Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert.

Um das Ausgleichspotenzial der angesetzten Minimierungsmaßnahmen für den Eingriff zu ermitteln, wird eine Bilanzierung gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung von 2018 vorgenommen. Diese soll den Kompensationsbedarf des Eingriffes ermitteln. Die Bilanzierung wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### 7.1.1 Allgemeine Maßnahmen des Bodenschutzes, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

#### Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltauswirkungen werden im Folgenden formuliert.

#### V1 Einhaltung des ausgewiesenen Geltungsbereichs/ Eingriffsbereiches (entspricht M1)

Für die geänderte Baumaßnahme der Gewerbehalle wird eine zusätzliche Fläche von rd. 204 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Zusammen mit der ursprünglich im B-Plan festgesetzten überbaubaren Fläche von 264 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Hallengröße von 468 m<sup>2</sup>. Die Baustelleneinrichtung und notwendigen Materiallager sollten sich auf die ausgewiesene Lagerfläche beschränken, um betriebsbedingte Störungen der vorkommenden Arten zu vermeiden. Es erfolgen keine weiteren Auffüllungen der Lagerfläche.

#### V2 Gehölzrodungen/ Rückschnitte

Die umgebenden Gehölze sollen in Zukunft bestehen bleiben und nicht gerodet werden. Betriebsbedingte Rückschnitte, um in Zukunft die Arbeitssicherheit auf der Fläche und die Verkehrssicherheit der angrenzenden Straßenkörper zu gewährleisten, sind innerhalb der gesetzlichen Fristen (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

#### V3 Aufhängen der Nistkästen

Südlich und östlich der Gewerbehalle sind an angrenzenden Bäumen 8 Holzbeton-Nistkästen mit Marderschutz für Vögel mit einem Abstand von 1,5 m und 2 Fledermausflachkästen (z.B. von Firma Schwegler) in einer Höhe von 2 m anzubringen. Die Maßnahme dient der Vermeidung anlagenbedingter Beeinträchtigungen.

#### Minimierungsmaßnahmen

Für die geplante Baumaßnahme sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.



**M1 Einhaltung des ausgewiesenen Geltungsbereichs/ Eingriffsbereiches (entspricht V1)**

Für die Baumaßnahme der Gewerbehalle wurde eine Fläche von rd. 264 m<sup>2</sup> durch den vorliegenden Bebauungsplan und 204 m<sup>2</sup> für die zusätzliche Hallenfläche vorgegeben. Die Halle erhält insgesamt eine Fläche von 468 m<sup>2</sup>. Die Baustelleneinrichtung und notwendigen Materiallager sollten sich auf die ausgewiesene Lagerfläche beschränken, um betriebsbedingte Störungen der vorkommenden Arten zu vermeiden. Es erfolgen keine weiteren Auffüllungen der Freifläche und Böschungen.

**M2 Gewerbehalle**

Die Gewerbehalle ist in gedeckten Farben zu halten, um sich dem umgebenden Landschaftsbild anzupassen. Die Maßnahme dient der Minimierung der anlagenbedingten Beeinträchtigungen.

**M3 Gehölzrodungen/ Rückschnitte (entspricht V2)**

Die umgebenden Gehölze sollen nach Wiederbepflanzung der Böschungen in Zukunft bestehen bleiben und nicht gerodet werden. Betriebsbedingte Rückschnitte, um die Arbeitssicherheit auf der Fläche und die Verkehrssicherheit der angrenzenden Straßenkörper zu gewährleisten, sind innerhalb der gesetzlichen Fristen (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

**8 Ermittlung des Kompensationsbedarfs / Zusammenfassende Bilanzierung**

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt gemäß der gültigen Kompensationsverordnung des Landes Hessen vom 26. Oktober 2018. Anhand des Biotopwertverfahrens kann der Eingriff quantitativ dargestellt werden.

Als Bestand für den Änderungsplan wird der durch den Bebauungsplan „Am Hirtsrain“ genehmigte Zustand zugrunde gelegt.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine kurze Übersicht der Flächenbilanzen des genehmigten B-Planes und der Änderungsplanung.

Tabelle 3: Übersicht Flächenbilanz

Bestand vor Eingriff	Beschreibung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Beschreibung
01.161	Pionierwälder	602	T-Fläche zum Erhalt der an die Lagerfläche angrenzenden Gehölze
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	264	Fläche die als „überbaubar“ ausgewiesen wurde und für die Errichtung einer Gewerbehalle gedacht ist
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	279	Bestehende Schotterfläche welche in Zukunft nicht überbaut werden darf
Zustand nach Eingriff			
02.400	Neuanlage von Hecken (heimisch, standortgerecht)	418	T-Fläche zum Erhalt und Ersatz der an die Lagerfläche angrenzenden Gehölze
10.715	Dachfläche nicht begrünt mit Regenwasserversickerung	468	Fläche für die Errichtung einer Gewerbehalle
10.520	Pflasterfläche	48	Container-Stellfläche



- 10.530 Schotter-, Kies- u. Sandflächen,- 211 Bestehende Schotterfläche wege,- plätze oder andere wasser- welche in Zukunft nicht durchlässige Flächenbefestigun- überbaut werden darf gen

Für den in diesem Änderungsverfahren geplanten Verlust an Grünfläche und den Zuwachs an Dachfläche entsteht ein zusätzliches rechnerisches Biotopwertdefizit von **14.754 Biotopwertpunkten**.

Die nachfolgende Bilanztabelle zeigt die Bilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung für die aktuelle Änderung des Bplanes.

Die Heckenpflanzung an den Böschungen der neuen Halle wird jeweils um 3 Punkte gemäß Punkt 2.2.6 der KV (sonstige Randwirkungen) und Punkt 2.2.7 (Besondere örtliche Situation) abgewertet. Hier sind die steile Böschung und die randlich am Gebäude beschränkte Entwicklungsmöglichkeit ausschlaggebend.

Tabelle 4: Übersicht Flächenbilanz

Blatt Nr. 1   Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV																
1. Änderung Bebauungsplan "Am Hirtsrain"																
Stadt Steinau a.d.Str., Gemarkung Neustall, Flur 2, Flurstück 57																
Nutzung styp nach Anlage 3 KV	Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung	\$30 LRT	Zus-Bew	/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert [WP]		Differenz [WP]					
							vorher	nachher	vorher	nachher						
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung				2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Übetr.v.Bl. Nr.																
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>																
	01.161		Flächenwälder			42	602	0				25284			25284	
	10.510		Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Trittbeton, Asphalt), Müll-Deponie im Betrieb oder nicht abgedeckt,			3	264	0				792			792	
	10.530		Schotter-, Kies- u Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren			6	278	0				1674			1674	
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz:</b>																
	02.400		Neuanpflanzung von Hecken/Grabstüchen (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich),		-6	27	0		48			8778			-8778	
	10.715		Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerun			6	0		468			2808			-2808	
	10.520		Nähezu versiegelte Flächen, Pflaster			3	0		48			144			-144	
	10.530		Schotter-, Kies- u Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren			6	0		211			1266			-1266	
<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>							1145	0	1145	0	27750	0	12996	0	14754	0
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: )																
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr )																
Su																
Erlensee 18.03.2026 <i>Dirk Wulke</i>																
Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO																
Kostenindex KI 0,40 EUR																
+reg. Bodenwertant. 0,19																
=KI+rBwa 0,59 EUR																
8.704,86																
EURO Ersatzgeld																

### 8.1. Zusammenfassung der Eingriffswirkungen

Im Untersuchungsraumes bestehen vielschichtige Vorbelastungen:

- Die Boden- und Vegetationsstrukturen im Planungsraum/Geltungsbereich sind durch die derzeitige Nutzung bzw. anthropogene Überprägung bereits vorbelastet.
- Die Böschungen rund um die Lagerfläche zeigen durch nitroshyptische Prägung nur ein mittleres bis verarmtes Artenspektrum. Allerdings stellen vor allem die uferbegleitenden Gehölzstrukturen Habitaträume für Reptilien, Vögel, Kleinsäuger und Insekten sowie Versteckmöglichkeiten und Überwinterungsstrukturen für Amphibien dar.
- Im Uferstreifen des Ürzeller Wassers im FFH-Gebiet verläuft ein städtischer Kanal, dessen Versorgungsschächte angefahren werden müssen und von Vegetation freizuhalten sind.
- Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gebäude bzw. den Siedlungsraum im Planungsraum sowie im Umfeld vorbelastet. Zudem befindet sich der Firmenstandort der Firma Hergenröder unweit der Baufläche. Die Nutzung der Gewerbeflächen ist ebenfalls eine Vorbelastung.

#### Baubedingte Eingriffswirkungen:

- Flächeninanspruchnahme für Bau, Anlage und Betrieb und damit einhergehender dauerhafter Verlust von Lebensraum und Änderungen von Habitatstrukturen/ Habitatverhältnissen durch Vollversiegelung (Flächenentzug)  
→ **unerheblich, da die Fläche bereits seit mehreren Jahren als Lagerfläche genutzt wird**
- Temporäre Lärm- und Staubbelastrung mit entsprechenden Störwirkungen auf faunistische Gruppen
- Verunreinigung des Bodens, der Luft und des Gewässers durch Schadstoffemissionen  
→ **unerheblich da temporär**
- Erschütterung/Vibration auf die umliegenden Biotoptypen und damit einhergehende potenzielle Verschleichung faunistischer Gruppen  
→ **unerheblich da temporär**
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung) und Verlust vorhandener Biotoptypen und Lebensräume für Tiere.  
→ **unerheblich, da die Fläche bereits seit mehreren Jahren als Lagerfläche genutzt wird**
- Barriere- und Fallenwirkungen durch Baugeschehen → vermehrte Tierverluste durch Baumaschinen beim Überqueren der Fläche (bspw.: Amphibien und Reptilien)  
→ **unerheblich da temporär**
- Optische Störung durch Baustellenbeleuchtung  
→ **unerheblich da temporär**

#### Anlagebedingte Eingriffswirkungen:



- Dauerhafte Flächenbeanspruchung und –versiegelung durch bauliche Anlagen mit entsprechendem Biotopverlust/-degeneration und Lebensraumverlust und Veränderung der Standortverhältnisse in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima,
  - ➔ **unerheblich, da die Bodenstrukturen bereits vollständig verändert und anthropogen überprägt sind und die Fläche seit mehreren Jahren als Lagerfläche genutzt wird. Das Lokalklima wird nicht negativ beeinflusst, die umgebenden Gehölze dienen als Puffer.**
- Errichtung baulicher Anlagen mit Veränderung der Raumstruktur/Zerschneidung/Barrierewirkung und technogener Veränderung des Landschaftsbildes (u.a. für Mensch und Fauna)
  - ➔ **zu vertreten, wenn die ausgewiesenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Flächenausweisungen im BPlan eingehalten werden.**

#### Betriebsbedingt:

- Verkehrsaufkommen im/zum Plangebiet führt zu optischen und akustischen Störbelastungen, Staub- und Lichtemissionen durch eventuell nächtliche Beleuchtung.
- Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist nicht zu rechnen, da die Fläche bereits seit mehreren Jahren als Lager genutzt wird. Bei Einhaltung der ausgewiesenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Einhaltung der im BPlan festgesetzten Flächenausweisungen sind die Beeinträchtigungen zu vertreten.
- Barriere- und Fallenwirkungen durch verkehrliche Nutzung der Straße
- vermehrte Tierverluste durch Werksverkehr (bspw.: Amphibien/ Reptilien)
- Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb der Lagerfläche ist nicht zu rechnen, da die Fläche bereits seit mehreren Jahren als Lager genutzt wird.
  - ➔ **Bei Einhaltung der ausgewiesenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Einhaltung der im BPlan festgesetzten Flächenausweisungen sind die Beeinträchtigungen zu vertreten.**

## 8.2. Kompensation (Änderungsplan)

Durch die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht ein **Biotopwertdefizit von 14.754 Wertpunkten.**

Die **externe Kompensation** erfolgt **durch den Erwerb von Ökopunkten.** Hierfür kommt beispielsweise die **Hessische Landgesellschaft mbH (HLG), Kassel**, in Betracht.

Die **Umsetzung und finanzielle Absicherung** der Kompensationsmaßnahme werden **durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Steinau als Trägerin der Bauleitplanung und dem Antragsteller** sichergestellt.

## 9 Zusammenfassung

Die Firma Holzbau Bernd Hergenröder GmbH plant die Errichtung einer größeren Gewerbehalle von 468 m<sup>2</sup> auf einer überbaubaren und bereits geschotterten Fläche und einem Grünstreifen im Stadtteil Unterulrichsberg der Stadt Steinau an der Straße. Es besteht ein rechtskräftiger Bplan für diesen



Bereich, eine Teilfläche des Flurstücks 57 in der Flur 2 in Neustall. Als Ausgleichsmaßnahme wurde eine Ökokontomaßnahme der Stadt Steinau festgesetzt.

Da nun eine größere Halle errichtet werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden soll. Die 1. Änderung des B-Plans „Am Hirtsrain“ wird durch die Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert bearbeitet.

Eine Artenerhebung wurde nicht durchgeführt; das faunistische Arteninventar wurde aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und vorliegenden Daten zum FFH-Gebiet abgeschätzt.

Die Errichtung der geschotterten Lagerfläche im Jahr 2018 und der geplante Neubau einer Gewerbehalle gelten als nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts. Erhebliche Beeinträchtigungen der vorkommenden Arten sind bei Einhaltung der ausgewiesenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht gegeben.

Der Eingriffsbereich liegt im Wirkraum des FFH-Gebietes „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“ (5622-310). Weshalb im Vorfeld der Planung eine FFH-Vorprüfung durchgeführt wurde, die ergab, dass sich keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ergeben. Auswirkungen auf das an den Geltungsbereich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Bilanzierung ergab für die Änderungsplanung ein Biotopwertdefizit von rd. 14.754 Punkten. Um die durch das Vorhaben hervorgerufene Biotopwertdifferenz zu kompensieren, erfolgt ein Ankauf von Ökopunkten.

Bearbeitet:

Akary Myat Tun (*M.Sc. Biologie*)

Eva Deuse-Wodicka (*Dipl. Biologin*)

Aufgestellt:

Erlensee, den 08.04.2026

Anerkannt:

Steinau an der Straße, den .....



## 10 Literatur- und Quellenverzeichnis

BÜROGEMEINSCHAFT FÜR FISCH- UND GEWÄSSERÖKOLOGISCHE STUDIEN FRANKFURT-RIEDSTADT-MARBURG (2007): Grunddatenerfassung zu Monitoring und Management von FFH-Gebieten 2008: Steinaubach und Ürzeller Wasser (5622-310), inklusive Kartenmaterial

GABRIELE DITTER BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERÖKOLOGIE (LPLAN) (2022): Fachbeitrag Naturschutz inkl- FFH-PRognose zum BPlan „Am Hirtsrain“.

GABRIELE DITTER BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERÖKOLOGIE (LPLAN) (2025): FFH-Verträglichkeitsprüfung zur 1. Änderung des BPlans „Am Hirtsrain“.

GOOGLE EARTH PRO

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG):

- Geologie-Viewer
- Halm-Viewer
- Boden-Viewer
- Natureg-Viewer
- WRRL-Viewer



Umweltfachbeitrag zur 1. Änderung des BPLans „Am Hirtsrain“

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE: Methodendokumentation  
Bodenkunde/ Bodenschutz, BFD50, Archivböden

INGENIEURBÜRO BECKER UND PARTNER (2022): Plangrundlage Vermessung

LANDESGESCHICHTLICHES INFORMATIONSSYSTEM HESSEN (LAGIS): [www.lagis-hessen.de](http://www.lagis-hessen.de)

[landesplanung.hessen.de](http://landesplanung.hessen.de): Ausschnitt des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010

ÖKOBÜRO GELNHAUSEN GBR, HERR GRAMATZKI, FRAU HEIL, GELNHAUSEN (2014): Bewirtschaftungsplan  
(Maßnahmenplan) für das FFH-Gebiet „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“

OPEN STREET MAP: Kartendienst: <http://www.openstreetmap.org>

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT (2022): Stadt Steinau an der Straße; Änderung des  
Flächennutzungsplanes Bereich „Am Hirtsrain/ Unterullrichsberg“

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT (2022): Stadt Steinau an der Straße, Stt. Neustall/  
Unterullrichsberg; Bebauungsplan „Am Hirtsrain“

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT (2022): Stadt Steinau an der Straße, Stt. Neustall/  
Unterullrichsberg; 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hirtsrain“ (Entwurf)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (RP DARMSTADT; 2000): Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000.  
Darmstadt.

SCHNITTSTELLE BODEN, INGENIEURBÜRO FÜR BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ:  
Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung in Hessen und Rheinland-Pfalz

VERORDNUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG VON KOMPENSATIONSMAßNAHMEN, DAS FÜHREN VON ÖKOKONTEN,  
DEREN HANDELBARKEIT UND DIE FESTSETZUNG VON ERSATZZAHLUNGEN  
(KOMPENSATIONSVERORDNUNG – KV) VOM 26. OKTOBER 2018.







## Anhang N1: Nistkasten

### Vogelnistkästen:

#### Nisthöhle 2GR-WBS mit Waschbärschutz

Home / Vogelschutz / Nisthöhle 2GR-WBS mit Waschbärschutz

in



### Nisthöhle 2GR-WBS

mit integriertem Waschbärschutz

Seit 70 Jahren entwickelt SCHWEGLER zukunftsweisende Nisthilfen für wildlebende Tiere. In Zusammenarbeit mit Ornithologen, Wissenschaftlern, Vogelschutzwarten, Naturschützern und professionellen Anwendern werden fortlaufend neue Lösungen entwickelt. Die bewährte Großraumnisthöhle 2GR wurde auf Basis aktueller Forschungsergebnisse und Praxisversuchen mit einem erweiterten Waschbärschutz ausgestattet.

Die Nisthöhle 2GR-WBS eignet sich als Aufenthalts- und Bruthöhle für Wildvögel sowie als Hangplatz für Fledermäuse. Dabei wird die Brut weitgehend gegen den Waschbär (*Procyon lotor*) als Nesträuber geschützt. Durch einen europaweit zunehmenden Waschbärbestand kann es örtlich zu verstärktem Nestraub kommen. Als Schutzmaßnahme kann mit Hilfe der 2GR-WBS eine weitgehend sichere Brutstätte für Vögel geschaffen werden. Das integrierte Schutzgitter in Verbindung mit der zusätzlichen Baumbefestigung minimiert die Prädation lokaler Vogelpopulationen durch den Waschbär und bietet für Vogelgelege, Jung- und Altvögel sowie Fledermäuse einen stark erweiterten Schutz.

**Aufhängung:** 1,5 bis 3,5 m.

**Richtung des Flugloches:** In Garten- und Obstanlagen sollte das Flugloch nach Südosten gerichtet sein. An wind- bzw. wettergeschützten Stellen ist dies nicht immer nötig.

**Material:** SCHWEGLER-Holzbeton. Schutzkäfig aus pulverbeschichtetem massiven Lochblech und pulverbeschichtetem Stahl.

**Reinigung der Nisthöhle:** Durch die abnehmbare Vorderwand ist die Kontrolle und ggf. Reinigung leicht möglich. Die restlose Entfernung von Nistmaterial (d.h. die Reinigung der Nisthöhle) erfolgt von Mitte August an. Fledermäuse, die zu diesem Zeitpunkt noch in den Höhlen sind, lässt man selbstverständlich in Ruhe. Die Nisthöhle kann in diesem Fall ab Mitte Oktober gereinigt werden. Eine Verwendung von chemischen Reinigungsmitteln ist nicht notwendig. Im Ausnahmefall warmes Wasser verwenden.

**Bewohner:** Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Wendehals, Feld- und Haussperling sowie Fledermäuse.

Vögel bauen ihre Nester selbst. Bitte kein Nistmaterial einlegen.

Auch als **Nachrüstatz** für bereits existierende 2GR Nisthöhlen erhältlich.

Aufhängebügel, Vorderwand und Alunagel werden mitgeliefert, sind jedoch auch als Ersatzteile bestellbar (siehe Produkte/Zubehör).

Bestellnummer: 00 219/8

[Diesen Artikel im Shop aufrufen](#)



### Anbieter u.a.

#### SCHWEGLER Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH

Heinkelstr. 35  
73614 Schorndorf

<https://www.schweglershop.de/Nisthoehle-2GR-WBS/00219-8>



## Nisthilfe für die Fledermäuse:



Fledermausflachkasten 1FF

Der Fledermausflachkasten 1FF ist ein nach unten offenes Spaltenquartier. Er kann selbst in extremen Hanglagen eingesetzt werden und ist wartungsfrei, d.h. er muss nicht gereinigt werden. Durch die Öffnung des Flachkastens nach unten hin können die Tierexkremente herausfallen. Zusätzlich bietet der Flachkasten eine große Kontrollklappe zum Öffnen. Um im Frühjahr und im Herbst Temperaturschwankungen ausgleichen zu können, wurde der 1FF mit einer aufgerauten Holzrückwand, aus einem langzeitbeständigen Holz, versehen. Somit können sich die Tiere je nach individuellen klimatischen Ansprüchen am kühleren Holzbeton oder an der wärmeren Holzwand aufhalten.

### Fledermausflachkasten 1FF mit eingearbeiteter Holzrückwand | DBP

Dieser Kasten hat sich praktisch überall bestens bewährt, in Garten und Forst genauso wie an Bauwerken in der Stadt oder am Balkon. Durch die zentrale Befestigung genügt ein Nagel oder Schraube um den Kasten sicher zu fixieren, auch ein Vorteil bei Leichtbauwänden oder in Mietwohnungen. An der Rückseite ist eine radiusförmige Aussparung womit ein gutes und ruhiges Anlegen an Masten oder Baumstämmen ermöglicht wird. Durch seine zusätzlichen vier Auflagepunkte ist aber auch ein guter Halt an Häusern, Garagen, Türmen, Jagdkanzeln und Mauern sichergestellt. Durch die vertikale und horizontale Einengung ist der Kasten für alle spaltenbewohnenden Fledermausarten gut geeignet. Er bietet den Tieren in jeder Hangstellung eine optimale Innenraumtiefe, d.h. Rückenkontakt an und mit der Holz- bzw. Holzbetoninnenseite. Lieferung inkl. Aufhängebügel und Alunagel.

Material: SCHWEGLER-Holzbeton. Aufhängebügel Stahl, verzinkt.  
Maße: B 27 x H 43 x T 14 cm.  
Einflug: T 12 x 24 mm x L 21 cm.  
Gewicht: ca. 9 kg.  
Lieferumfang: Kasten, Aufhängebügel und Alunagel.

Bestellnummer: 00 139/9

[Diesen Artikel im Shop aufrufen](#)



1FF geöffnet mit Abendseglern, Foto: © H. Schwarting



## Anbieter u.a.

### SCHWEGLER Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH

Heinkelstr. 35  
73614 Schorndorf

[https://www.schwegler-natur.de/portfolio\\_1395072079/fledermausflachkasten-1ff/](https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermausflachkasten-1ff/)

