



Holzbau GmbH  
Bernd Hergenröder  
Unterulrichsberg 3  
36396 Steinau a. d. Straße

## **Bebauungsplan „Am Hirtsrain/ Unterulrichsberg“**



### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

April 2026

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



# Inhalt

- Erläuterungsbericht
- Planunterlagen

<b>Blatt Nr.:</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Maßstab</b>
L1	Bestands- und Eingriffsplan	1 : 500
L2	Maßnahmenplan	1 : 500

***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>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Methodik und verwendete Fachkonventionen</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage im Raum.....	7
4.2	Bestehende Verhältnisse.....	11
4.3	Vorbelastungen .....	15
4.4	Art und Umfang des Vorhabens .....	16
4.5	Bau und Betriebsphase .....	17
4.6	Zeitlicher Ablauf.....	18
<b>5</b>	<b>Ermittlung der betroffenen Natura2000-Gebiete</b> .....	<b>19</b>
5.1	Übersicht der im Einwirkungsbereich liegenden FFH- und Vogelschutzgebiete.....	19
5.2	Auswahlkriterien für betroffene Gebiete .....	19
5.3	Tabellarische Darstellung des betroffenen FFH-Gebietes.....	19
<b>6</b>	<b>Darlegung der Erhaltungsziele und Bewertung gegenüber dem Vorhaben, inklusive Screening auf Erheblichkeit</b> .....	<b>20</b>
6.1	Tabellarische Darlegung der Erhaltungsziele der LRT sowie Bewertung auf Beeinträchtigungen und Erheblichkeit.....	20
6.2	Tabellarische Darlegung der Erhaltungsziele der LRT sowie Bewertung auf Beeinträchtigungen und Erheblichkeit.....	21
6.3	Tabellarische Darlegung der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und wertsteigernder Arten sowie Bewertung auf Beeinträchtigungen und Erheblichkeit.....	24
<b>7</b>	<b>Ergebnis und Bewertung</b> .....	<b>26</b>
7.1	Maßnahmenvorschläge zur Gewährleistung einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“ .....	26
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b> .....	<b>29</b>

## Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Hirtsrain“ (11/2022).....	4
Abbildung 2:	Bebaubare Fläche gem. B-Plan .....	5
Abbildung 3:	Hallenneubau mit skizziertem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	6
Abbildung 4:	Planungsraum. Hintergrundkarte .....	8
Abbildung 5:	Lage der angrenzenden Schutzgebiete .....	10
Abbildung 6:	Übersicht der erfasste Biotopen im Planungsraum .....	11
Abbildung 7:	Draufsicht auf die bestehende Halle mit Containerstellplatz.....	12
Abbildung 8:	Hallenneubau von Nordosten aufgenommen .....	12

## FFH-Verträglichkeitsprüfung

Abbildung 9: Böschungen im Norden (links) und Nordosten (rechts) der Halle mit umlaufendem Schotterstreifen .....	13
Abbildung 10: Halle mit Gehölzen an der Böschung und Entwässerungsröhren .....	13
Abbildung 11: Böschung mit Vegetation und Gehölzen südöstlich der Halle, aufgenommen von Nordosten	14
Abbildung 12: Halleneubau mit Böschung im Osten und der alten bewachsenen Böschung .....	15
Abbildung 13: Auszug aus dem Kanalplan der Stadt Steinau an der Straße .....	16
Abbildung 14: Lage des Wanderhindernisses Querbauwerk ID 39803,00.....	18
Abbildung 15: Auszug aus der GDE zu den kartierten LRT des FFH-Gebietes 5622-310 "Steinaubach und Ürzeller Wasser" .....	23
Abbildung 16: Kartenauszug aus der GDE zu dem Artnachweis für die Groppe im FFH-Gebiet.....	25

**Verzeichnis der Tabellen**

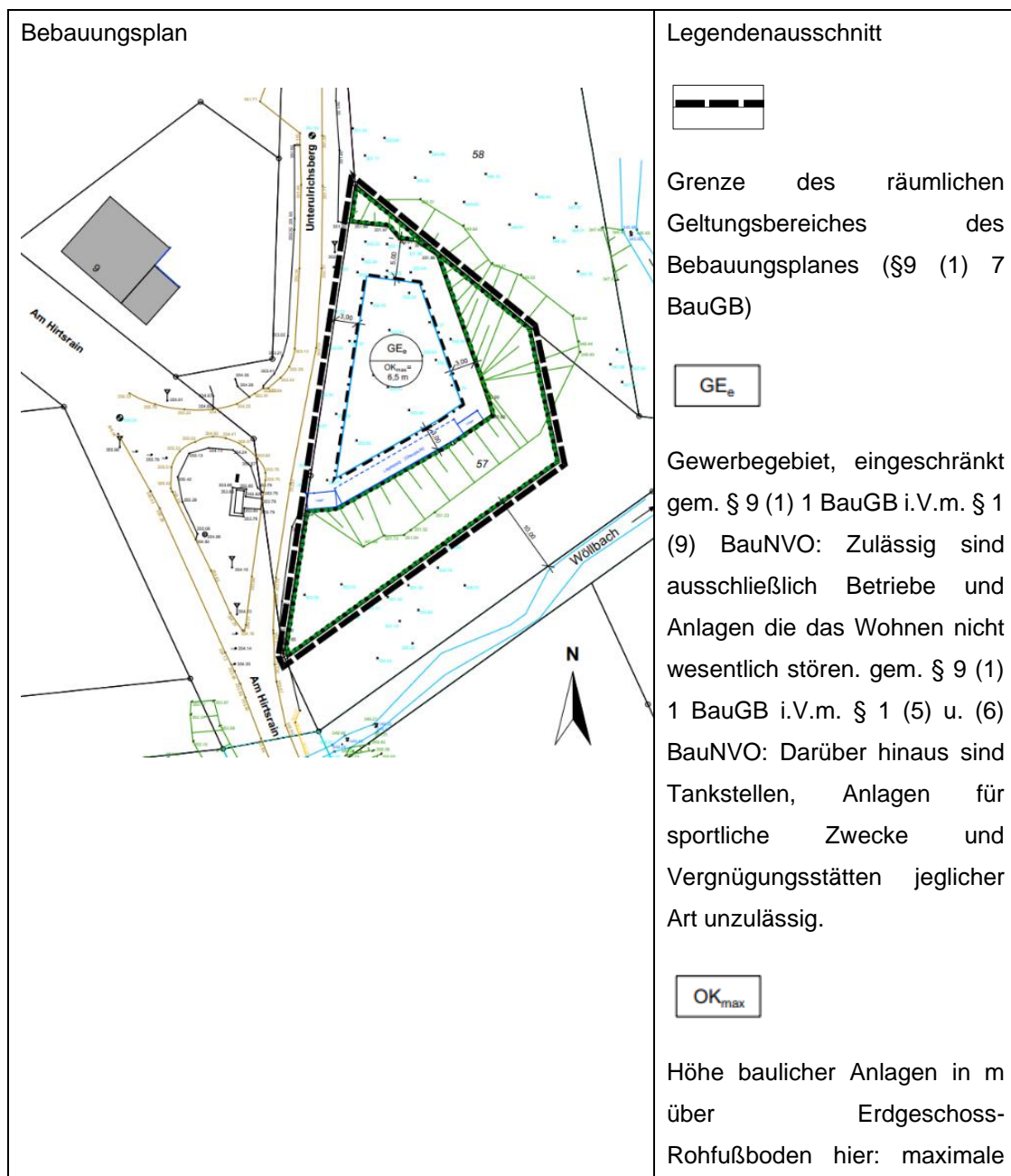
Tabelle 1: Kenndaten des FFH-Gebietes "5622-310" Steinaubach und Ürzeller Wasser".....	19
Tabelle 2: Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen der kennzeichnenden Lebensraumtypen im Bereich des Vorhabens des FFH-Gebiets.....	21
Tabelle 3: Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen der kennzeichnenden und wertgebenden Arten des FFH-Gebiets.....	24



# 1 Anlass und Aufgabenstellung

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.

Durch das Planungsbüro Prof. Dr. V. Seifert wurde ein Bebauungsplan erstellt. Nachfolgende Abbildung zeigt die Grenzen des Bebauungsplanes und einen Ausschnitt der zugehörigen Legende. Der Plan hat zum 19.12.2023 Rechtskraft erlangt.



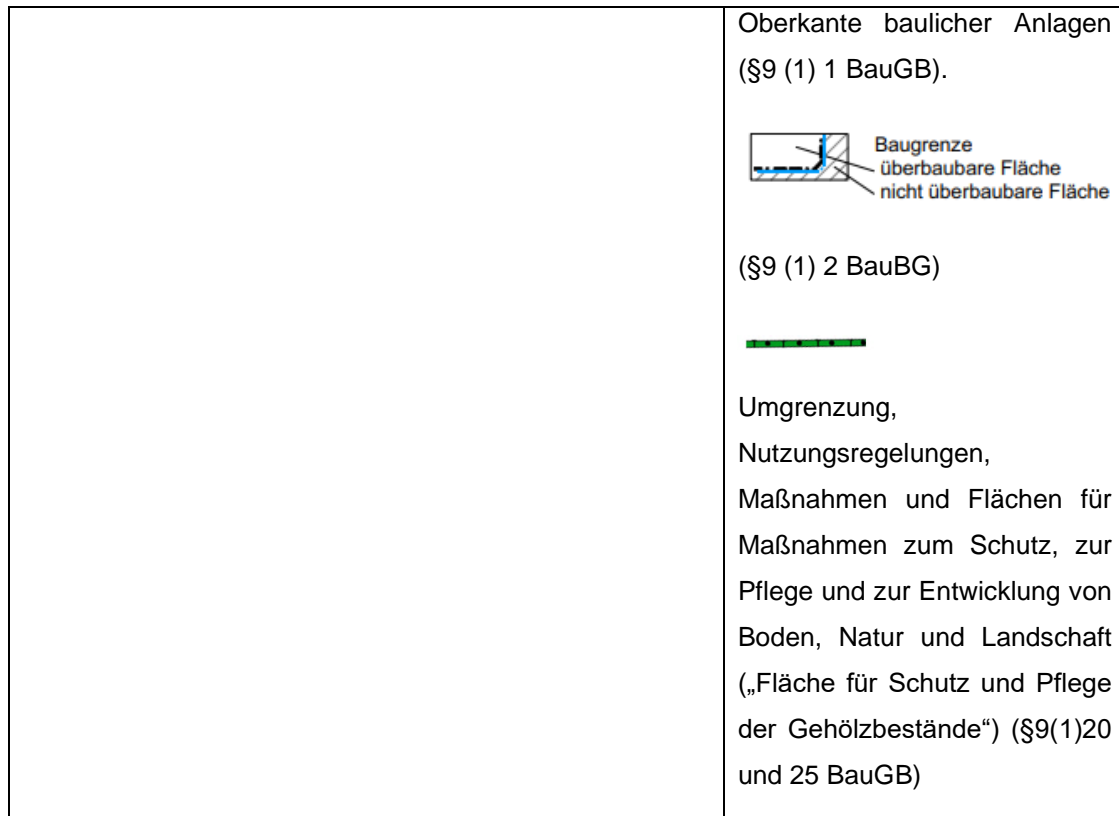


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Hirtsrain“ (11/2022).

Ein Bestandteil der Bauleitplanung war der Fachbeitrag Naturschutz vom Dezember 2022 mit einer FFH-Prognose, die die FFH-Verträglichkeit des geplanten Vorhabens bestätigte.

Nun hat die Firma Holzbau Hergenröder 2024 eine Lagerhalle errichtet, die im Norden die bebaubare Fläche des Bebauungsplanes deutlich überschreitet und im Osten mit einer steilen Böschung bis auf wenige Meter an das FFH-Gebiet 5622-310 „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“ heranreicht. Zudem wurden die Gehölze auf den Böschungen fast vollkommen entfernt. An den neu errichteten steilen Böschungen ist die Anpflanzung von Gehölzen nur eingeschränkt möglich, so dass die Halle nicht wirkungsvoll eingegrünt werden kann.



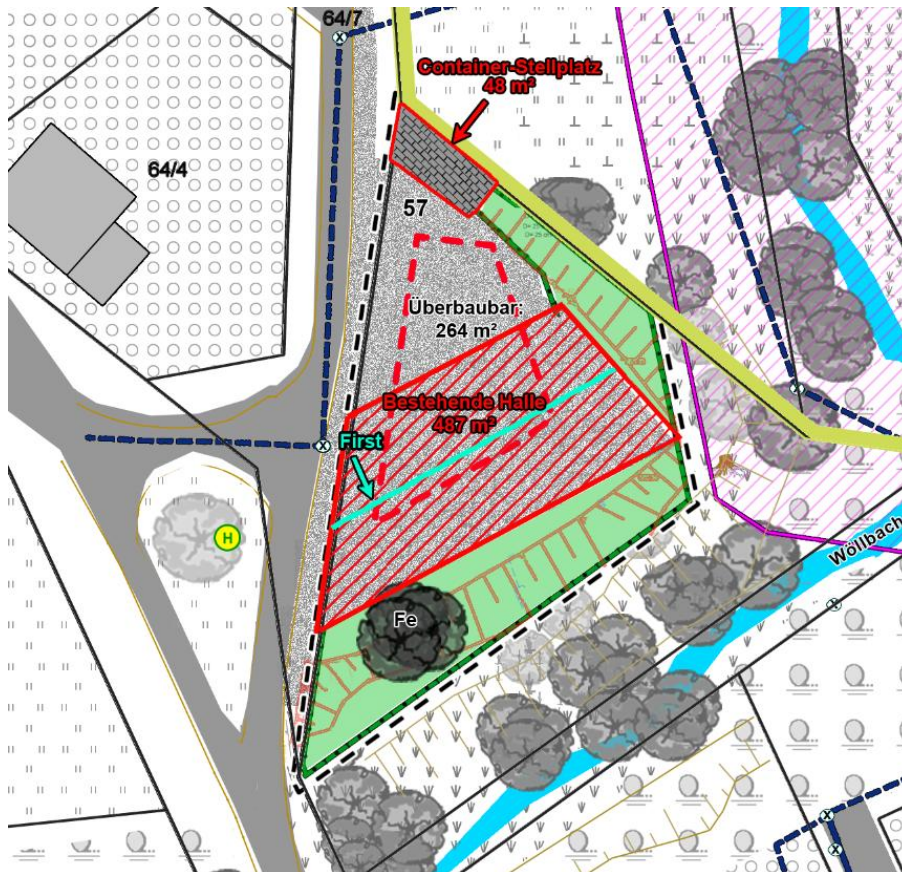


Abbildung 2: Bebaubare Fläche gem. B-Plan (rote Fläche), überlagert von der Fläche des Hallenneubaus (rot schraffierte Fläche)

Die Lagerhalle wurde auf einer vorhandenen, bereits aufgefüllten und geschotterten Lagerfläche errichtet. Hier wurden bereits im Vorfeld Böschungen erstellt bzw. waren schon länger vorhanden. Ebenfalls läuft entlang des FFH-Gebietes ein städtischer Abwasserkanal mit Kontrollschächten, die erreicht werden müssen, so dass sich die Vegetation in diesem Bereich nur mit Einschränkungen und nicht naturnah entwickeln kann.

Abbildung 3 zeigt eine Drohnenaufnahme der neuen Lagerhalle mit geschottertem Platz und der Containerstellfläche. Die weitgehend gehölzfreien Böschungen sind deutlich zu erkennen.





Abbildung 3: Hallenneubau mit skizziertem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hirtsrain“ und den Gewässern „Ürzeller Wasser“ und „Wöllbach“.

Um das weitere Vorgehen abzustimmen fand am 04.02.2025 ein Gesprächstermin bei der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises statt. Auf dieser Grundlage wurde die Vermessung im April 2025 (02.04.2025) des derzeitigen Zustandes vorgenommen (siehe Plan L1 im Anhang).

Aufgrund der Tatsache, dass das neue Gebäude direkt (Abstand lediglich 2m) an das ausgewiesene FFH-Gebietes grenzt, ist für den derzeitigen Hallenneubau die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich, bevor weitere baurechtliche Schritte eingeleitet werden können.

Auf der Grundlage der hier vorgelegten FFH-Verträglichkeitsprüfung wird ein Teilrückbau der Halle erfolgen müssen, um die Funktion des FFH-Gebietes zu erhalten und die Pufferfunktion der Eingrünung zu ermöglichen. Eine Abflachung der Böschung in diesem Bereich ist zu favorisieren, so sie technisch durchführbar ist.

## 2 Rechtliche Grundlagen

Die FFH-Untersuchung erfolgt anhand der Prüfungskriterien gem. Lambrecht und Trautner 2007 und den hier zugehörigen Ergänzungen gem. Ackermann et al. 2020. Weiterhin werden, soweit



hierin erforderlich, die artenschutzrechtlichen Aspekte berücksichtigt und geprüft, um auszuschließen, dass Tiere und Pflanzen des FFH-Gebietes nicht gestört, beeinträchtigt oder geschädigt werden. Es werden also die Regelungen des §19 und §44 (1-4) BNatSchG sowie auf europäischer Ebene der Artikel 12 (1) und 13 (1) der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie (VSR) befolgt.

### 3 Methodik und verwendete Fachkonventionen

Berücksichtigung finden für die vorliegende Untersuchung die Darlegungen zur FFH-Verträglichkeitsprüfungen gem. Lambrecht und Trautner 2007 sowie die dazugehörige Ergänzung aus dem Jahr 2020 (Ackermann 2020), die frei verfügbaren Datenbanken des Landes Hessen (z.B. Natureg-Viewer, Agrar-Viewer) sowie die Grunddatenerfassung (GDE) für das FFH-Gebiet 5622–310 "Steinaubach und Ürzeller Wasser" (PNL 2008 et al. 2003) und der Maßnahmenplan für das Gebiet (RP Darmstadt 2015).

Die bestehenden Verhältnisse wurden am 30.01.2025 und am 01.04.2025 aufgenommen und mit Bildaufnahmen belegt. Zudem wird auf die Kartierungen und Aufnahmen aus 2021 und 2022 im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zurückgegriffen. Berücksichtigung findet zudem die aktuelle Vermessung vom 02.04.2025.

### 4 Beschreibung des Vorhabens

#### 4.1 Lage im Raum

Der Standort der geplanten Lagerhalle befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Neustall der Stadt Steinau an der Straße auf dem Grundstück Flur 2, Flurstück 57.

Das Grundstück ist in die Ortslage von Neustall eingebettet; der Standort ist über die L 3178 und Ortsstraßen zu erreichen. Östlich grenzen das „Ürzeller Wasser“ und dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



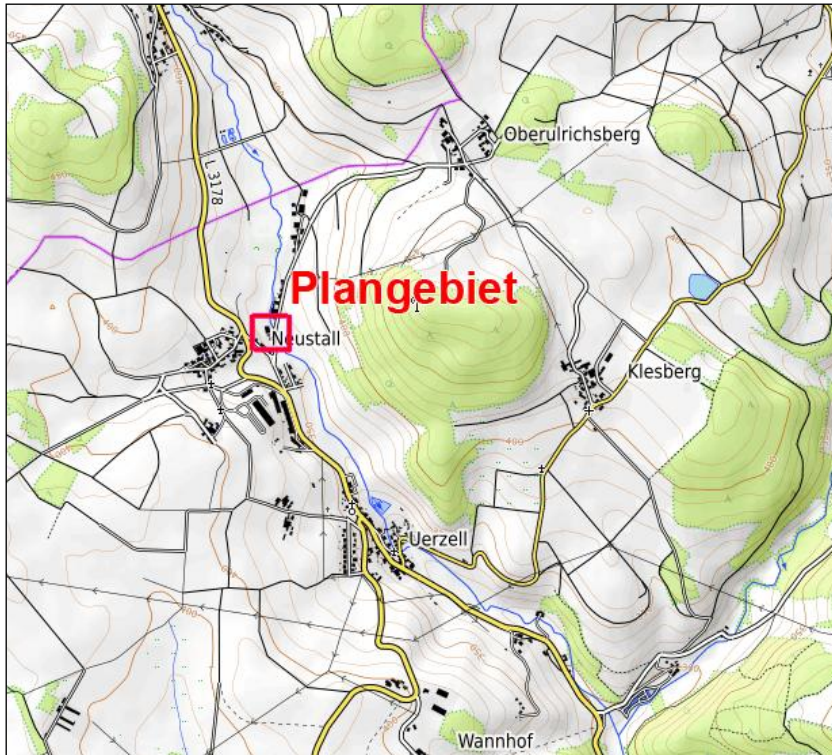


Abbildung 4: Planungsraum. Hintergrundkarte: OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap, verändert).

Die Bebauung grenzt an naturschutzrechtlich ausgewiesene Gebiete, das Grundstück liegt jedoch teilweise innerhalb dieser Gebiete, welche im Folgenden gezeigt werden.

Auf diese Schutzgebiete wurde bereits im Fachbeitrag Naturschutz bei der Erstellung des Bebauungsplanes ausführlich eingegangen.

### Großflächige Schutzgebiete

Naturschutzgebiete	Nein
<b>Fauna-Flora-Habitate</b>	<b>Ja, angrenzend</b>
Vogelschutzgebiete	Nein
Landschaftsschutzgebiete	Nein
Nationalparke	Nein
Biosphärenreservate	Nein
<b>Naturparke</b>	<b>Ja</b>
Naturdenkmale	Nein
Geschützte Landschaftsteile	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 Bebauungsplanes.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan „Am Hirtsrain“ wurde bereits eine FFH-Prognose erstellt. Die tatsächliche neue Halle liegt teilweise außerhalb der ausgewiesenen bebaubaren Fläche und ragt in den eingrünenden Grünstreifen hinein, so dass keine Pufferfläche mehr zum FFH-Gebiet bestehen bleibt. Aufgrund der Lage des Planungsraumes im Wirkraum des FFH-Gebietes und nur 2 m entfernt von der Gebietsgrenze wird eine FFH-Prüfung für das Vorhaben notwendig.

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.

Fazit der FFH-Prüfung ist, dass durch den teilweisen Rückbau der Halle und die Abflachung der Böschung in diesem Bereich sowie Minimierungsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht beeinträchtigt werden.

### Landschaftsschutzgebiete

Nach der Novellierung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“ (Juni 2024) liegen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und das gesamte Flurstück 57 außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“. Das Gebiet ist somit von dem Hallenneubau nicht betroffen.



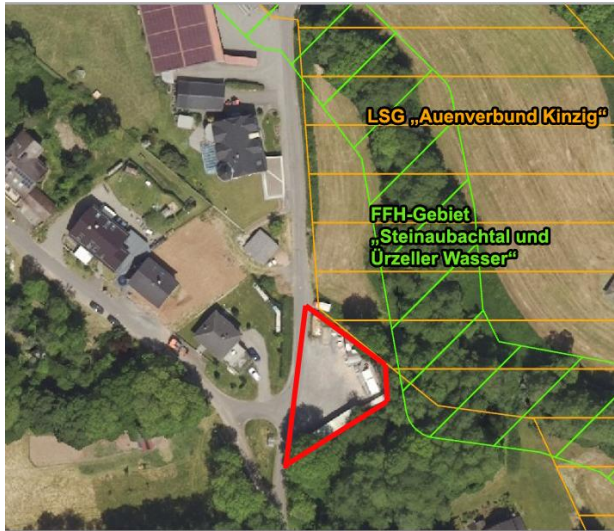


Abbildung 5: Lage der angrenzenden Schutzgebiete (orange und grün) sowie des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (rot) (Quelle: Agrarviewer, verändert).

### Nach §30 BNatSchG geschützte Biotope

Innerhalb des Flurstücks 57 befindet sich das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Ürzeller Wasser nordöstlich Neustall“ (5522B1438). Nachfolgende Abbildung (Abbildung 6) zeigt die Lage des kartierten Biotops. Auf der Abbildung ist zu erkennen, dass die eingezeichneten Biotope nicht genau mit dem Gewässerverlauf (blaue Linie) 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 im Rahmen der Bauleitplanung beantragt.

Geschützte Biotopkomplexe befinden sich nicht im näheren Umfeld zum Planungsraum.



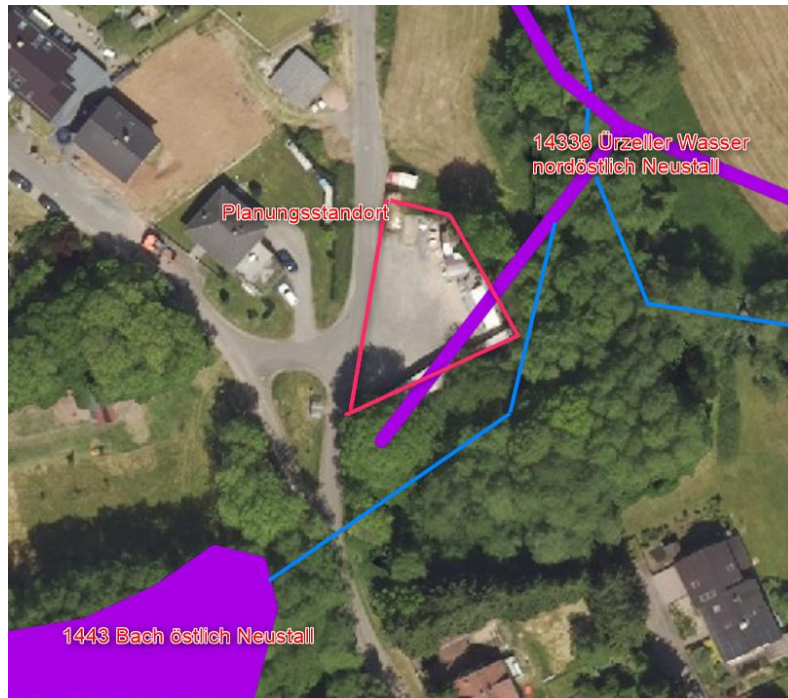


Abbildung 6: Übersicht der erfasste Biotopen im Planungsraum (Quelle Natureg-Viewer mit Darstellungsfehler)

Der Fokus der vorliegenden Beurteilung liegt auf der Betroffenheit des FFH-Gebietes, weshalb dieses in der Ausarbeitung näher betrachtet wird. Die anderen genannten Schutzgebiete werden durch die veränderte Ausführung der Bebauung nicht tangiert.

## 5 Bestehende Verhältnisse

Die bestehenden Verhältnisse wurden bei Geländebegehungen am 30.01.2025 und am 14.05.2025 aufgenommen und mit Bildaufnahmen belegt. Die Fotostandorte sind in der Planunterlage L1 dargestellt. Des Weiteren wurden online verfügbare Luftbildaufnahmen zur Auswertung herangezogen.

Abbildung 7 zeigt den Hallenneubau mit Containerstellplatz von Westen aus. Das Dach ist auf dieser Seite noch mit Plastikfolie abgedeckt.





Abbildung 7: Draufsicht auf die bestehende Halle mit Containerstellplatz.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Am Hirtsrain“, der am 19.12.2023 Rechtskraft erlangt hat. Allerdings wurden die Festsetzungen des Planes nicht eingehalten. Die Halle nimmt nach Süden und Osten Grünflächen in Anspruch, die der Eingrünung der Baulichkeit und als Pufferfläche zum FFH-Gebiet hin dienen sollten. Im Osten reicht die Halle bis auf 2 m an das FFH-Gebiet heran. Diese Abweichung erfordert eine erneute FFH-Prüfung.



Abbildung 8: Hallenneubau von Nordosten aufgenommen (Foto Büro Ditter am 14.05.2025)

Die Böschungen sind steil ausgebildet und entgegen der Planung -hier war eine Fläche zum Schutz und zur Pflege der Gehölzbestände festgesetzt - fast völlig gehölzfrei. Die Böschungen wurden mit einer Rasenmischung angesät. Lediglich östlich der Halle wurde ein mehrere Eschen



erhalten, deren Stämme teilweise von der Auffüllung bedeckt sind. Hier ist die Böschung weniger steil.

Die folgende Abbildung 9 zeigt die Ausbildung der Böschungen im Norden und Westen der Baufläche.



Abbildung 9: Böschungen im Norden (links) und Nordosten (rechts) der Halle mit umlaufendem Schotterstreifen (Aufnahme 30.1.2025, Quelle: Firma Hergenröder).

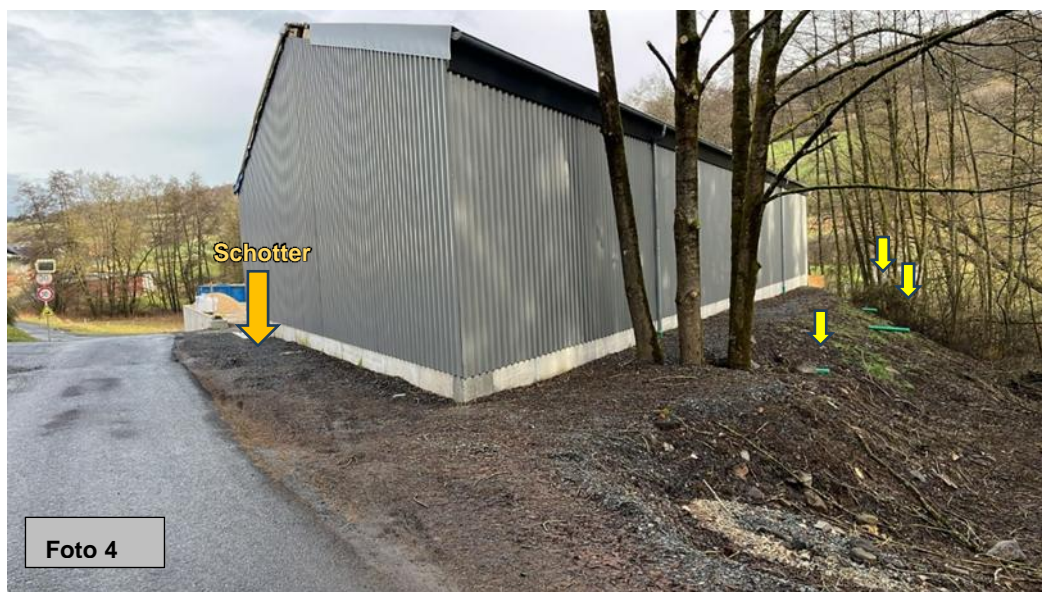


Abbildung 10: Halle mit Gehölzen an der Böschung und Entwässerungsröhren (gelber Pfeil), aufgenommen von Süden. (Aufnahme 30.1.2025, Quelle: Firma Hergenröder)



Entlang der Halle besteht ein schmaler Schotterstreifen. Die Böschungen mit Ausnahme der Südböschung wurden mit einer Standard-Rasenmischung eingesät. Die Entwässerung der Ostseite der Halle erfolgt nach Süden an mehreren Stellen in die Böschung. Die Entwässerung der Hallen-Westseite ist bislang noch nicht realisiert, da das Dach derzeit provisorisch mit Folie abgedeckt ist. Hier ist eine Ableitung ins FFH-Gebiet nur mit mehreren diffusen Auslässen vertretbar, wenn eine Versickerung des Dachwassers erfolgt.

Die Hofentwässerung erfolgt in Richtung Straße.



Abbildung 11: Böschung mit Vegetation und Gehölzen südöstlich der Halle, aufgenommen von Nordosten. (Foto Büro Ditter am 14.05.2025)

Direkt unterhalb der Böschung grenzen nitrophytische Vegetationsbestände mit eingestreuten jungen Laubgehölzen, meist Erlen, an. Sie gehen in den Erlen-Weiden-Eschensaum entlang des Urzeller Wassers/Wöllbaches über.

Im Planbereich wurden bereits in der Vergangenheit mehrere Auffüllungen vorgenommen, die nicht zurückgebaut wurden. Die erste erfolgte in dem Jahrzehnt von 1980 bis 1990 und ist im Gelände noch zu erkennen. Sie ist wie die Umgebung bewachsen. Die zweite Auffüllung stammt aus dem Jahr des Werksbrandes 2018 und ist in die derzeitige Bebauung integriert.

Abbildung 12 zeigt die alte bewachsene Böschung der ersten Auffüllung und die neu angesäte Böschung des derzeitigen Bestandes.





Abbildung 12: Hallenneubau mit Böschung im Osten und der alten bewachsenen Böschung (Foto Büro Ditter am 14.05.2025)

Östlich des Baugebietes verläuft ein Kanal DN 300 der Stadt Steinau entlang des Ürzeller Wassers teilweise im FFH-Gebiet. Im Gelände ist der Kanaldeckel zu erkennen, der direkt auf der Grenze der Gewässerparzelle liegt. Da die Leitung zugänglich sein muss, ist hier im FFH-Gebiet die Entwicklung von Auegehölz der Wertstufe B langfristig nicht möglich. Zudem sind Abwassertrassen in der Regel gehölzfrei.

### 5.1 Vorbelastungen

Die natürlichen Bodenstrukturen, Lebensräume und das lokale Artenspektrum sind auf dem Gelände durch die vergangenen Auffüllungen, die Bebauung und die Versiegelung der Fläche bereits stark gestört. Hinzu kommt als starke Vorbelastung der Kanalsammler DN 300 entlang des Ürzeller Wassers, der im Bereich des Plangebietes im FFH-Gebiet verläuft. Der Sammelkanal führt die Abwässer aus Unter- und Oberulrichsberg zur Kläranlage der Stadt Steinau. Für Wartungszwecke müssen die Schachtbauwerke zugänglich sein. Die Tiefe des Sammlers liegt bei 2,20 m. I.d.R. sind keine Bäume auf Kanaltrassen zulässig, so dass eine natürliche Vegetationsentwicklung entlang der nördlichen Böschung der Halle durch Gehölzbewuchs nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Abbildung 13 zeigt einen Ausschnitt aus dem Kanalplan der Stadt Steinau an der Straße.



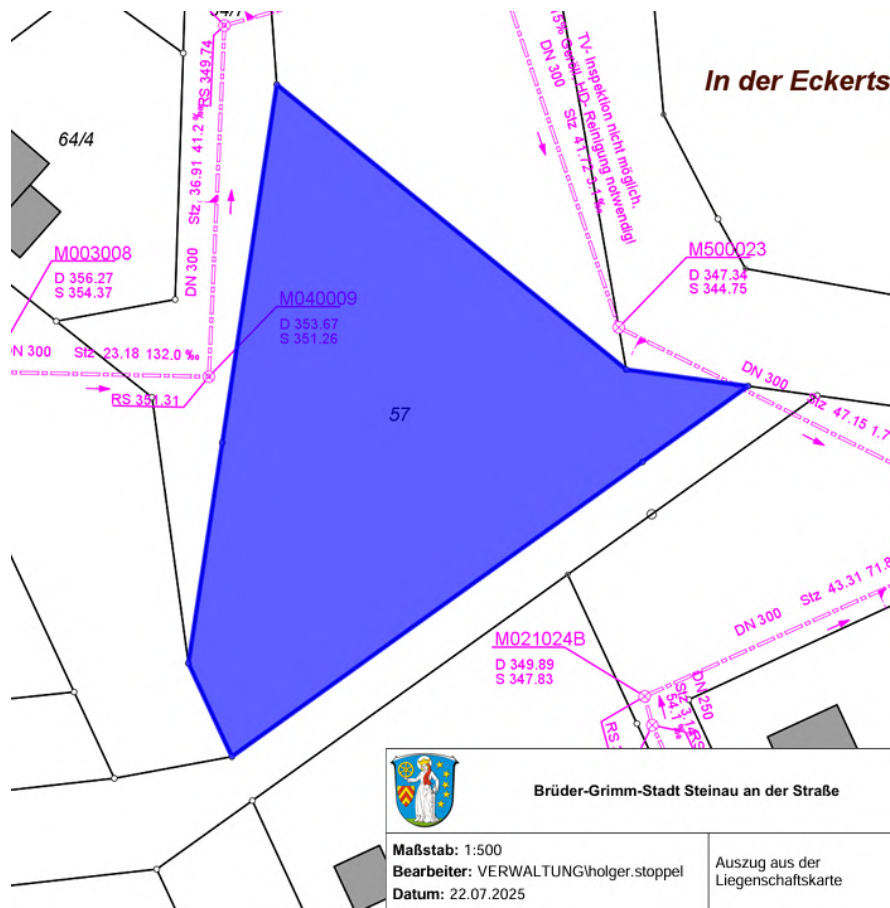


Abbildung 13: Auszug aus dem Kanalplan der Stadt Steinau an der Straße (Baugebiet blau angelegt)

Die steilen Böschungen lassen aufgrund der räumlichen Einschränkungen keine wirksame Pufferzone zum FFH-Gebiet zu. Im östlichen Bereich beträgt der derzeitige Abstand der Halle zum FFH-Gebiet lediglich zwei Meter, sodass selbst bei einer Bepflanzung der Böschungen keine funktionale Pufferwirkung hergestellt werden kann.

Die Abweichung der Baulichkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie sich derzeit darstellt, berührt die Grundzüge der Planung, so dass evtl. eine Änderung des Bebauungsplanes nötig wird. Durch einen Teilrückbau der Halle und der Böschungskrone in diesem Bereich und damit einer Verbreiterung des Pufferstreifens entlang des FFH-Gebietes können die Grundzüge der Planung weiterhin erfüllt werden und eine positive Randwirkung auf das FFH-Gebiet ermöglicht werden. Dennoch bleibt eine funktionale Einschränkung der Auesituation durch das Bauwerk.

## 5.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Stadt Steinau an der Straße hat den Bebauungsplan „Am Hirtsrain“ aufgestellt, um der Firma Holzbau GmbH Bernd Hergenröder die weitere Betriebsentwicklung zu ermöglichen.



## FFH-Verträglichkeitsprüfung

Der bereits erfolgte Hallenneubau steht nicht im Einklang mit der bauplanerischen Festsetzung. Die Abweichungen betreffen:

- Den Hallenneubau, der teilweise in die festgesetzte Grünfläche reicht.
- Größe der Halle beträgt 487 m<sup>2</sup> (überbaubare Fläche aus B-Plan liegt bei 264 m<sup>2</sup>)
- Die im Norden, Osten und Süden deutlich reduzierte Grünfläche
- Steile Böschungen ohne Gehölzbewuchs (Erhalt war im B-Plan festgesetzt.)
- Containerstellplatz im östlichen Grünstreifen
- Restgrünfläche ist gehölzfrei mit Ausnahme weniger Bäume

Da das Vorhaben bereits ausgeführt ist, sind Baustelleneinrichtungsflächen und die Ausweisung von Arbeitsraum nicht notwendig.

Um die Pufferfunktion zwischen der Baulichkeit und dem FFH-Gebiet im Norden der Baufläche wiederherzustellen, ist dort der Rückbau eines Hallenteiles notwendig, das in den Grünstreifen hineinragt. Hier sollte auch die Böschung abgeflacht werden, damit Strauchpflanzungen erfolgen können. Bei einem Teilrückbau der Halle kann vom Innenraum ausgearbeitet werden. Die Freiflächen westlich der Halle und der Hallenboden sind bereits mit Schotter befestigt.

### 5.3 Bau und Betriebsphase

Nachfolgend werden nur die baulichen und betrieblichen Abläufe angrenzend an die Flächen des FFH-Gebietes dargelegt.

**Gehölzentnahmen** sind aktuell nicht notwendig, wurden jedoch während der Errichtung der Halle und der Herstellung der steilen Böschungen durchgeführt. Es ist nicht bekannt, ob diese Maßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgt sind. Im FFH-Gebiet wurden keine Gehölze gerodet bzw. zurückgeschnitten. Dies ist auch für den Hallenrückbau nicht notwendig.

Der Gehölzverlust entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dort ist der Erhalt bzw. die Pflege der vorhandenen Gehölze vorgesehen. Die Böschung auf der Ostseite der Halle ist weniger steil und kann mit Laubsträuchern bepflanzt werden. Dies ist auch auf der Ostseite nach einem Teilrückbau der Halle und der Abflachung der Böschungskrone möglich. Den Funktionsverlust eines Teils der Pufferfläche für das FFH-Gebiet, die nun deutlich schmaler ausfällt als geplant, kann mit einer geeigneten **funktionalen Kompensationsmaßnahme** ausgeglichen werden, deren Durchführung **mit einem städtebaulichen Vertrag** gesichert werden kann. **Als geeignete Kompensation mit positiver Wirkung auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets wird insbesondere die Beseitigung eines Wanderhindernisses im Rahmen einer WRRL-Maßnahme (Maßnahmen-ID 160898,00) empfohlen.** Dieses Hindernis



verhindert derzeit die Einwanderung von Groppe und Bachneunauge in das Ürzeller Wasser. Die Firma Holzbau GmbH Bernd Hergenröder kann die Durchführung dieser Maßnahme finanzieren bzw. sich an der Finanzierung beteiligen.

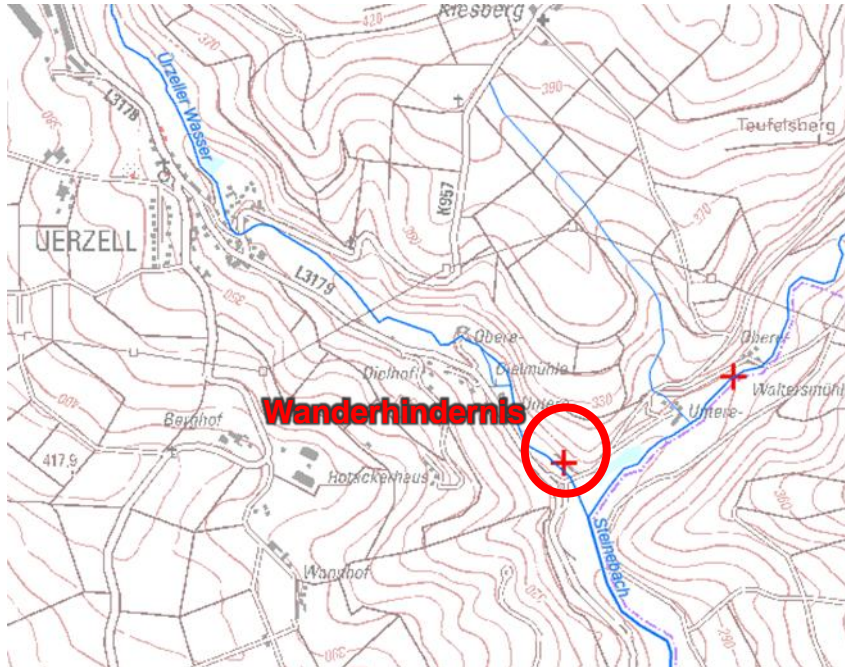


Abbildung 14: Lage des Wanderhindernisses Querbauwerk ID 39803,00. (Quelle: WRRL-Viewer)

In der **Betriebsphase** werden die Böschungen durch die stattfindenden Arbeiten und die Lagerung von Bauholz und Bauteilen nicht beeinträchtigt. Die Halle wird vom geschotterten Lagerplatz aus angedient. Lediglich die Regenwasserentwässerung tritt in der Böschung aus; das Wasser kann dort versickern. Auf der Ostseite sind 3 Regenwasserauslässe zu erkennen, die sicherstellen, dass keine größeren Wassermassen punktuell ins Gewässer gelangen. Dies sollte auf der Westseite der Halle ebenso ausgeführt werden. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Groppe und Bachneunauge dort wieder vorkommen, kann so eine Beeinträchtigung der Arten durch die Entwässerung der Halle ausgeschlossen werden.

Bei der dargestellten Vorgehensweise ist durch den Hallenneubau eine Beeinträchtigung der für das FFH-Gebiet definierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele nicht gegeben.

#### 5.4 Zeitlicher Ablauf

Die Baumaßnahme wurde bereits umgesetzt. Der Teilrückbau der Halle soll in diesem Jahr durchgeführt werden, so dass im Winter die Halle mit einem stabilen Dach gedeckt ist.

Die funktionale Kompensationsmaßnahme für die Auswirkungen der Bebauung auf das FFH-Gebiet soll möglichst bald, auf jeden Fall in den kommenden 3 Jahren durchgeführt werden.



## 6 Ermittlung der betroffenen Natura2000-Gebiete

### 6.1 Übersicht der im Einwirkungsbereich liegenden FFH- und Vogelschutzgebiete

Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet schließt das FFH-Gebiet 5622-310 „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“ an. Eine Spitze der neuen Halle ist lediglich 2 m vom FFH-Gebiet entfernt. Die Böschung ist dort extrem steil.

Eine **FFH-Verträglichkeitsprüfung** wird aufgrund der Lage im Wirkraum des FFH-Gebietes, der direkt angrenzenden Bebauung und der Reduzierung der im Bebauungsplan festgesetzten Pufferfläche zum FFH-Gebiet (Grünfläche mit Gehölzen) erforderlich.

### 6.2 Auswahlkriterien für betroffene Gebiete

Das FFH-Gebiet 5622-310 „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“ ist geprägt von naturnahen Gewässerabschnitten kleinerer bis mittlerer Mittelgebirgsbäche inkl. deren Uferbereichen im Vogelsberg mit charakteristischen Strukturen (z.B. Stillwasserzonen, Kiesbänken, Kolken) und gewässerbegleitenden Röhrichtern, Hochstauden und Bach-Erlenwäldern. Die Gewässer sind u.a. Lebensraum für die Fischarten Groppe und Bachneunauge (Anhang II der FFH-Richtlinie).

Für das FFH-Gebiet 5622–310 "Steinaubach und Ürzeller Wasser" liegt eine FFH-Grunddatenerfassung (GDE) vor (PNL 2008), aus der die im Gebiet vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und geschützten Arten ersichtlich sind. Weiterhin besteht für das FFH-Gebiet ein Bewirtschaftungsplan (2015, Ökobüro Gelnhausen).

### 6.3 Tabellarische Darstellung des betroffenen FFH-Gebietes

Tabelle 1: Kenndaten des FFH-Gebietes "5622-310" Steinaubach und Ürzeller Wasser"

<b>Größe</b>	45,34 ha
<b>Fließgewässer</b>	Steinaubach, Ürzeller Wasser, Ordnung II
<b>Kurzcharakteristik</b>	Naturnahe Fließgewässerabschnitte kleinerer bis mittlerer Mittelgebirgsbäche inkl. Deren Uferbereiche (10 m) im Vogelsberg mit charakteristischen Strukturen (u.a. Stillwasserzonen, Kiesbänke, Kolke) und gewässerbegleitenden Röhrichtern, Hochstauden und Erlen-Weiden-Gehölzen  Lebensraum einer naturnahen Gewässerbiozönose aus Unterwasserpflanzen, Höheren Pflanzen und standorttypischen rheophilen und gefährdeten Fischarten. Wechselnde Strömungsverhältnisse mit Fein- und Grobsedimenten



<b>LRT (Anhang I)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation den <i>Ranunculion fluitantis</i> und des <i>Callitriche-Batrachion</i>“</li> <li>• 6431 „Feuchte Hochstaudenfluren planar bis montan</li> <li>• 91E0 „Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)</li> </ul>
<b>Arten (Anhänge II und V)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groppe (<i>Cottus gobio</i>), Anhang II, Erhaltungszustand A</li> <li>• Bachneunauge (<i>Lampetra planeri</i>), Erhaltungszustand C</li> </ul>

## 7 Darlegung der Erhaltungsziele und Bewertung gegenüber dem Vorhaben, inklusive Screening auf Erheblichkeit

### 7.1 Tabellarische Darlegung der Erhaltungsziele der LRT sowie Bewertung auf Beeinträchtigungen und Erheblichkeit

Die nachfolgenden Tabellen geben für die einzelnen FFH-Lebensraumtypen des FFH-Gebietes einen Überblick über die Erhaltungsziele und Betroffenheiten durch die Baumaßnahme und ihren Betrieb. Auch die wertgebenden Arten werden tabellarisch entsprechend behandelt.



**7.2 Tabellarische Darlegung der Erhaltungsziele der LRT sowie Bewertung auf Beeinträchtigungen und Erheblichkeit**

Tabelle 2: Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen der kennzeichnenden Lebensraumtypen im Bereich des Vorhabens des FFH-Gebiets „Steinaubach und Ürzeller Wasser“; EHZ = Erhaltungszustand: B = gut, C = mittel bis schlecht; \* = prioritärer Lebensraumtyp

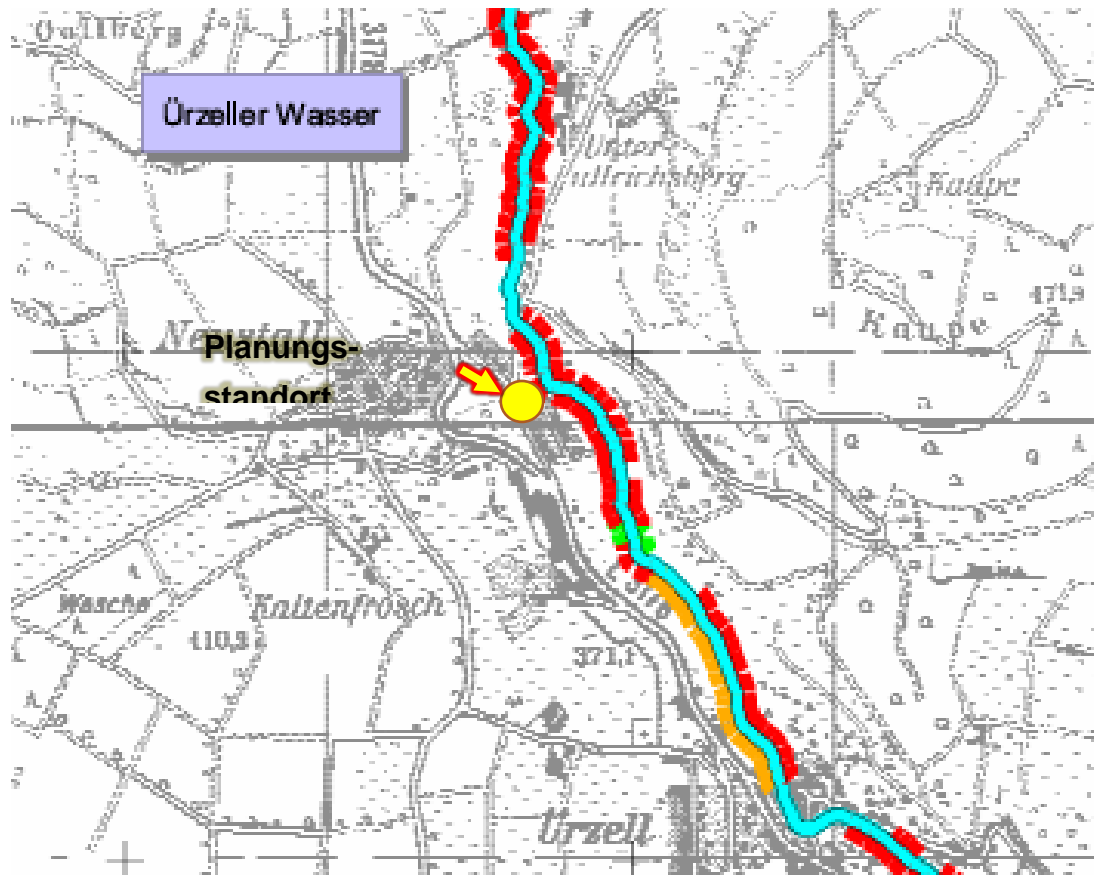
Code FFH	FFH-Lebensraumtyp	EHZ	Erhaltungsziele	Vorkommen im Plangebiet und dessen näheren Umfeld	Vorhabenbedingte Auswirkungen	Beeinträchtigungen/ Erheblichkeit
3260	3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation den <i>Ranunculion fluitantis</i> und des <i>Callitriche-Batrachion</i>	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung der biotopprägenden Gewässerqualität und eines für den Lebensraum-typ günstigen Nährstoffhaushaltes</li> <li>- Erhaltung der für den Lebensraumtyp charakteristischen Gewässervegetation und der Verlandungszonen und natürlichen Lebensgemeinschaften</li> <li>- Erhaltung des funktionalen Zusammenhangs mit den Landlebensräumen für die LRT-typischen Tierarten</li> </ul>	Vorkommen	keine	keine
6431	Feuchte Hochstaudenfluren planar bis montan	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung der biotopprägenden Gewässerqualität und Gewässerdynamik</li> <li>- Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen</li> <li>- Erhaltung des funktionalen Zusammenhangs mit auentypischen Kontaktlebens-räumen</li> <li>- Maßnahmen zur Entwicklung eines günstigen EHZ sind nicht planbar, da LRT abhängig von natürlicher Auendynamik ist</li> </ul>	Kein Vorkommen	keine	keine
91E0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alno incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder</li> </ul>	Vorkommen	keine	keine



FFH-Verträglichkeitsprüfung

Code FFH	FFH-Lebensraumtyp	EHZ	Erhaltungsziele	Vorkommen im Plangebiet und dessen näheres Umfeld	Vorhabenbedingte Auswirkungen	Beeinträchtigungen/ Erheblichkeit
			gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen - Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik - Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auetypischen Kontaktlebensräumen - Maßnahmenvorschlag: flächiger Prozessschutz			





Legende

Lebensraumtypen

-  3260 Wertstufe A
-  3260 Wertstufe B
-  3260 Wertstufe C
-  6431 Wertstufe C
-  \*91E0 Wertstufe B
-  \*91E0 Wertstufe C

Abbildung 15: Auszug aus der GDE zu den kartierten LRT des FFH-Gebietes 5622-310 "Steinaubach und Ürzeller Wasser". gem. GDE. Unmaßstäblich. Bearbeitet. Standort gelb markiert.

Im Untersuchungsgebiet ist der LRT 91E0 als lückiger Galeriewald am Gewässerufer der Wertstufe C kartiert. Durch den in Gewässernähe liegenden Kanal der Stadt Steinau ist hier eine Entwicklung zu Beständen mit Wertstufe B nicht möglich.



### 7.3 Tabellarische Darlegung der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und wertsteigernder Arten sowie Bewertung auf Beeinträchtigungen und Erheblichkeit

Tabelle 3: Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen der kennzeichnenden und wertgebenden Arten des FFH-Gebiets „Steinaubach und Ürzeller Wasser“; EHZ = Erhaltungszustand: A= hervorragend; C = mittel bis schlecht

Art	EHZ	Erhaltungsziele	Vorkommen im Plangebiet und dessen Umfeld	Vorhabenbedingte Auswirkungen	Beeinträchtigungen/ Erheblichkeit
Groppe ( <i>Cottus gobio</i> )	A	- Erhaltung durchgängiger strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle und gehölzreichen Ufern - Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden	Nicht nachgewiesen, Sohlschwelle verhindert Besiedelung	keine	keine
Bachneunauge ( <i>Lampetra planeri</i> )	C	- Erhaltung durchgängiger strukturreicher Fließgewässer mit lockeren sandigen bis feinkiesigen Sohlsubstraten (Laichbereiche) und ruhigen Bereichen mit Schlammauflagen (Larvenhabitat) sowie gehölzreichen Ufern - Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden.	Nicht nachgewiesen, Sohlschwelle verhindert Besiedelung	keine	keine
Blasensegge ( <i>Carex vesicaria</i> )	Keine Angabe	Verteilt in den Beständen des LRT 91E0, Vorwarnstatus RL H	Nicht bekannt	keine	keine
Bach-Nelkenwurz ( <i>Geum rivale</i> )	Keine Angabe	Regelmäßig in den guten Beständen des LRT 91E0, Vorwarnstatus RL H	Nicht bekannt	keine	keine
Gelber Eisenhut ( <i>Aconitum lycoctonum</i> )	Keine Angabe	Regelmäßig in den guten Beständen des LRT 91E0, geschützt nach BArtSchV	Nicht bekannt	keine	keine



FFH-Verträglichkeitsprüfung

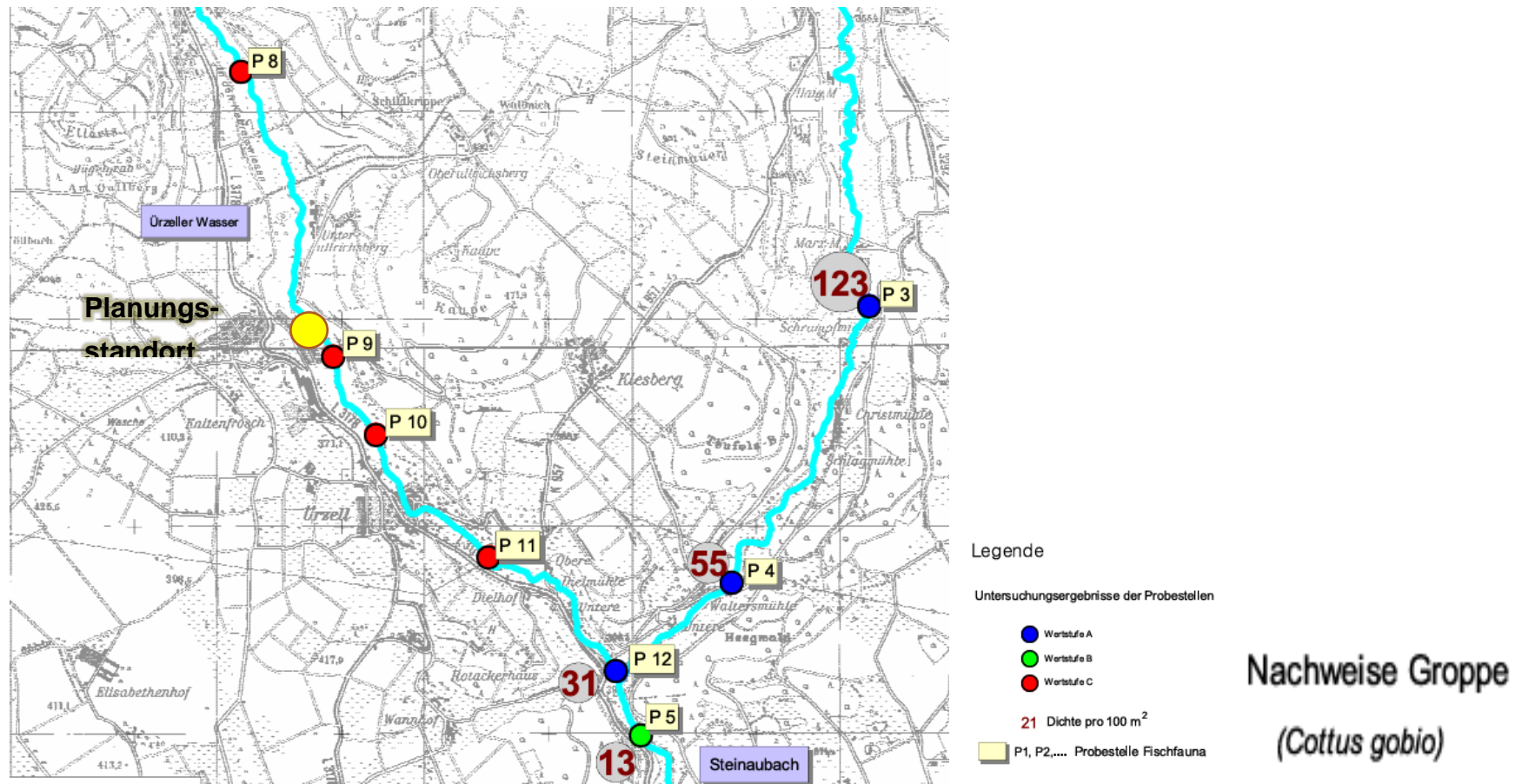


Abbildung 16: Kartenauszug aus der GDE zu dem Artnachweis für die Groppe im FFH-Gebiet 5622-310 "Steinaubach und Ürzeller Wasser". Artangaben gem. GDE. Unmaßstäblich. Bearbeitet.

Ein Vorkommen der FFH-relevanten Fischarten Groppe und Bachneunauge ist im Untersuchungsgebiet nicht gegeben, da kurz vor der Mündung des Ürzeller Wassers in den Steinaubach ein für die Fischarten unpassierbarer Pegel eine Besiedelung des Ürzeller Wassers verhindert.



## 8 Ergebnis und Bewertung

Unter Berücksichtigung der zuvor dargelegten Vorhabenbeschreibung und der erfolgten baulichen Maßnahmen inklusive der vorgeschlagenen Rückbaumaßnahme kann eine Betroffenheit auf LRT und wertgebende Arten des FFH-Gebietes 5622-310 „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“ ausgeschlossen werden.

Durch den vorgeschlagenen Rückbau der bestehenden nördlichen Hallenspitze um 14 m<sup>2</sup> wird Raum für einen Pufferstreifen geschaffen, der die negativen Auswirkungen der Baulichkeit auf den Wirkraum des FFH-Gebietes reduziert. Dies ist besonders im Zusammenhang mit dem Abtrag der Böschungskrone positiv zu bewerten, der vom Innenraum der Halle ausgeführt werden kann. Eine Anpflanzung heimischer Laubsträucher wertet den Pufferstreifen zusätzlich auf und stellt die genehmigte Situation zumindest teilweise wieder her.

Da die FFH - Anhang II Arten Groppe und Bachneunauge in dem betroffenen Gewässerabschnitt nicht nachgewiesen wurden, kann ihre Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme ausgeschlossen werden. Da eine Beeinträchtigung der linearen Schwarzerlen-Eschenwälder nicht stattfindet, hat die Maßnahme auch keine negativen Auswirkungen auf die wertgebenden Arten des Biotops.

Auch die gewässerbezogenen LRT 3260, 6431 und 91E0 werden durch die Baulichkeiten nicht beeinträchtigt, da die Bebauung nicht im Uferbereich des Gewässers liegt. Allerdings verhindern die steilen Böschungen der Halle die Entwicklung von Auenwald, der den Wertzustand B erreichen könnte. Dies ist jedoch aufgrund der am Gewässer vorhandenen Kanalleitung der Stadt Steinau ohnehin nicht möglich, da der Kanaldeckel zur Wartung anfahrbar sein muss. Durch die dezentrale Regenwasserableitung der Halle mit Versickerung im Grünstreifen findet ebenfalls keine zusätzliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Gewässer-LRT statt.

Das Vorhaben wird als verträglich mit den Erhaltungs- und Entwicklungszielen des FFH-Gebietes eingestuft.

### 8.1 Maßnahmenvorschläge zur Gewährleistung einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“

Zur Umsetzung dieses Schutzziels wurden folgende Maßnahmen formuliert:

#### Vermeidungsmaßnahme

Zur Vermeidung von Schädigungen oder Störungen der im Gebiet vorkommenden Arten wird die nachfolgende Vermeidungsmaßnahme festgelegt:



## V1 Bauzeitbeschränkung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen ist der vorgeschlagene Rückbau der Hallenspitze inklusive der zugehörigen Böschung außerhalb der Haupt-Brut- und Setzzeit der Vögel in der Zeit **von August bis Ende Februar** durchzuführen.

### Minimierungsmaßnahmen

Um die Auswirkungen der Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, werden folgende Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen:

#### M1 Rückbau der Hallenspitze und Abflachung der zugehörigen Böschung

Es wird vorgeschlagen, 14 m<sup>2</sup> der Hallenspitze in Richtung FFH-Gebiet zurückzubauen und die zugehörige Böschung geringfügig abzuflachen (Kante brechen; mit Kleingerät /Handarbeit), um die Pufferfläche zum FFH-Gebiet zu erhalten und zu optimieren. Der Rückbau kann vom Halleninneren aus erfolgen.

Wie im Bebauungsplan festgesetzt sollte diese sich als Gehölzstandort entwickeln.

#### M2 Bepflanzung der Böschungen mit Laubsträuchern

Die Wiederanpflanzung von Laubsträuchern im Böschungsbereich der Halle entspricht den Erhaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne der Einbindung des Bauwerkes in die Landschaft. Die Maßnahme hat einen positiven Einfluss auf den Wirkraum des FFH-Gebietes und minimiert die Auswirkungen des Fremdkörpers auf die angrenzenden Grünbestände.

Für die Gehölzpflanzung sollten heimische standortgerechte Laubsträucher im Abstand von 1,5m (Reihen versetzt) folgender Arten gepflanzt werden:

Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Eingriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Wolliger Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )

### Fazit

Die in Kapitel 4 durchgeführte Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des planungsrelevanten FFH-Gebiets zu erwarten sind, sofern die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Zur funktionalen Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigung des Wirkraums des FFH-Gebietes beteiligt sich die Firma Holzbau Hergenröder GmbH an dem Rückbau des Wanderhindernisses (Maßnahmen-ID 160898,00, Querbauwerk ID 39803,00) vor dem Einlauf



des Ürzeller Wassers in den Steinaubach, das derzeit eine Besiedelung des Gewässers mit Groppe und Bachneunauge verhindert.

## 9 Zusammenfassung

Zur Ermöglichung des Neubaus einer betriebsnahen Lagerhalle der Firma Holzbau-Hergenröder in Neustall hat die Stadt Steinau im Jahr 2023 den Bebauungsplan „Am Hirtsrain“ aufgestellt. Dieser sieht neben der überbaubaren Fläche die Anlage einer großzügig begrünten Böschung als Pufferzone zum angrenzenden FFH-Gebiet vor (Planungsbüro Dr. V. Seifert).

Es ist festzustellen, dass die ausgeführte Baumaßnahme in wesentlichen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht. Die Halle wurde außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet; die vorgesehene Grün- und Pufferzone wurde in erheblichem Umfang reduziert. Ein Gehölzbewuchs wurde nicht angelegt, zudem sind die Böschungen in einer deutlich steileren Ausführung hergestellt worden.

Vor diesem Hintergrund ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung des errichteten Baukörpers erforderlich, welcher – abweichend vom Bebauungsplan – unmittelbar an das FFH-Gebiet angrenzt. Die Prüfung ergibt, dass durch den Hallenneubau keine unmittelbaren Eingriffe in die geschützten Lebensraumtypen erfolgt sind. Ebenso lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der wertgebenden Arten feststellen. Zu berücksichtigen ist jedoch eine bereits vorbestehende erhebliche Beeinträchtigung durch die vorhandene Kanalleitung, welche die Entwicklung auenwaldtypischer Biotope dauerhaft einschränkt.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen wird empfohlen, durch einen teilweisen Rückbau der Halle die Anlage eines bepflanzbaren Pufferstreifens zum FFH-Gebiet zu ermöglichen. Darüber hinaus erscheint es sachgerecht, die Firma Holzbau Hergenröder GmbH an den Kosten für den Rückbau eines Wanderhindernisses im Ürzeller Wasser zu beteiligen, um eine Zielerreichung für die wertgebenden aquatischen Arten gemäß den Anforderungen des FFH-Gebietes zu fördern. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die bauliche Anlage mit den Erhaltungs- und Entwicklungszielen des FFH-Gebietes in Einklang gebracht wird und über die bestehende Belastung durch die Kanaltrasse hinaus keine weiteren negativen Wirkungen auf die Auesituation verbleiben.



## FFH-Verträglichkeitsprüfung

Bearbeitet:

*Eva Deuse-Wodicka, Dipl. Biologin*

*Akary Myat Tun M.Sc. Biologie*

Aufgestellt:

*Erlensee, den 08.04.2026*



Dipl.-Geographin Gabriele Ditter

## 10 Literatur- und Quellenverzeichnis

ACKERMANN W., BERNOTAT D., HETRICH R., KAISER T. (2020): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Ergänzung der Fachkonventionen von Lambrecht und Trautner (2007) um die Fachkonvention zu Gefäßpflanzen und Moosen nach Anhang II FFH-RL [unter Mitarbeit von Trautner J., Raschke P.] Erarbeitet im Rahmen des F+E-Vorhabens FKS 3516 82 2200 im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz.

Bundesamt für Naturschutz: Landschaftsviewer

DR. KORTE, EGBERT ET AL (2008): Grunddatenerfassung im Monitoring und Management im FFH-Gebiet 5622-310 „Steinaubach und Ürzeller Wasser“.

Google Earth Pro

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG):

- Geologie-Viewer
- Agrar-Viewer
- Boden-Viewer
- Natureg-Viewer



FFH-Verträglichkeitsprüfung

- WRRL-Viewer
- HWRM-Viewer

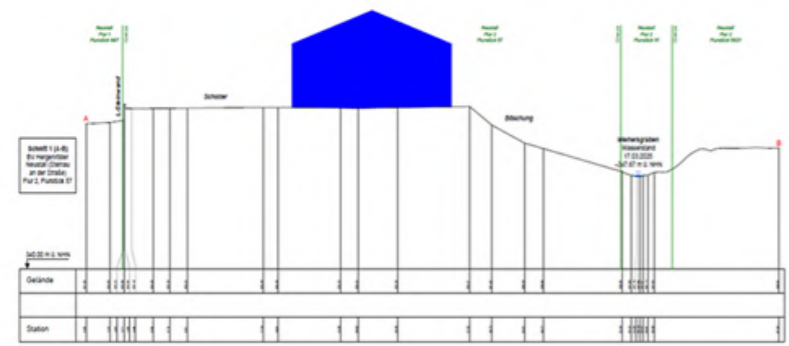
LAMBRECHT H., TRAUTNER J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007. – FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz. – FKZ 804 82 004 [unter Mitarbeit von K. Kockelke, R. Steiner, R. Brinkmann, D. Bernotat, E. Gassner & G. Kaule]. – Hannover, Filderstadt.

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

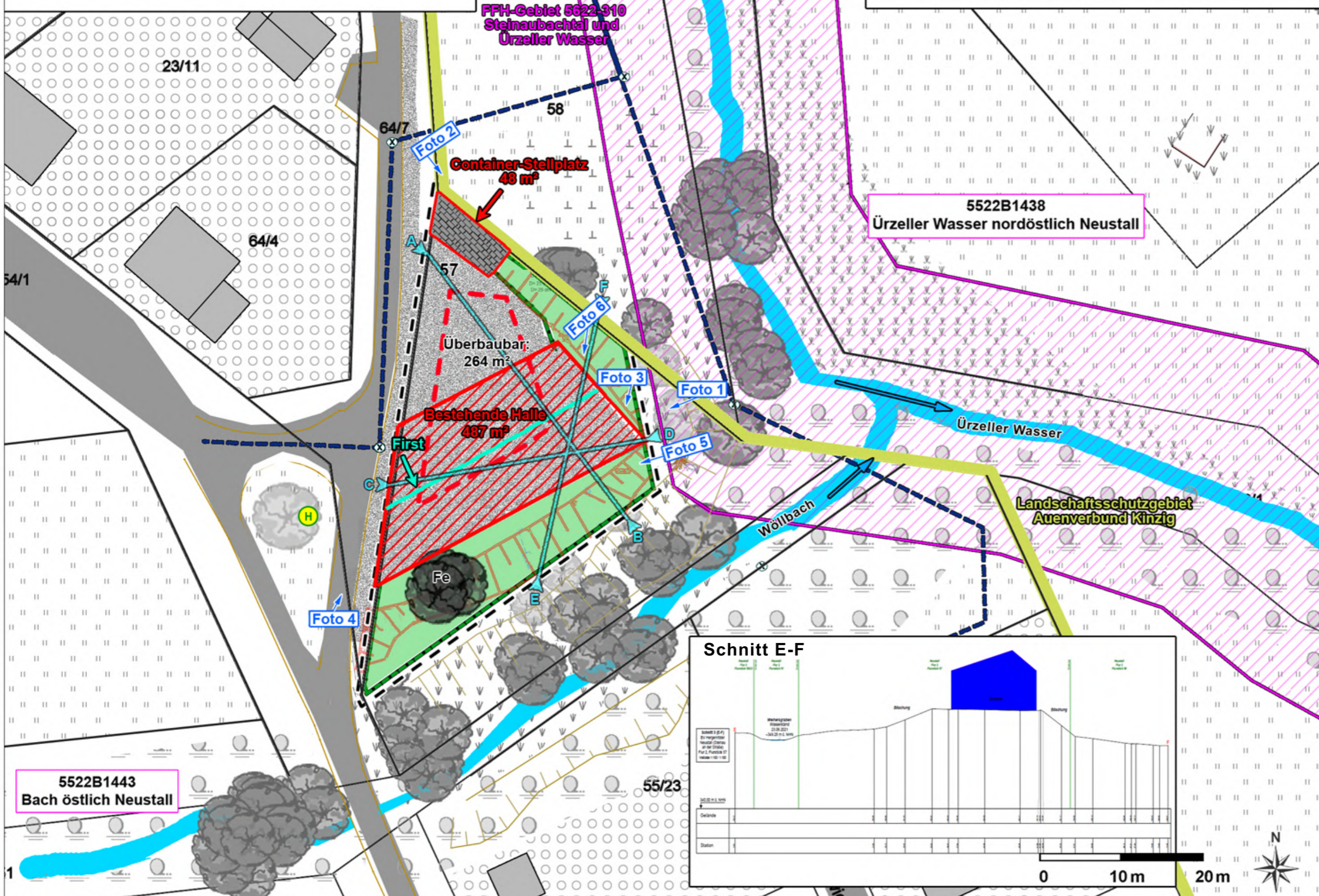
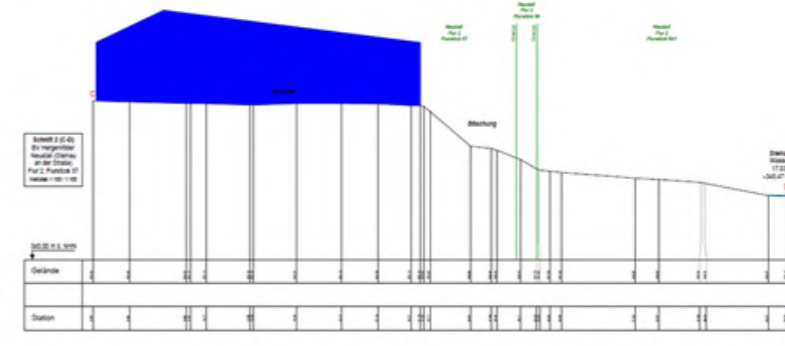
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 2014: Maßnahmenplan für das FFH-Gebiet 5622-310 „Steinaubach und Ürzeller Wasser“ (Ökobüro Gelnhausen)



Schnitt A-B



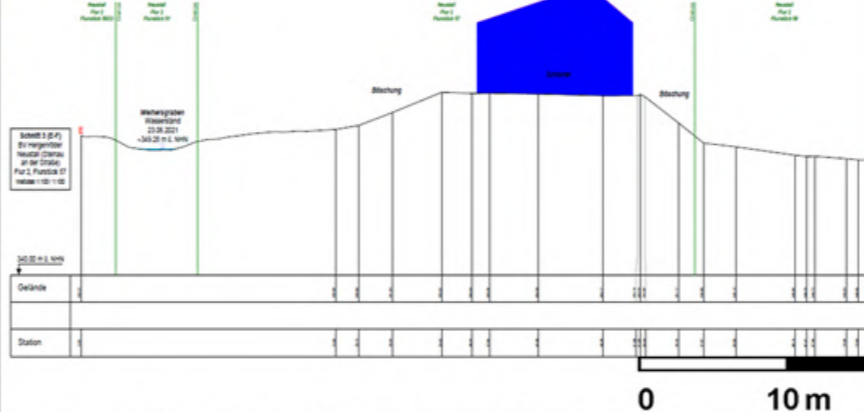
Schnitt C-D



Legende

- Bestand**
- Ufergehölzsaum standortgerecht
  - Wiesenbrache
  - Grünland
  - Schilf
  - nitrophytische Hochstaudenflur (Brennessel-Giersch-Gesellschaft mit Brombeeren)
  - feuchteprägte Hochstaudenflur (Mädesüß-Gesellschaft, artenarm)
  - Schotter
  - Asphalt
  - Pflaster
  - private Garten- u. Hofflächen
  - Böschungen skizziert
  - Gehölze (Bestand)  
Fe Fraxinus excelsior Esche
  - Totholz
  - Bushaltestelle
  - FFH-Gebiet 5622-310 Steinaubachtal und Ürzeller Wasser
  - Kanalverlauf mit Schächten
  - Grenze Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Kinzig
  - Grenze Geltungsbereich BPlan
  - Fläche eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO
  - Fläche für Schutz und Pflege der Gehölzbestände
  - Böschungen vermessen
  - Dachfläche der Halle
  - Detailschnitte der Halle

Schnitt E-F



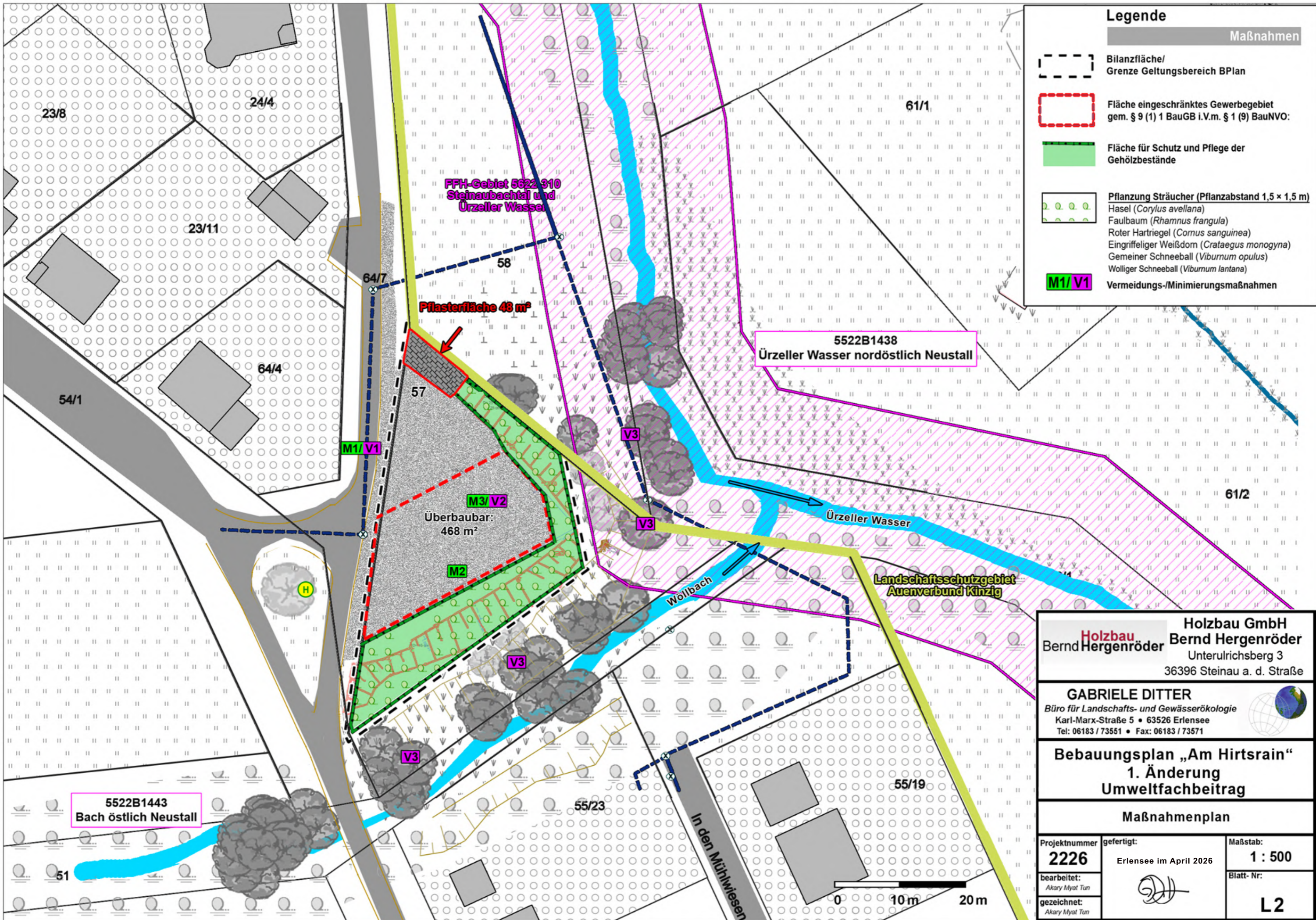
**Holzbau GmbH**  
Bernd Hergenröder  
Unterulrichsberg 3  
36396 Steinau a. d. Straße

**GABRIELE DITTER**  
Büro für Landschafts- und Gewässerökologie  
Karl-Marx-Straße 5 • 63526 Erlensee  
Tel: 06183 / 73551 • Fax: 06183 / 73571

**FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan „Am Hirtsrain/ Unterulrichsberg“**

**Lageplan/Ausgangssituation**

Projektnummer <b>2226</b>	gefertigt: Erlensee im April 2026	Maßstab: <b>1 : 500</b>
bearbeitet: Akary Myat Tun		Blatt-Nr: <b>L1</b>
gezeichnet: Akary Myat Tun		



### Legende

- Maßnahmen**
- Bilanzfläche/  
Grenze Geltungsbereich BPlan
  - Fläche eingeschränktes Gewerbegebiet  
gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
  - Fläche für Schutz und Pflege der  
Gehölzbestände
  - o
o
o
o
o
o
o
o
o
o
 Pflanzung Sträucher (Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m)  
 Hasel (*Corylus avellana*)  
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
  - M1/V1** Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

FFH-Gebiet 5622-310  
Steinaubachtal und  
Ürzeller Wasser

Pflasterfläche 48 m²

Überbaubar:  
468 m²

552B1438  
Ürzeller Wasser nordöstlich Neustall

Landschaftsschutzgebiet  
Auenvverbund Kinzig

552B1443  
Bach östlich Neustall

**Holzbau GmbH**  
Bernd Hergenröder  
Unterulrichsberg 3  
36396 Steinau a. d. Straße

**GABRIELE DITTER**  
Büro für Landschafts- und Gewässerökologie  
Karl-Marx-Straße 5 • 63526 Erlensee  
Tel: 06183 / 73551 • Fax: 06183 / 73571

**Bebauungsplan „Am Hirtsrain“**  
1. Änderung  
Umweltfachbeitrag

### Maßnahmenplan

Projektnummer <b>2226</b>	gefertigt: Erlensee im April 2026	Maßstab: <b>1 : 500</b>
bearbeitet: Akary Myat Tun		Blatt-Nr: <b>L2</b>
gezeichnet: Akary Myat Tun		

0 10m 20m