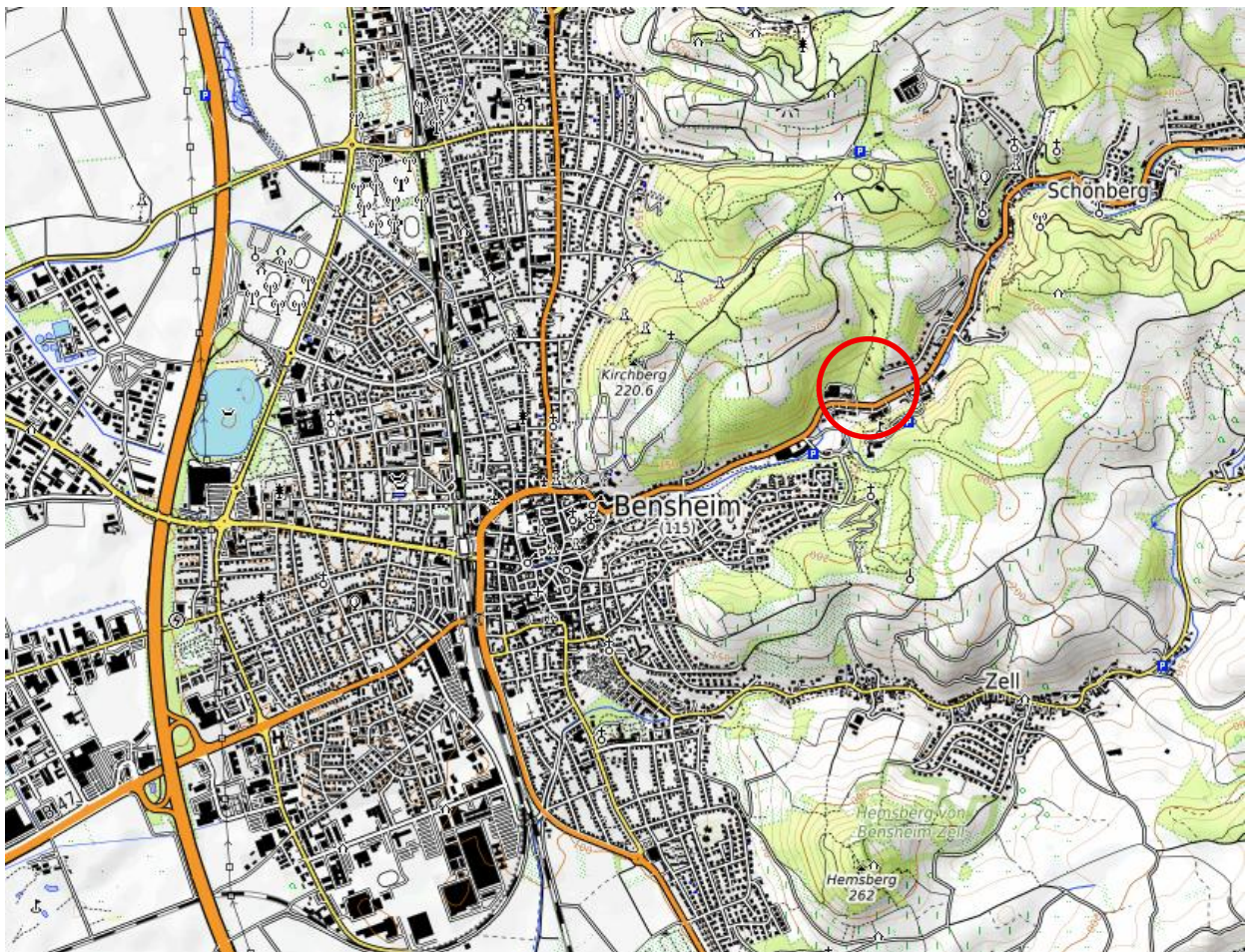




## Stadt Bensheim

# 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich BO VE 10 „An der Wasserhölle“ in Bensheim



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

## Teil I: Begründung zum Vorentwurf

Dezember 2025

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:  
Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
I.1.1	Anlass der Planung.....	4
I.1.2	Alternativenprüfung und Standortfindung .....	5
I.1.4	Planungsvorgaben .....	6
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung .....	11
I.1.6	Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung.....	12
I.1.7	Baugrund, Altlasten, Grundwasser- und Bodenschutz .....	13
I.1.8	Erdbebengefährdung .....	15
I.1.9	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange .....	15
I.1.10	Vorsorgender Brandschutz und Rettungswege .....	18
I.1.11	Denkmalschutz .....	18
I.1.12	Immissionsschutz.....	19
I.1.13	Belange des Kampfmittelräumdienstes .....	19
I.1.14	Energiewende und Klimaschutz .....	19
I.1.15	Belange der Landwirtschaft und des Waldes .....	20
I.1.16	Belange des Artenschutzes.....	20
I.1.17	Hangsicherung.....	20
<b>I.2</b>	<b>Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>20</b>
<b>I.3</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>21</b>
<b>I.4</b>	<b>Planverfahren und Abwägung .....</b>	<b>22</b>

## **Anlagen**

**Anlage 1:** Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen sowie Erläuterung zum Bestandsplan, Christina Nolden Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim, Dezember 2025

**Anlage 2:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanNatur B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, Mühlthal, November 2025

## **Folgende Unterlagen werden - nach derzeitigem Kenntnisstand - zur Entwurfsplanung noch ergänzt bzw. ausgearbeitet:**

- Teil II: Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) mit Entwicklungsplan sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Die WSW Baubetreuungs GmbH beabsichtigt östlich des Mozenrechweges in Bensheim die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau. Zur Einleitung des Verfahrens stellte der Vorhabenträger einen formlosen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für das Plangebiet. Die WSW Baubetreuungs GmbH plant auf dem 5.638 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sich in ihrem Eigentum befindet, den Bau von 51 Wohneinheiten. Alle geplanten Wohneinheiten sollen nach den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden und sozial- und einkommensschwachen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Bensheim neuen Wohnraum bieten. In den Gebäuden soll in Summe eine Gesamtwohnfläche von 3.840 m<sup>2</sup> entstehen, die dann zur Miete zur Verfügung stehen. Insgesamt ist für die ausreichende Versorgung der entstehenden Wohngebäude die Errichtung von 102 Fahrradabstellplätzen und 51 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Die 3 Mehrfamilienhäuser sollen im Hinblick auf eine nachhaltige Bauweise im Standard nach KfW 40 errichtet werden. Alle Wohnungen werden vollständig barrierefrei ausgebaut und über insgesamt 5 Aufzüge erreichbar sein.

Der Planbereich ist aufgrund der Lage außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils als unbeplanter Außenbereich zu beurteilen. Aufgrund dessen werden sowohl die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als auch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes im zweistufigen „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchgeführt.



Abbildung 1 Städtebauliches Konzept im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BO VE 10 „An der Wasserhölle“ in Bensheim (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2025)

Das Verfahren wurde aufgrund des konkreten Wunsches des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitet und ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die beiden erforderlichen Bauleitplanverfahren gefasst. Die Verfahrenskosten werden durch den Vorhabenträger getragen und die Durchführung und Umsetzung des Verfahrens im vor dem

Satzungsbeschluss zu unterzeichnenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

### I.1.2 Standortfindung

Nach Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und entsprechendem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2024 kann aufgrund des konkreten Bauvorhabens und die bereits dafür vorgesehene und im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Fläche von einer Alternativenprüfung abgesehen werden. Andere Flächen stehen dem Vorhabenträger zur Umsetzung des landesweiten Ziels zur Schaffung von sozial geförderten Wohnraums nicht zur Verfügung. Die planerische Abwägung konzentriert sich daher auf die Optimierung der städtebaulichen Lösung innerhalb dieses vorgegebenen Standortzuschnitts. Durch die für den Standortrahmen ausgearbeiteten Pläne der WSW Baubetreuungs GmbH ist das Vorhaben bereits hinreichend konkret.



Abbildung 2 Visualisierung des Vorhabens (Bildquelle: WSW Baubetreuungs GmbH, November 2025)

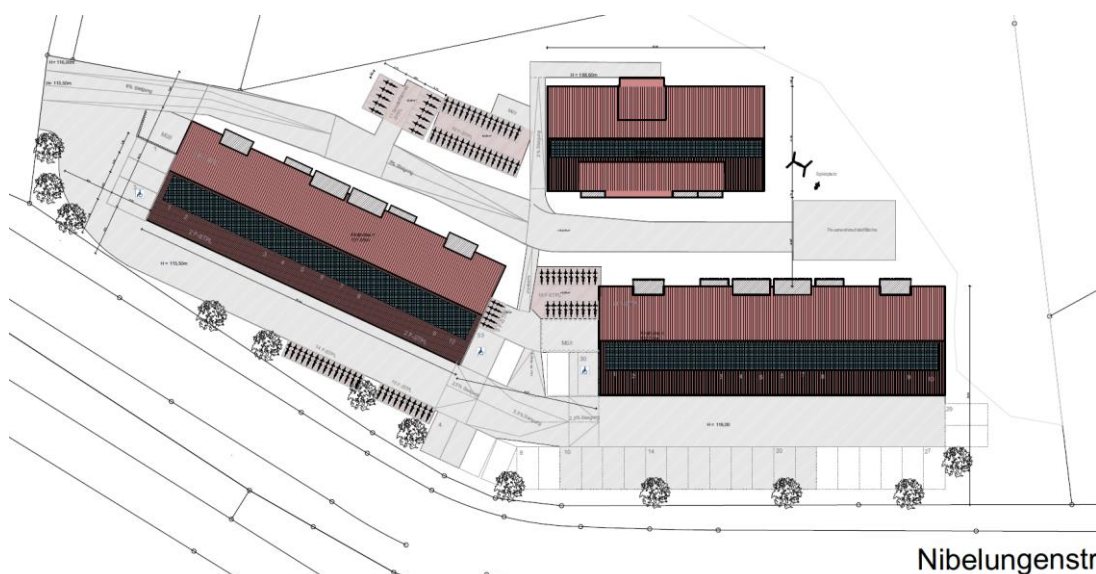


Abbildung 3 Lageplan des Vorhabens (unmaßstäblich, Bildquelle: WSW Baubetreuungs GmbH, Dezember 2025)

### I.1.3 Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Zentrums der Stadt Bensheim und liegt nördlich der Nibelungenstraße (Bundesstraße B 47), die Bensheim und die Gemeinde Lautertal verbindet. Westlich des Plangebietes verläuft der Mozenrechweg.

Der von der 29. Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BO VE 10 „An der Wasserhölle“ aus dem parallelen Bauleitplanverfahren.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke (siehe Abbildung 3) in der Flur 13 der Gemarkung Bensheim: Flurstücke Nr. 101, Nr. 123/6 (teilweise) und Nr. 125/1 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Größe von 5.823 m<sup>2</sup>.

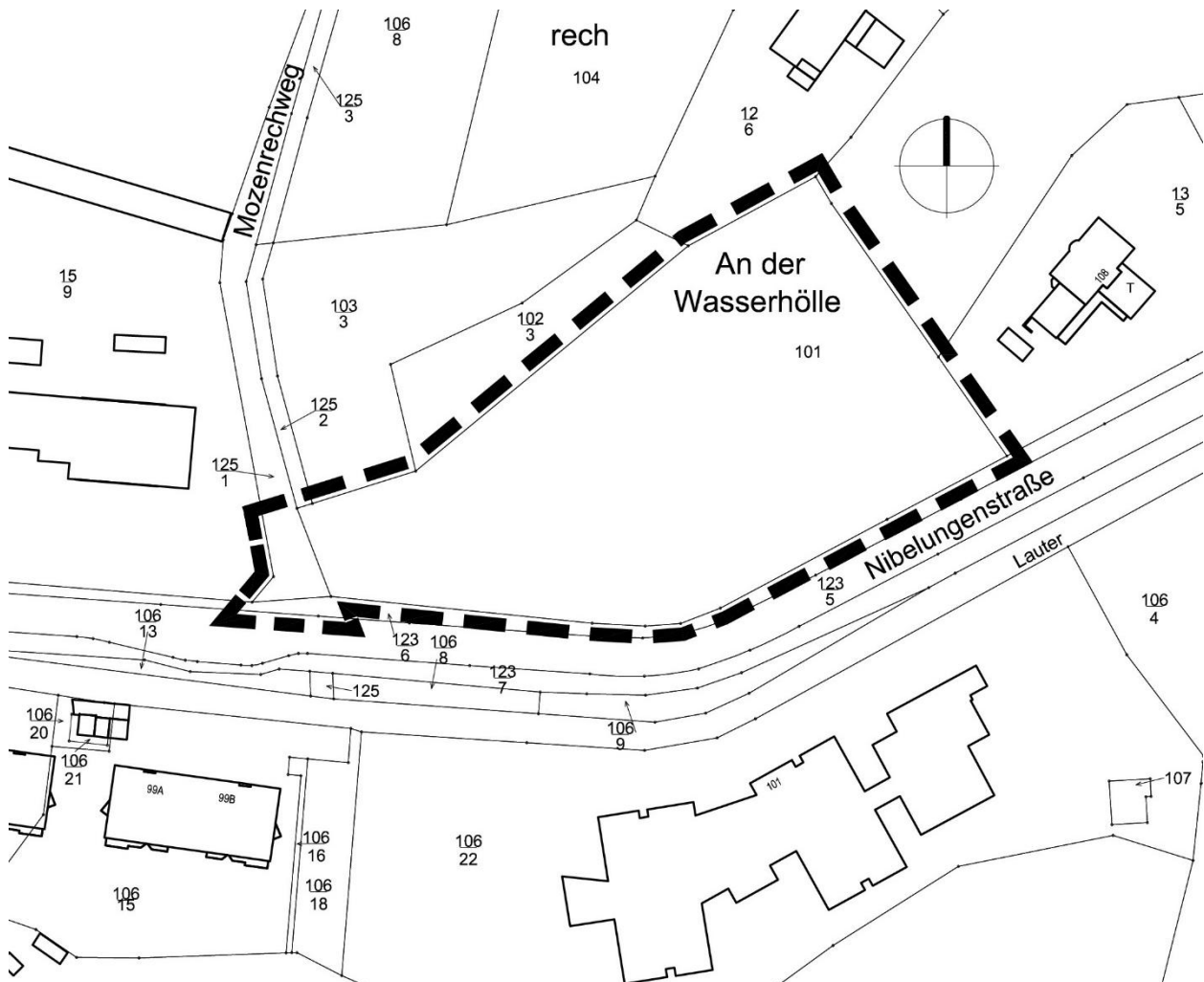


Abbildung 4 Von der 29. Flächennutzungsplanänderung betroffener Bereich im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BO VE 10 „An der Wasserhölle“ in Bensheim, (unmaßstäblich, Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2024)

### I.1.4 Planungsvorgaben

#### I.1.4.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP<sub>2010</sub> - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ mit der Überlagerung eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ und eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ aus. Da es sich jedoch um einen kleinräumigen Eingriff von einer Größe deutlich unter 3 ha handelt, wird nicht von einer

Raumbedeutsamkeit des Vorhabens und damit von der Vereinbarkeit mit den Zielen der Regionalplanung ausgegangen.



Abbildung 5: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

Im Rahmen der Planaufstellung wird überprüft, ob die nach Regionalplan vorgegebenen Dichtewerte eingehalten sind. In verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung sind als Dichtevorgaben des Regionalplanes im Rahmen der Bauleitplanung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland einzuhalten (Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen 2010). Das Plangebiet hat eine Bruttowohnbaulandfläche von ca. 0,5 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung sollen 3 Wohnhäuser mit 51 Wohneinheiten entstehen.

Die vorliegende Siedlungsdichte im Plangebiet liegt also bei 102 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Damit wird das im Regionalplan Südhessen 2010 vorgegebene Dichteziel von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch aus städtebaulicher und sozialpolitischer Sicht nachvollziehbar und seitens der Stadt Bensheim gewünscht. Alle Wohneinheiten werden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet, was einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in Bensheim leistet. Gerade in urbanen, verdichteten Bereichen ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen von großer Bedeutung. Die Ausweisung von öffentlich gefördertem Wohnraum entspricht den wohnungspolitischen Zielen des Landes sowie des Bundes, die eine verstärkte Bereitstellung von Wohnraum für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen anstreben.

Die geplante Bebauung wird städtebaulich verträglich umgesetzt und handelt sich um eine effiziente Nutzung bereits straßenverkehrlich erschlossener Fläche. Die vorgesehene höhere Dichte nutzt die verfügbare Fläche optimal aus und greift die vorhandene Wohnbebauung südlich der Nibelungenstraße auf. Diese Herangehensweise trägt zur nachhaltigen Entwicklung bei und entspricht den Zielsetzungen des Baugesetzbuches (BauGB), das eine sparsame und geordnete Nutzung von Bodenressourcen verfolgt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, zielt die Planung nicht auf eine abstrakte städtebauliche Entwicklung ab, sondern auf ein konkretes Vorhaben, das bereits konkretisiert wurde und dessen Auswirkungen im

Rahmen des Bauleitplanverfahren geprüft werden. Die Überschreitung der Dichtevorgabe ist daher keine generelle Anpassung der Bauleitplanung an allgemeine Anforderungen, sondern eine gezielte Reaktion auf den spezifischen Bedarf an sozialem Wohnraum und die räumlichen Gegebenheiten vor Ort.

Die Dichteüberschreitung steht in einem ausgewogenen Verhältnis zu den sozialen und städtebaulichen Zielen und in Einklang mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Regionalplanung. Die Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau und die effiziente Nutzung von erschlossenen Flächen sind gleichermaßen wichtig wie die Förderung von nachhaltiger und sozial gerechter Stadtentwicklung. Es wird daher davon ausgegangen, dass vor dem Hintergrund der sozialen Zweckbindung sowie der übergeordneten Ziele der Wohnraumversorgung die Überschreitung planerisch vertretbar und fachlich begründet ist. Den Planungsvorgaben des Regionalplans wird nachgekommen.

#### I.1.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

In dem seit 15.03.2001 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim, der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, ist der Planbereich zu Teilen als Fläche für die Landwirtschaft (entlang der Nibelungenstraße, weiß-graue Darstellung) und zu Teilen als Waldfläche Bestand (nördlicher Bereich, blaue Darstellung) dargestellt. Ergänzend befindet sich das Plangebiet innerhalb des im Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet L2.

Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“, in welchem sich die Planung befindet, wurde 2008 mit Inkrafttreten der Natura 2000-Verordnung aufgehoben und ist somit nicht länger bedeutsam für die Bauleitplanung und damit außer Acht zu lassen.

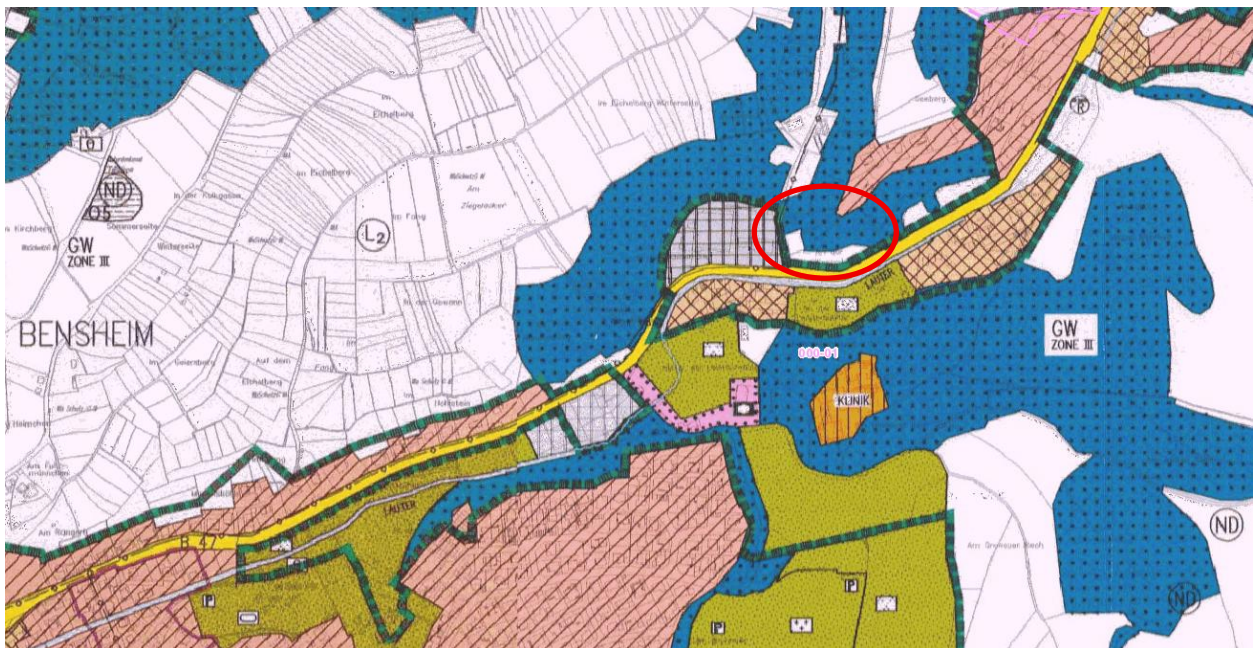


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem seit 15.03.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadt Bensheim; das Plangebiet ist rot umkreist)

Da mit der vorliegenden Planung des Vorhabenträgers zur Realisierung von drei Geschosswohnungsbauten zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird, wird der Flächennutzungsplan zur Vorbereitung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in dem räumlichen und fachlichen Umfang geändert, wie es durch die Festsetzung eines Wohngebietes erforderlich ist. (für nähere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 1.2).

### I.1.4.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet existieren bislang keine Bebauungspläne. Der Planbereich ist aufgrund der Lage außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils somit als unbeplanter Außenbereich zu beurteilen. Aufgrund dessen wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich BO VE 10 „An der Wasserhölle“ im zweistufigen „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchgeführt.

### I.1.4.4 Natura 2000-- und Naturschutzgebiete sowie Biotop-, Ökokonto- und Kompensationsflächen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Magerrasen von Gronau mit angrenzenden Flächen“ liegt östlich des Vorhabengebietes und ist an der geringsten Distanz mehr als 550 m Luftlinie entfernt, sodass keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem Naturschutzregister (Natureg) Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert. In mehr als 300 m Entfernung liegen nördlich hangaufwärts Streuobst-Biotope sowie auf der gegenüberliegenden Hangseite das gesetzlich geschützte Biotop „Ahorn-Eschen-Wald E Bensheim“, Luftlinie ca. 250 m entfernt (siehe jeweils Abbildung 7). Diesbezüglich sind Beeinträchtigungen durch das Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

Der Planbereich befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Naturparks „Bergstraße Odenwald“.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

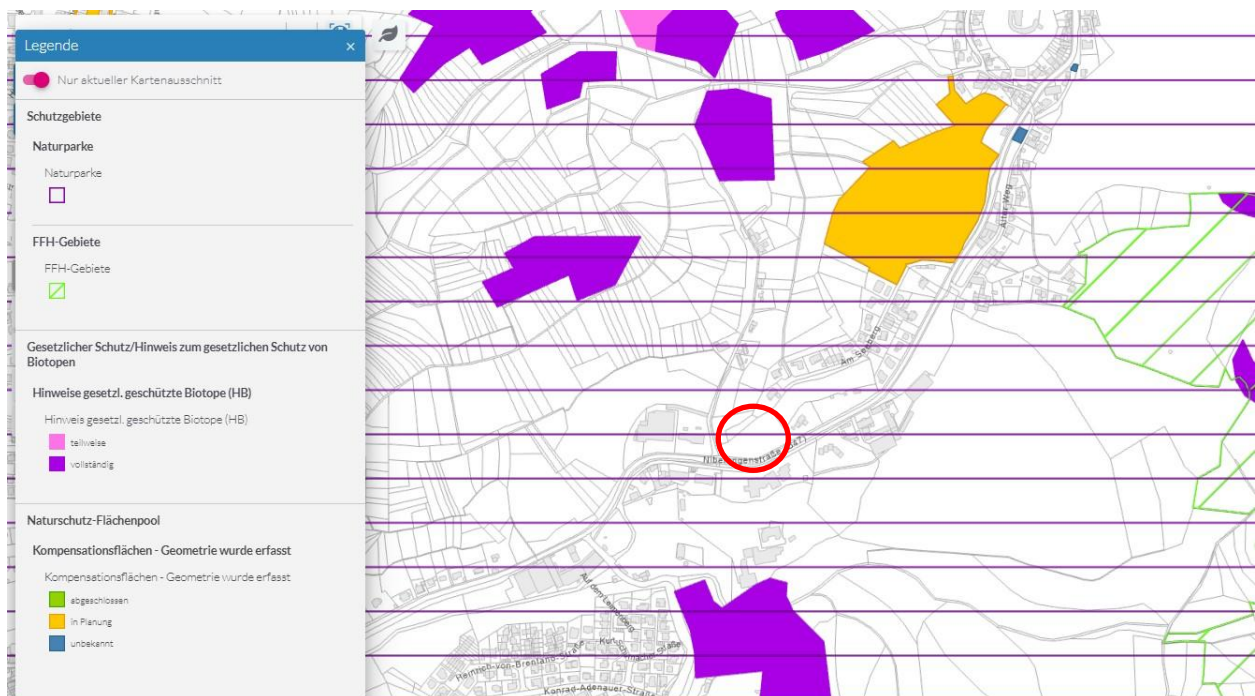


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 30.07.2024 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

### I.1.4.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die nächstgelegenen Überschwemmungsgebiete liegen im Norden bei Bickenbach, im Osten bei Brandau und im Westen am Rhein, bei Groß-Rohrheim.

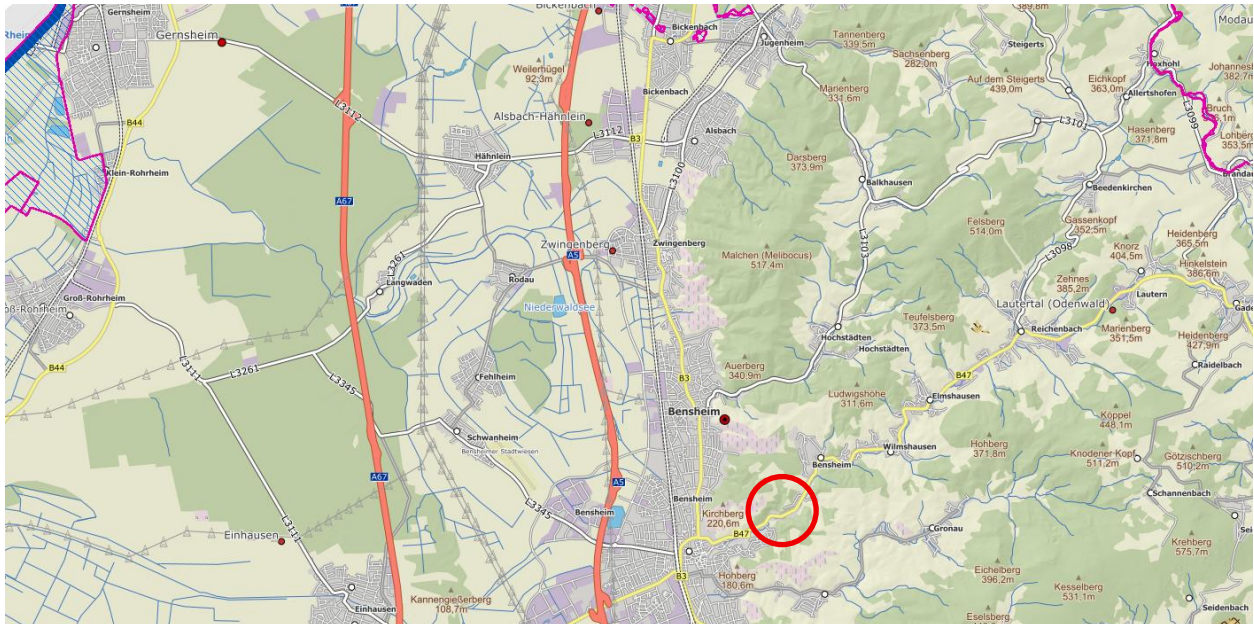


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.11.2024 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb von Risikoüberschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche, Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) der Weschnitz liegt mehr als 3,5 km westlich des Plangebietes, sodass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich ausgehen.

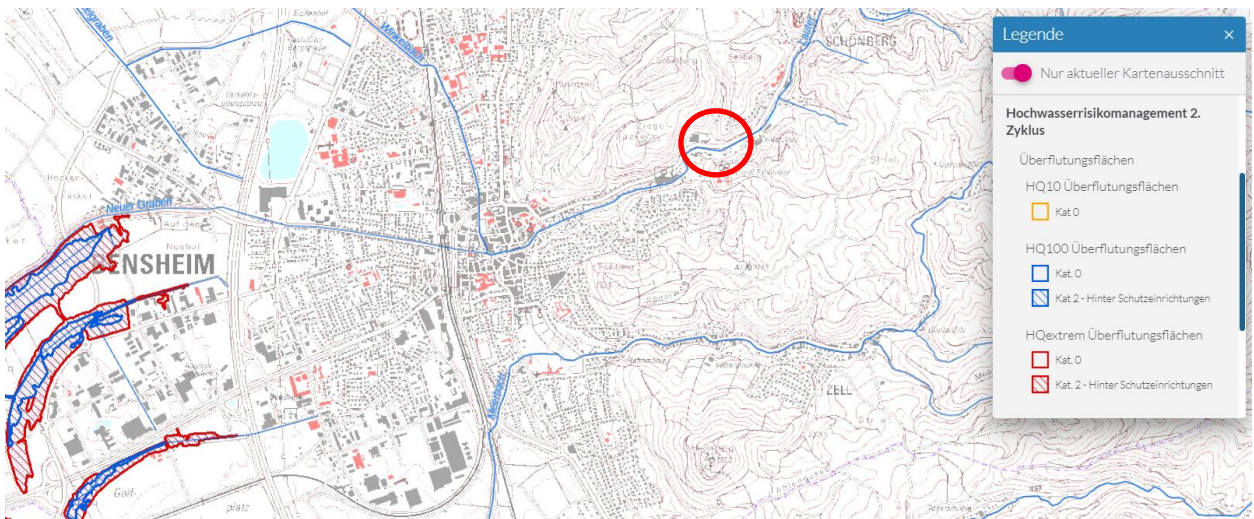


Abbildung 9 Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.11.2024 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang>; das Plangebiet ist rot umkreist)

#### I.1.4.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) weder in einem festgesetzten noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet (siehe Abbildung 10). Beeinträchtigungen des nächstgelegenen Wasserschutzgebietes (hier die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen und Quellen Wilmshausen, Bensheim“ (WSG-ID 431-096) in einer Entfernung von rund 1,8 km im Nordosten) sind durch die Planung nicht zu erwarten.

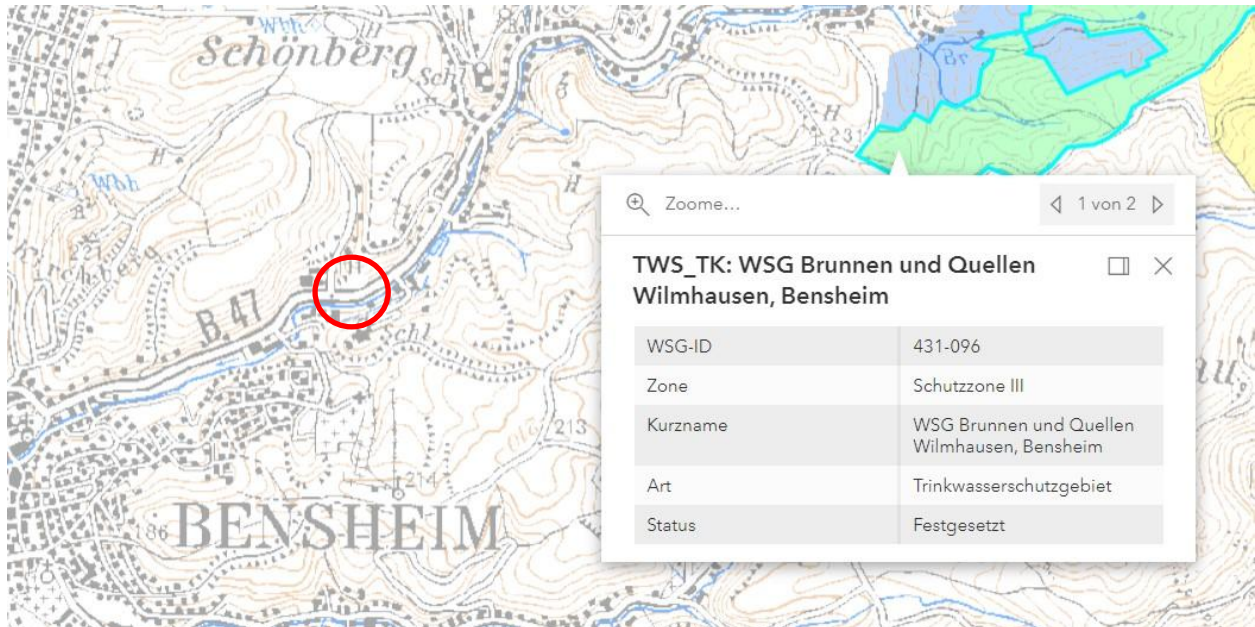


Abbildung 10 Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 30.07.2024 unter <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

#### I.1.4.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die grundsätzlich gegen die vorgesehene Planung von Mehrfamilienhäusern sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB werden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind gewährleistet.

#### I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Bensheim an der Nibelungenstraße, kurz vor dem Ortseingang des Ortsteils Schönberg, gegenüber der Senioren-Residenz „Villa Medici“. Es handelt sich um eine unbebaute Wiesenfläche und eine felsige Steilwand im Nordosten des Vorhabengebietes. Im Norden reicht ein Baumbewuchs bis in das Plangebiet herein, in Abstimmung mit Hessen Forst handelt es sich hierbei jedoch nicht um Wald, sodass kein Waldumwandlungsverfahren erforderlich ist. Im Westen befindet sich das Betriebsgelände des Kurz Naturstein-Zentrums und im Osten und Nordosten befinden sich einzelne Wohnhäuser. Südöstlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 47 befindet sich ebenfalls Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern.



Abbildung 11 Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 21.08.2023; das Plangebiet ist rot umkreist)

## I.1.6 Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung

### I.1.6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Mozenrechweg und die Nibelungenstraße bereits erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Erschließungsmaßnahmen sind im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den Mozenrechweg, Ein- und Ausfahrten entlang der Nibelungenstraße B 47 sind nicht zulässig und der Bereich entsprechend mit einer zeichnerischen Festsetzung versehen.

Die Ausfahrt aus dem Mozenrechweg wurde anhand eines Sichtdreiecks mit einer Schenkellänge von 70 m geprüft und ist für die in diesem Bereich der Nibelungenstraße erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h passend. Ein ausreichendes Sichtfeld für eine sichere Einfahrt aus der untergeordneten Straße (Mozenrechweg) in die bevorrechtigte Straße (Nibelungenstraße) ist gewährleistet.

Im Rahmen der Objektplanung der Wohnbebauung ist der Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) zu beachten.

### **I.1.6.2 Leitungsgebundene Erschließung**

Das Plangebiet ist an das jeweilige Netz der Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen. Die Verlegung erfolgt innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche des Mozenrechwegs sowie in der Fläche des Vorhabengebietes. Die drei Baukörper sind über Hausanschlüsse an das Ver- und Entsorgungsnetz anzubinden. Die konkrete Planung der Erschließungsmedien erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Zum gegenseitigen Schutz von Gehölzen auf der einen Seite sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf der anderen Seite werden noch verschiedene diesbezügliche Hinweise gegeben. So sind bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

### **I.1.6.3 ÖPNV-Anbindung**

Das geplante Wohngebiet befindet sich in direkter Nähe zur Bushaltestelle „Schloß Falkenhof“, welche unmittelbar westlich der Kreuzung Nibelungenstraße (B 47) und Mozenrechweg liegt. Von hier aus steht das Streckennetz der VGG Reichelsheim bzw. des Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) zur Verfügung. Hier verkehren die Buslinien 664 (Bensheim – Reichenbach – Modautal – Gadernheim (und zurück)) und 665 (Bensheim – Lautertal – Lindenfels – Reichelsheim (und zurück)). In weniger als 10 Minuten ist man am Bensheimer Bahnhof. Der erste Bus nach Bensheim fährt von Montag bis Freitag morgens um 05:16 Uhr und ab da beidseits im 30-Minuten-Takt, in den Abendstunden und am Wochenende pendeln die Busse alle 60 Minuten zwischen Bensheim und Lautertal. Das Vorhabengebiet ist demnach durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut angebunden.

### **I.1.6.4 Abschätzung der zusätzlichen Verkehrserzeugung**

In Kapitel 3 der Verkehrstechnischen Untersuchung (als Anlage dieser Begründung beigefügt) wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen von 15 Fahrzeugen pro Stunde (Fz/h) abgeschätzt.

Das zusätzlich erwartete Verkehrsaufkommen ist im Vergleich zum vorhandenen Verkehr sehr gering. Aufgrund der guten Verkehrsqualität am Knotenpunkt „Nibelungenstraße/Mozenrechweg“ werden durch das Vorhaben keine Anpassungen in diesem Bereich erforderlich. Die grundsätzliche Verkehrssituation wird sich durch die bis zum Jahre 2040 prognostizierte allgemeine Verkehrszunahme und das für das Vorhaben prognostizierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen, nicht wesentlich ändern. Der durch die Planung zu erwartende zusätzliche Verkehr kann vom bestehenden, klassifizierten Straßennetz somit ohne weitere Maßnahmen der Verkehrstechnik, Verkehrssteuerung oder straßenbetrieblicher Art abgewickelt werden.

### **I.1.7 Baugrund, Altlasten, Grundwasser- und Bodenschutz**

Um Erkenntnisse über die Baugrundverhältnisse im geplanten Wohngebiet zu erlangen, wurde seitens des Vorhabenträgers bereits ein Fachbüro beauftragt, den Baugrund zu erkunden. Die Ergebnisse des geo- und abfalltechnischen Untersuchungsberichts werden in der Entwurfsplanung ergänzt.

Der Stadt Bensheim liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasser-

schäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so weit wie möglich vermieden werden. Im Rahmen der späteren Grundstücksnutzung, aber insbesondere auch während der Phase der baulichen Realisierung ist den entsprechenden Belangen Rechnung zu tragen.

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden daher folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bensheim keine flächendeckende Baugrunderkundung des Baugrundstücks durchgeführt wurde. Sofern nicht durch die Baugrunduntersuchung abgedeckt, wird je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.
- Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen. Hierbei handelt es sich um allgemeine Hinweise zu Grundwasserhaltungsmaßnahmen.
- Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.
- Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden, so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

### **I.1.8 Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ in der Erdbebenzone 1, genauer gesagt in der Untergrundklasse S. Es ist wichtig, dass alle neu geplanten Hochbauten entsprechend den Vorgaben dieser DIN-Norm erdbebensicher errichtet werden. Ein entsprechender Nachweis sollte in den Bauunterlagen erbracht werden. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 verwiesen, die die Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen zeigt.

### **I.1.9 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange**

#### **I.1.9.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen im Mozenrechweg möglich. Es sind für die geplanten Wohngebäude Hausanschlüsse herzustellen. Das im Plangebiet geplante Gebäude können an das Trinkwassernetz angeschlossen werden. Der Trinkwasserverbrauch der Stadt Bensheim wird sich durch das Vorhabens nicht wesentlich ändern, sodass die Versorgung des Gebietes als gesichert anzusehen ist. Die Trinkwasserversorgung des Vorhabens ist durch das örtliche Versorgungsunternehmen GGEW sichergestellt.

#### **I.1.9.2 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser zu beachten sind.

#### **I.1.9.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Zur Beurteilung des Versickerungsvermögens wurden Bodenproben innerhalb des Vorhabengebietes entnommen (siehe Anlage zu dieser Begründung). Der anstehende Baugrund weist demnach aufgrund seiner geringen Wasserdurchlässigkeit nur ein sehr geringes Versickerungsvermögen auf. Somit ist nach den Vorgaben des hier maßgeblichen DWA-Arbeitsblatts A 138-11 eine Mulden- bzw. Rigolenversickerung zur Dachflächenentwässerung nicht möglich. Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen innerhalb des Vorhabengebietes anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit den Fachämtern im Laufe des

weiteren Verfahrens gedrosselt einzuleiten, sofern es nicht (z.B. als Brauchwasser, als Löschwasserreserve, für künstliche Wasserflächen im Rahmen der Freiflächengestaltung, für die Grünflächenbewässerung etc.) verwendet wird. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Grundstück aus wasserrechtlichen oder technischen Gründen nicht zulässig oder nicht möglich ist.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind zudem befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder andere versickerungsaktive Materialien, siehe auch Kapitel I.3.3.2).

Für den Fall, dass kleinräumig dennoch Niederschlagswasser versickert werden kann, wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich ist. Im Rahmen der Erlaubnisanträge sind die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung nach den aktuellen DWA-Arbeits- und Merkblättern hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser zu bemessen. Hierdurch ist der Nachweis zur schadlosen Versickerung sowie zur Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlagen zu erbringen. Damit ist eine ordnungsgemäße Entwässerung in jedem Fall möglich und gesichert. Grundsätzlich soll aber die Versickerung angestrebt werden, um die hydraulische Belastung der Vorfluter und auch des Kanalsystems zu minimieren.

#### **I.1.9.4 Abwasser**

Alle Gebäude sind durch Hausanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Ein Anschluss der geplanten Wohnanlage an die Kanalisation der Stadt Bensheim ist möglich. Durch die Ausweisung der Siedlungsflächen kommt es zu einem Anstieg des Abwasseranfalls, welcher jedoch in der Gruppenkläranlage Bensheim der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße aufgefangen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass es entsprechend geltendem Abwasserrecht untersagt ist, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

#### **I.1.9.5 Löschwasserversorgung**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Vorhabengebiet gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen ist. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung so dimensioniert und ausgebaut, dass die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h im Sinne des Grundschatzes bereitgestellt werden kann. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat aber letztlich in den Bauvorlagen zu erfolgen. Im Bedarfsfall können im Rahmen der Objektplanung auch weitere Anforderungen seitens des Abwehrenden Brandschutzes gestellt werden. So ist z.B. ein über den Grundschatz hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) in den Bauvorlagen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

#### **I.1.9.6 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Sonstige Schutzgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen, sodass

diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

### I.1.9.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen keine klassifizierten Oberflächengewässer. In Gegenlage zur Nibelungenstraße verläuft die Lauter. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich jedoch aufgrund der dazwischenliegenden Bundesstraße B 47 und dem damit ausreichendem Abstand zum Gewässerrand nicht.

Zur Verdeutlichung eines möglichen Hochwassers der Lauter und in Folge eventuelle Überschwemmungen des Plangebietes zeigt die Abbildung 11 einen Schnitt der geplanten Gebäude nach Süden zur Senioren-Residenz „Villa Medici“. Es wird deutlich, dass bei einem Übertreten der Lauter über die Ufer aufgrund des natürlichen Geländes zunächst die südlichen Flächen der Senioren-Residenz und auch die Bundesstraße von einer erhöhten Wasserlage betroffen wären, bevor das Plangebiet ebenfalls überschwemmt werden würde.

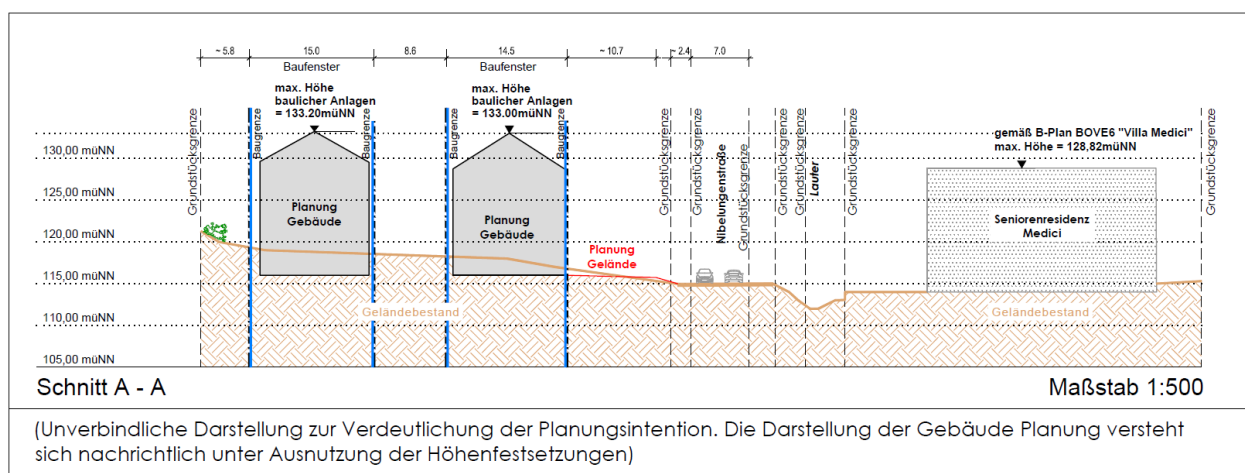


Abbildung 12 Längsschnitt durch das Vorhabengebiet mit fiktiver Wasserlinie bei Hochwasser der Lauter (unmaßstäblich, Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2025)

### I.1.9.8 Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Laut Starkregenvier Hessens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt das Vorhabengebiet in einem Bereich mit dem Starkregenhinweis-Index „erhöht“ und „hoch“ (Abbildung 7).

Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Bensheim verlangt werden.

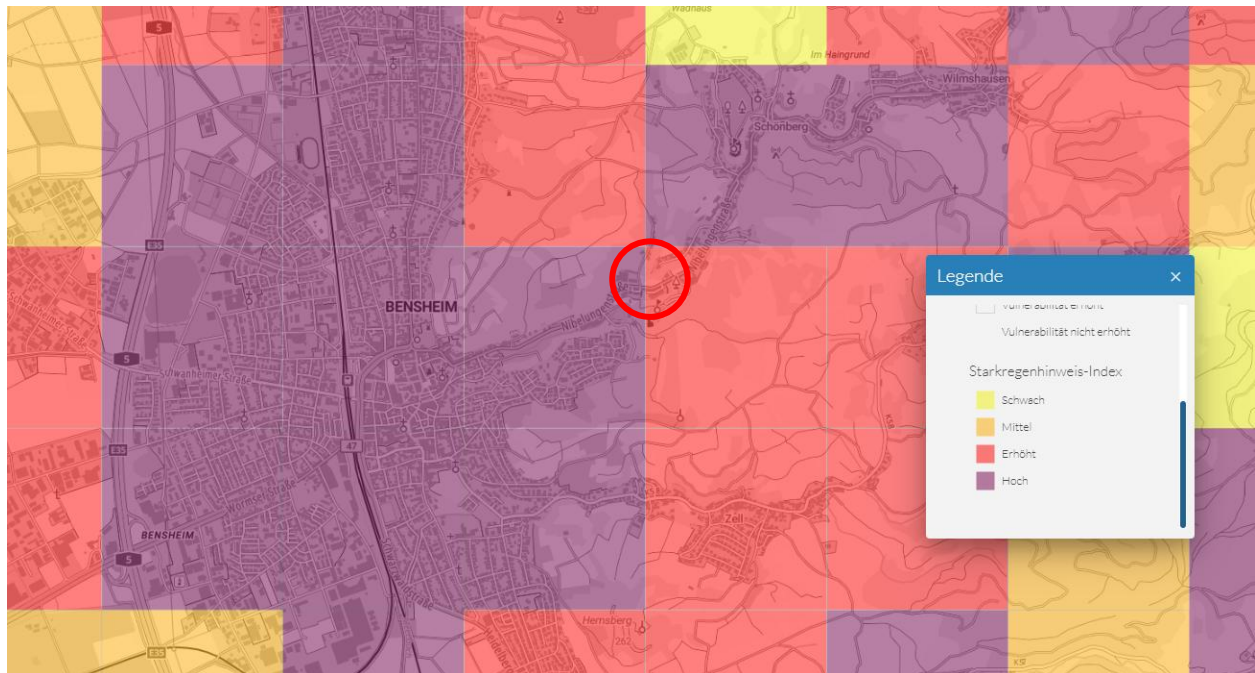


Abbildung 13: Ausschnitt des Plangebietes und der Umgebung aus dem Starkregenviewer Hessen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 18.06.2025 unter <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

### I.1.10 Vorsorgender Brandschutz und Rettungswege

Bezüglich des Brandschutzes ist bereits eine Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Bensheim erfolgt. Hierbei wurde bestätigt, dass bei Ausführung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes alle Wohnungen mit der Drehleiter anleiterbar sind und somit auch der Brandschutz in den geplanten Wohngebäuden gesichert ist.

Im Hinblick auf die erforderliche Mindesttragfähigkeit und Mindestfahrbahnbreite von Erschließungsflächen wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m betragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

### I.1.11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Stadt Bensheim keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Die zuständige Fachbehörde wird im Bauleitplanverfahren entsprechend um Stellungnahme gebeten und etwaige Erkenntnisse in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im

unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

#### **I.1.12 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 47 (Nibelungenstraße), welche Bensheim und das Lautertal verbindet. Zudem befindet sich westlich des Vorhabengebietes eine Gewerbefläche, weshalb die Belange des Schallimmissionsschutzes durch einen entsprechenden Fachbeitrag des Büros Dr. Gruschka (siehe Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) untersucht wurden.

Die Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden prognostiziert und beurteilt sowie die Geräuscheinwirkung des plangegebenen Verkehrs auf die Nachbarschaft untersucht. Dabei wurde das konkrete Vorhaben betrachtet, die Immissionsempfindlichkeit des geplanten Vorhabens entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Dem Vorschlag der schalltechnischen Festsetzungen des Gutachters wird gefolgt und in die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Auf die Erläuterungen zur Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und sonstigen schallschutztechnischen notwendigen Maßnahmen sowie Empfehlungen in der Begründung zum parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird an dieser Stelle verwiesen.

Mit den auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen werden die Belange des Immissionsschutzes angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder die Stadt Bensheim keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestehen. Insbesondere Forderungen nach aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand) oder passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) können nicht geltend gemacht werden, da die Bundesstraße planfestgestellt ist.

#### **I.1.13 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Der Stadt Bensheim liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtetes soll aber seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

#### **I.1.14 Energiewende und Klimaschutz**

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben.

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hingewiesen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solaranlagen, Wärmepumpe etc.) auch über das gesetzlich geforderte Mindestmaß hinaus empfohlen.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren).

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen. Wesentliche Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima oder gar regionale Klimaveränderungen sind nicht zu erwarten.

### **I.1.15 Belange der Landwirtschaft und des Waldes**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und demnach auch des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Bereich ein dichter Gehölzbestand. Teile dieses Gehölzbestandes müssen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gerodet werden, da sie sich innerhalb der Bauflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden. In Abstimmung mit Hessen Forst handelt es sich bei vorliegendem Gehölzbestand nicht um Waldflächen gemäß Hessischem Waldgesetz, wodurch festzuhalten ist, dass die Belange des Waldes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt werden.

Zwischen dem südexponierten Steilhang im Osten des Vorhabengebietes, dem Gehölzbestand im Norden und der Nibelungenstraße (B 47) liegt eine Wiesenfläche, welche durch die Bebauung verloren geht. Der Eingriff wird im Umweltbericht ermittelt und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

### **I.1.16 Belange des Artenschutzes**

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wurde eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung verschiedener Maßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG eintritt.

Auf die Erläuterungen zur Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und sonstigen artenschutzrechtlich ggf. notwendigen Maßnahmen sowie Empfehlungen in der Begründung zum parallelen Bebauungsplan wird an dieser Stelle verwiesen.

Mit den auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt.

### **I.1.17 Hangsicherung**

Im Vorhabengebiet befindet sich im Nordosten des Geltungsbereiches ein Steilhang, dessen natürliche Gegebenheiten durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Es erfolgt kein Eingriff in die Topografie des Hangs oder des Hangfußes, sodass die natürlichen Veränderungen des Geländes ungestört bleiben und in ihrer natürlichen Struktur bewahrt werden.

Der Hang wird im Rahmen des Bauprozesses fotodokumentarisch durch den Vorhabenträger betrachtet und sowohl vor als auch nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Drohne überflogen, um eventuelle, aber unwahrscheinliche, Veränderungen des Bereichs aufzuzeichnen.

## **I.2 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung**

In dem seit 15.03.2001 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim, der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, ist der Planbereich zu Teilen als Fläche für die Landwirtschaft (entlang der Nibelungenstraße) und zu Teilen als Waldfläche Bestand (nördlicher Bereich) dargestellt.

Ergänzend befindet sich das Plangebiet innerhalb des im Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet L2. Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“, in welchem sich die Planung befindet, wurde 2008 mit Inkrafttreten der Natura 2000-Verordnung aufgehoben und ist somit nicht länger bedeutsam für die Bauleitplanung und damit außer Acht zu lassen.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend den Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BO VE 10 „An der Wasserhölle“ zu ändern, mit welchem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung nach den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus geschaffen werden sollen und sozial- und einkommensschwachen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Bensheim neuen Wohnraum bieten werden.

Die vorliegende 29. Änderung des Flächennutzungsplanes hat demnach die Darstellung „Wohnbaufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zum Inhalt. Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes wird als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Die Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfänglich, inklusive der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Mozenrechweges. Eine Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da es sich bei den geplanten Verkehrsflächen nicht um überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen handelt und wir daher ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenneuordnung ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **I.4 Planverfahren und Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 19.12.2024 die Aufstellung der 29. Flächennutzungsplanänderung im Bereich BO VE 10 „An der Wasserhölle“ in Bensheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanung zur 29. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am \_\_.\_\_.2026 zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird dementsprechend mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt.

Die Veröffentlichung der Vorentwurfsplanung im Internet zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom \_\_.\_\_.2026 bis einschließlich \_\_.\_\_.2026, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am \_\_.\_\_.2026 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wird die Vorentwurfsplanung während dieses Zeitraumes im Rathaus der Stadt Bensheim öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Öffentlichkeit wird durch die Einstellung der Vorentwurfsplanung ins Internet sowie die zusätzliche öffentliche Auslegung im Rathaus im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und es wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit besteht, sich während des Beteiligungszeitraumes bei der Stadtverwaltung der Stadt Bensheim über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Entwicklung des Gebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen zur Planung können während dieses Zeitraumes elektronisch abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen auf postalischem Weg der Stadt Bensheim oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2026 frühzeitig von der Planung unterrichtet. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum \_\_.\_\_.2026 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird seitens der Stadt Bensheim um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen können.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung angemessen einbezogen und es wird ein Beschluss über den Verfahrensfortgang gefasst.

Diese Begründung wird dem Verfahrensfortschritt entsprechend fortgeschrieben und ergänzt.