

**Stadt Flörsheim am Main**  
Stadtteil Flörsheim

**Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet West V.2“**

---

**FFH-Vorprüfung**

Entwurf

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC40053-P  
Bearbeitet: Dezember 2025

## 1 Einleitung

Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 5916-301 „Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim“ liegt durch die L 3028 bzw. den Ortsteil Keramag/Falkenberg getrennt in einem Abstand von ca. 100 m nordwestlich bzw. westlich des geplanten Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das geplante Gewerbegebiet wird begrenzt von der L 3028 im Norden, dem Wickerbach im Westen, der Bahnlinie im Süden sowie dem schon realisierten Gewerbegebiet „West V.1“ im Osten.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ besteht aus den Teilplänen A, B und C. Für die vorliegende FFH-Vorprüfung ist nur der Teilplan A relevant, da sich hier die geplanten Gewerbegebietsflächen mit einer Größe von 6,34 ha sowie die Verkehrsflächen mit einer Größe von 1,7 ha befinden. Innerhalb der Teilpläne B und C sind nur Festsetzungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen, die grundsätzlich keine Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes darstellen.

Das FFH-Gebiet, welches aus zwei Teilen besteht, besitzt eine Gesamtgröße von ca. 95 ha.

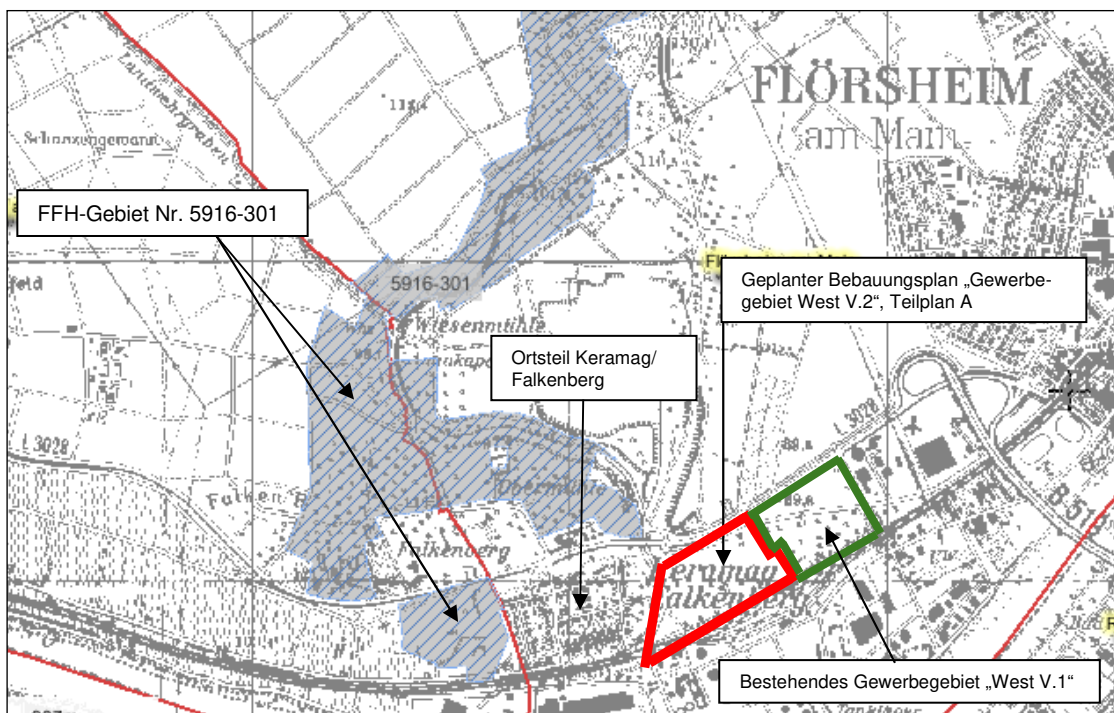


Abb.: Übersichtsplan  
(Quelle, Kartengrundlage: Hessisches Landesamt, Umwelt und Geologie 01/2026)

Nach § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung und Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines FFH-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Planungen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Daher erfolgt für das geplante Gewerbegebiet „West V.2“ eine FFH-Vorprüfung.

## 2 Ausgangssituation

Bereits zur Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 des Planungsverbandes FrankfurtRheinMain wurde eine „FFH-Vorprüfung“ im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt (siehe Anlage). Darüber hinaus erfolgte für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.1“ eine FFH-Vorprüfung (Natura 2000-Prognose), die auf die bereits erstellte Vorprüfung im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplanes aufbaute. Beide FFH-Vorprüfungen berücksichtigten die Gesamtflächen des Gewerbegebietes West V, d. h. berücksichtigt wurden das inzwischen realisierte Gewerbegebiet West V.1 sowie der Teilplan A des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“.

Beide FFH-Vorprüfungen kamen zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes Nr. 5916-301 „Falkenberg und Geisberg bei Flörsheim“ hervorgerufen durch die bauleitplanerische Ausweisung des Gewerbegebietes „West V“ bestehend aus den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet West V.1“ und dem „Gewerbegebiet West V.2“ nicht induziert werden.

Aufgrund des Alters der damaligen FFH-Vorprüfung / Natura 2000-Prognose (Januar 2012) sollen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebiet West V.2 die seinerzeit getroffenen Prognosen überprüft werden.

### 2.1 Plangebiet

#### Lage im Raum

Das geplante Gewerbegebiet West V.2 liegt südwestlich von Flörsheim im Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet West V.1. Südlich des Gewerbegebietes West V.1 sowie des geplanten Gewerbegebietes West V.2 ist nahezu der gesamte Bereich zwischen Bahnlinie und Uferwiesen des Mains, im Osten bis zur Mainbrücke (B 519) und im Westen bis über die Stadtgrenze zu Hochheim a.M. hinaus, gewerblich bzw. industriell genutzt. Unmittelbar südlich des Plangebietes liegt der großflächige Rangierbahnhof für ein Tanklager, nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „West III“.

Während die Bahnlinie die südliche Begrenzung des Plangebietes bildet, wird es im Norden durch die Landesstraße 3028 zwischen Flörsheim a.M. und Hochheim a.M. begrenzt. Nördlich dieser Straße schließt sich die intensiv landwirtschaftlich genutzte Flur an. Dort liegt auch das Gartengebiet „Die Seegärten“ mit einer vergleichsweise kleinteiligen Bewirtschaftung. Nordwestlich der Landesstraße und des Ortsteils Keramag/Falkenberg liegt das FFH-Gebiet. Im Westen wird das geplante Gewerbegebiet durch den Grünzug am Wickerbach bzw. den Ortsteil Keramag/Falkenberg begrenzt.

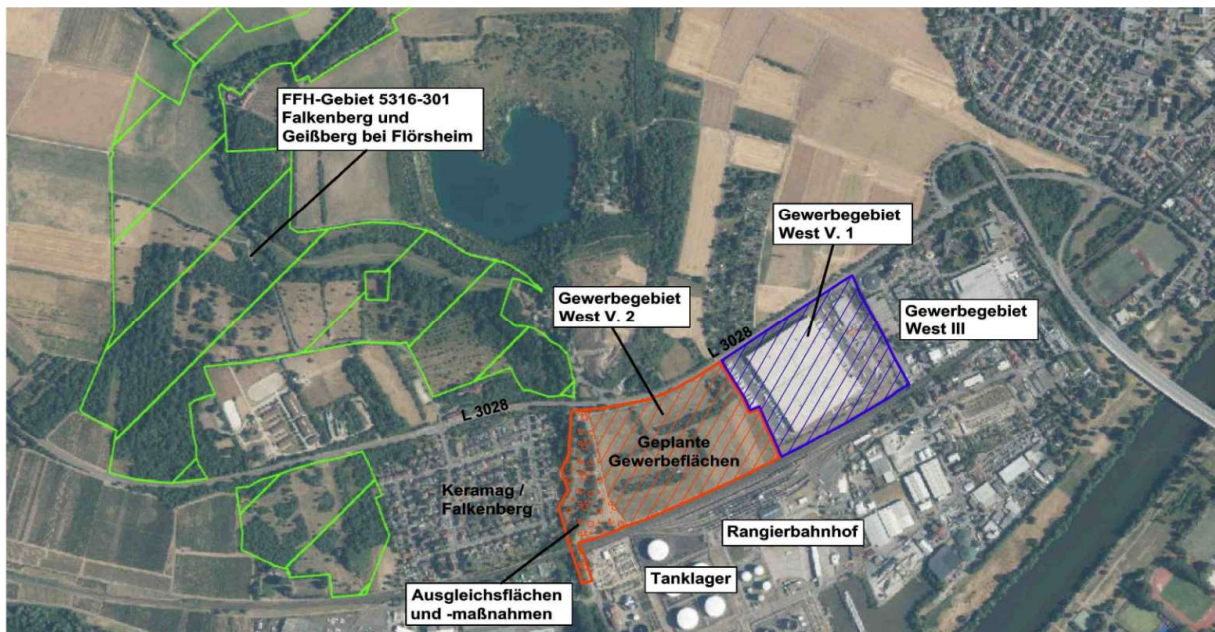


Abb.: Luftbild  
(Quelle, Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 12/2025)

## Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“ wird aktuell überwiegend geprägt durch artenarme Wiesen auf frischen bis trockenem Standort. Daneben sind einzelne Parzellen als Acker, Ackerbrache sowie als wohnungsferner Garten und Gartenbrache anzutreffen. Bedeutsam sind darüber hinaus die verbuschten Streuobstbestände, bei denen die Strauchschicht bis in die Obstbaumkronen und darüber hinausragt. Östlich der Straße Am Wickerbach, im Bereich der Wickerbachaue, befinden sich Grünflächen sowie bachbegleitende Gehölzstrukturen und sonstige Baumhecken. Des Weiteren sind im Bereich der Grünflächen aber auch im Bereich der vorhandenen Wiesen noch zahlreiche Einzelbäume anzutreffen.

Innerhalb der geplanten Gewerbegebietsflächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Ebenso sind keine Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie vorhanden.

## Geplantes Vorhaben

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf für das Gewerbegebiet West V.2 ist innerhalb des Teilplanes A des Plangebietes ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20 m. Darüber hinaus schließt der Bebauungsplan Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sowie Vergnügungsstätten aus. Das zukünftige Gewerbegebiet soll ausschließlich über eine neue, von der L 3028 abzweigende Straße, erschlossen werden. Darüber hinaus ist parallel zur Eisenbahnlinie die Entwicklung eines Grünzuges festgesetzt. Weitere umfangreiche Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen werden im Bereich der Wickerbachaue sowie zwischen der Wickerbachaue und dem geplanten Gewerbegebiet festgesetzt.

## 2.2 FFH-Gebiet Nr. 5916-301 „Falkenberg und Geisberg bei Flörsheim“

In den „Allgemeinen Gebietsdaten“ wird das FFH-Gebiet wie folgt charakterisiert:

*Rückzugsgebiet für zahlreiche Arten der Halbtrockenrasen, letzter Rest im Main-Taunus-Vorland. Streuobst-Brachen-Gebüsch-Trockenrasen-Komplex*

Als vorkommende Biotopkomplexe werden genannt:

- Grünlandkomplexe mittlerer Standorte (62 %)
- Großflächige Gebüsch-/Vorwaldkomplexe (15 %)
- Grünlandkomplexe trockener Standorte (2 %)
- Ackergebiete (13 %)
- Binnengewässer (1 %)
- anthropogen stark überformte Biotopkomplexe (2 %)
- Forstliche Laubholz-Monokulturen (2 %).

Als Aspekte der Schutzwürdigkeit werden genannt:

*Bemerkenswerte Reste ehemals ausgedehnter Kalkhalbtrockenrasen sowie großflächig extensiv genutzte Salbei-Glatthaferwiesen in ansonsten ausgeräumter Kulturlandschaft.*

In der Natura 2000-Verordnung, die FFH-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete beinhaltet, werden für das Gebiet 5916-301 folgende Erhaltungsziele definiert:

### **Erhaltungsziele der Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-Richtlinie**

- Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Submediterranen Halbtrockenrasen (LRT 6512)
- Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Mageren Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*; LRT 6510)
- Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*; LRT 91E0)
- Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte
- Erhaltung einer bestandserhaltenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung
- Erhaltung günstiger Nährstoffhaushalte
- Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung
- Erhaltung naturnah und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem Einzel-

baum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen

- Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auetypischen Kontaktlebensräumen

### **Erhaltungsziele der Art nach Anhang II FFH-Richtlinie**

- Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Art *Cottus gobio* (Groppe)
- Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Art *Phengaris nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)

## **3 Vorkommen und projektbedingte Gefährdungen der Erhaltungsziele**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ setzt wie das schon realisierte Gewerbegebiet West V.1 ausschließlich die Baugebietskategorie eines Gewerbegebietes fest. Die Errichtung eines Industriegebietes ist nicht zulässig. Mögliche Immissionen hervorgerufen durch zukünftige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes, die vorkommende Lebensraumtypen im FFH-Gebiet erheblich beeinträchtigen könnten, können somit ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit projektbedingten Gefährdungen zu berücksichtigen, dass aufgrund der Lagebeziehungen (siehe Pkt. 2.1), insbesondere durch die angrenzenden Gewerbeflächen und die L 3028, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebietes selbst sowie im FFH-Gebiet erfolgen darüber hinaus keine Flächeninanspruchnahmen und Vegetationsbeeinträchtigungen von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie, insbesondere auf die in den Entwicklungszielen aufgeführten submediterranen Halbtrockenrasen, den mageren Flachland-Mähwiesen sowie Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*. Darüber hinaus sind auch keine negativen Auswirkungen auf die in der Natura 2000-Verordnung aufgeführten Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie (*Cottus gobio* und *Phengaris nausithous*) zu erwarten.

Diese Einschätzung wird sowohl für die Bauphase als auch für die vollständige betriebsbedingte Nutzung des geplanten Gewerbegebietes West V.2 als auch unter Einbeziehung des Gewerbegebietes West V.1 getroffen. Weitere zu beachtende Summationseffekte liegen zum Zeitpunkt der Erstellung der FFH-Vorprüfung nicht vor.

#### **4 Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Nr. 5916-301 „Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim“, hervorgerufen durch die bauleitplanerische Ausweisung des Gewerbegebietes West V.2 und zu beachtende Summationseffekte aus dem bereits realisierten Gewerbegebiet West V.1, nicht zu erwarten sind.

Anlage:

- Formblatt zur FFH-Vorprüfung (Umweltbericht Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regionalverband FrankfurtRheinMain)

ANLAGE

Formblatt zur FFH-Vorprüfung aus dem Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Planungsverband Frankfurt/Rhein/Main)

**Formblatt zur FFH-Vorprüfung**

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Planungsverband Ballungsraum  
Frankfurt/Rhein-Main

<b>Natura 2000-Gebiet nach der FFH-Richtlinie</b>	
<b>Nr.:</b> 5916-301	<b>Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim</b>

**1. Anlass und Aufgabenstellung**

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch den Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt Region / Rhein-Main

**2. Beschreibung der Planung**

Art der Planung:	Gewerbliche Baufläche, geplant	Nr:	3737R38 0
Kommune(n):	Flörsheim am Main	Fläche [ha]/ Länge [km]:	9,8

**2.1 Wirkfaktoren die von der Planung ausgehen können**

1-1 Überbauung / Versiegelung
2-1 Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen
3-1 Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Bewegung / Optische Reizauslöser (Sichtbarkeit, ohne Licht)
5-3 Licht (auch: Anlockung)
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebst. u. Sedimente)

**3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen**

Nr / Art der Planung:	
-----------------------	--

**4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes**

Quelle:	Standarddatenbogen/Verordnung		
Fläche [ha]:	95,1	Anzahl der Teilflächen	2
Kurzcharakteristik:	Rückzugsgebiet für zahlreiche Arten der Halbtrockenrasen, letzter Rest im Main-Taunus-Vorland, Streuobst-Brachen-Gebüsch-Trockenrasen-Komplex		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL:	Und deren Erhaltungsziele		
6210 Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)	Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte ;Erhaltung einer bestandserhaltenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung		
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes ;Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung		
91E0* Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen ;Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik ;Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auetypischen Kontaktlebensräumen		
Arten nach Anhang II FFH-RL:	Und deren Erhaltungszeile		
Cottus gobio Gruppe	Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern ;Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden		

**Formblatt zur FFH-Vorprüfung**

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Planungsverband Ballungsraum  
Frankfurt/Rhein-Main

Natura 2000-Gebiet nach der FFH-Richtlinie

Nr.: 5916-301 Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim

**5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele**

**5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche**

Gebietsverkleinerung:	-	kleinster Abstand:	ca. 60 m
-----------------------	---	--------------------	----------

**5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können**

Flächeninanspruchnahmen finden nicht statt, ebenso keine Vegetationsveränderungen. Zwischen Planfläche und FFH-Gebiet verläuft die L3028. Aufgrund der Lagebeziehungen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

**6. Ergebnis PVFRM:**

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich **X**