



STADT BENSHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BO VE 10 „An der Wasserhölle“ in Bensheim

Erläuterung zum Bestandsplan



Bearbeitet durch:

CHRISTINA NOLDEN
Stadt- und Landschaftsplanung
Schlossstraße 36, 64625 Bensheim
Tel. 06251 704406
info@christinanolden.de

Anlage: Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

1. Allgemeines

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 m² 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 m² entstehen, die dann zur Miete zur Verfügung stehen.

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 Bebauungsplans als auch die parallele Änderung des Flächennutzungsplans im zweistufigen „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB durchgeführt.

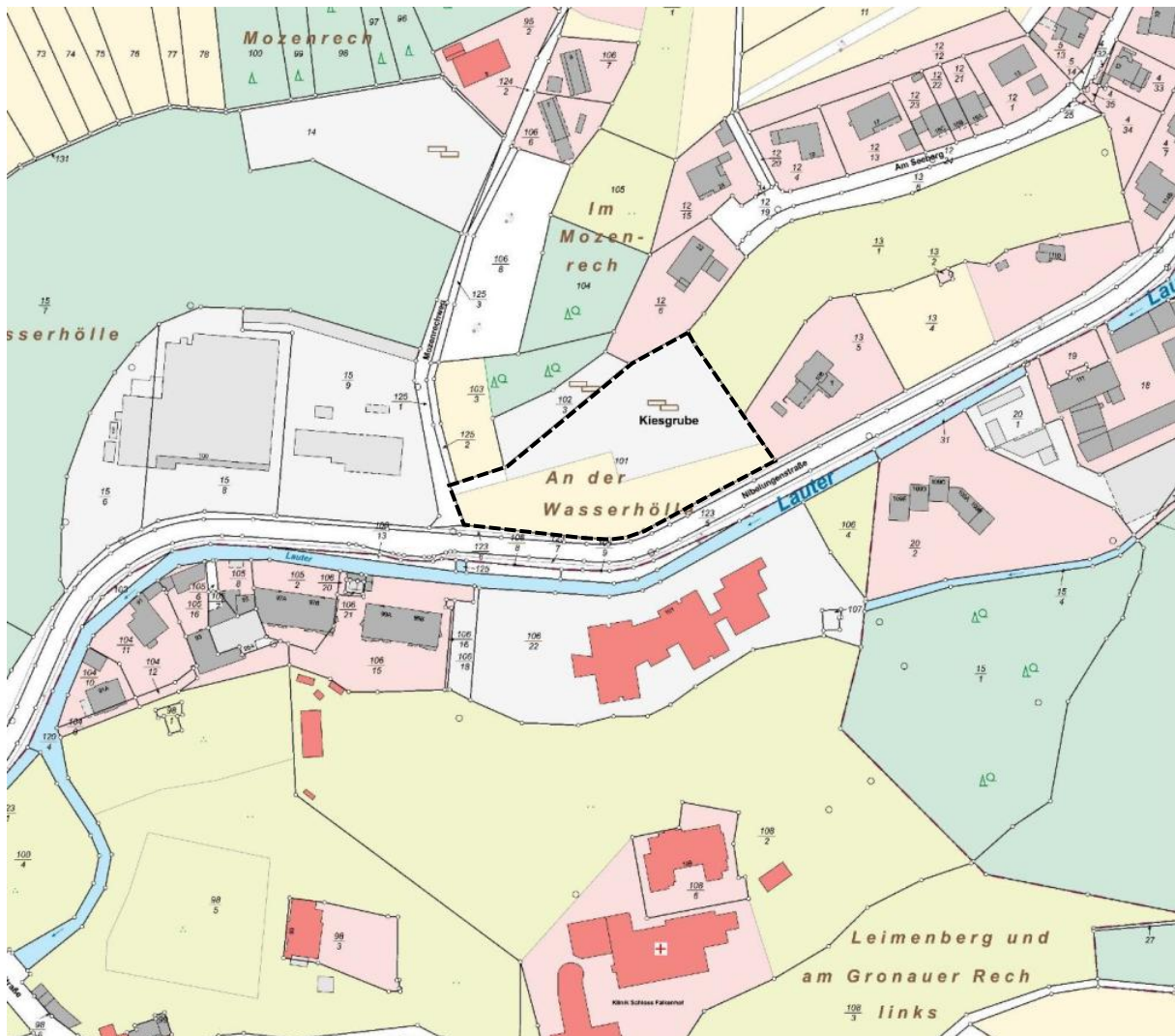


Abbildung 1: Lageplan zum Plangebiet (schwarze Strichlinie), unmaßstäblich (Quelle: HLNUG Geologie-viewer, Katasterkarte)

2. Bestand und Bewertung

Lage Das Plangebiet liegt mit einer Fläche von 5.639 m² im Osten der Gemarkung Bensheim, Flur 13 Flurstück Nr. 101. Die Katasterkarte weist mit der Bezeichnung „Kiesgrube“ auf die ehemalige Nutzung des Gebiets hin.



Abbildung 2: Lageplan zum Plangeltungsbereich (rote Linie), unmaßstäblich (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Digitale Orthofotos DOP 20)

Beschreibung Das Plangebiet ist unbebaut mit einer Wiesenfläche im Kernbereich, die nach Süden von einer straßenbegleitenden Baumreihe begrenzt wird sowie einer Felssteilwand mit Gehölzsukzession im Norden. Das Landschaftsbild wird von der südlich angrenzenden Nibelungenstraße, dem Gewässerlauf der Lauter, umgebender Bebauung und Waldgebieten geprägt.

Schutzgebiete Nach natureg-Viewer sind keine Schutzgebiete (natura-2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Naturdenkmale) durch die Planung betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme ergaben sich jedoch in Teilbereichen Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope und Lebensraumtypen (Kap. 3. Biototypen).



Abbildung 3: Zufahrt zum Mozenrechweg von der Nibelungenstraße B 47 nach Norden abzweigend

Geologie und
Boden

Infolge der Überformung durch die ehemalige Nutzung als Kiesgrube, der Höhe der Felswand und dichten Sukzession vor allem am Hangfuß ist für den Planbereich eine vollständige Bestandserfassung erschwert. Mit Hilfe der geologischen Kartiereinheiten kann hier eine grobe Differenzierung in Bezug auf die Geologie und den Boden vorgenommen werden.



Abbildung 4: Geologische Karte Maßstab 1 : 25.000, HLNUG Geologie-Viewer

Den Grundstock bildet älterer Granit des kristallinen Grundgebirges mit einer Lössauflage. Löss ist ein äolisches Sediment, das während der Kaltzeiten abgelagert wurde. Im Planbereich überdeckt der Löss mit einer mehreren Meter hohen Schicht den oberen Bereich der Felswand. Das kristalline Festgestein kann im Westen deutlich von der Lössauflage differenziert werden. In der Mitte des Plangebiets scheint sich eine hohe Lösswand ausgebildet zu haben. Aufgrund der Gehölzsukzession ist hier eine Differenzierung zum Kristallin nicht möglich.

- Die Bereiche der Lössablagerung mit Ausbildung von Steilwänden sind dem Biototyp 10.310 Lösswände als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG und § 25 HenatG) zu bewerten. Beeinträchtigend wirkt hier die Gehölzsukzession durch die Beschattung.
- Der kristalline Grundstock entspricht nicht einem Lebensraumtyp, da die Kartiereinheit LRT 8220 „Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation“ bedingt, dass diese weitgehend von Gehölzwuchs frei sein sollte und der Deckungsgrad der Verbuschung im Offenland 50 % nicht überschreiten darf. Eine Kartierung der Vegetation in der Felswand ist aufgrund deren Höhe und des dichten Brombeergestrüpps am Hangfuß nicht möglich.

Das Untersuchungsgebiet wurde zum Kiesabbau genutzt und ist somit stark anthropogen überprägt. Es handelt sich hier zumindest zum Teil um einen künstlichen Gesteinsaufschluss und es ist davon auszugehen, dass auch der ursprünglich anstehende Boden zumindest in einem Teilbereich der Wiesenfläche stark beeinträchtigt wurde. Auf älteren Luftbildern aus den 50er/60er Jahren ist die Nutzungsfläche des Kiesbruchs noch erkennbar und entspricht weitgehend der in Abbildung 1 als solche gekennzeichneten Fläche.

Flächenanteile gemäß Bestandsplan (in Anlage)	5.639 m²	100 %
Gehölzsukzession	1.787 m ²	32 %
Wiesenfläche	3.247 m ²	58 %
Felswand	252 m ²	4 %
Wald	352 m ²	6 %

3. Biototypen

Am 28.05.2024 und 26.06.2024 erfolgten erste Begehungen mit dem Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung ausschließlich anthropogen geprägt sind. Die Katasterkarte weist mit der Bezeichnung „Kiesgrube“ auf die ehemalige Nutzung des Gebiets hin; am Fuß der Felswand steht noch eine ungenutzte Holzhütte. Die Wiesenfläche wird nach aktuellem Kenntnisstand zeitweise gemulcht. Aufgrund der Artenausstattung, ihrer Lage und ehemaligen Nutzung wurde die Wiesenfläche im Jahr 2024 nach Hessischer Kompensationsverordnung als Wiesenbrache *Biototyp 06.380 Wiesenbrache, ruderaler Wiese* beurteilt.

Im Zuge der artenschutzfachlichen Bewertung des Untersuchungsgebiets¹ wurden 18 Begehungen in der Zeit von März bis August 2025 durchgeführt. Neben den faunistischen Erfassungen wurde zur Ermittlung eines möglichst vollständigen Artenspektrums das Plangebiet im Rahmen von 2 Begehungen am 01.05.2025 und 17.08.2025 nach Vorkommen von gesetzlich

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanNatur B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, Mühlthal, 27.11.2025

geschützten Biotopen nach § 30 (2) BNatSchG und § 25 HeNatG sowie FFH-Lebensraumtypen (LRT) untersucht. Die Flora der Wiesenfläche wurde mit dem Ergebnis kartiert, dass ein Flächenanteil von ca. 15 % dem Lebensraumtyp (LRT) 6510 „Magere Flachland Mähwiese“ zuzuordnen ist und demgemäß dem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 (2) 7 BNatSchG und dem Hessischen Naturschutzgesetz unterliegt.

- Zum Zeitpunkt der Erstbegehung 2024 war die Wiesenfläche nicht gemäht und durch niederschlagsreiche Vormonate mit einer Dominanz an Obergräsern gekennzeichnet.
- Die im Jahr 2025 nachfolgenden Begehungen fanden in einem deutlich trockeneren Zeitraum statt mit einer Mahd in den Vormonaten.
- Der aktuell als LRT erfasste Flächenanteil umfasst mit etwa 500 m² besonders die oberen Bereiche des von der Wiese eingenommenen flacheren Hangs. Die Standortverhältnisse sind weitgehend als frisch bis bereichsweise mäßig trocken einzustufen. Der Biotop besitzt bereichsweise einen etwas erhöhten Artenanteil von Saumarten. Über die Nutzungsformen in der Vergangenheit liegen keine konkreten Kenntnisse vor. Der FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese ist im Erhaltungszustand C erfasst worden.
 - Aufgrund der unterschiedlichen Kartiererergebnisse, des geringen Flächenanteils von 15% der gesamten Wiese und der Bewertung der Biotopausbildung nahe der Kartierungsgrenze wird im Jahr 2026 eine Nachkartierung erfolgen.
 - Der Bestandsplan beinhaltet demgemäß die Biotoptypen der bisherigen Kartiererergebnisse und wird im weiteren Verfahren gem. den Ergebnissen der Nachkartierung aktualisiert.



Abbildung 5: Wiesenfläche mit straßenbegleitendem Baumbestand und Gehölzsukzession

Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs

063.380 Wiesenbrache / 06.330
Sonstige extensiv genutzte Mäh-
wiesen



Abbildung 6: Zentrale Wiesenfläche mit südexponierter Fels-/Lösswand

10.113 Anthropogene Felsauf-
schlüsse mit Felsspalten- und/oder
Pioniervegetation.

10.310 Lösswände (Gesetzlich ge-
schütztes Biotop § 30 BNatSchG
und § 25 HeNatG)



Abbildung 7: Zentraler Teil der Fels-/Lösswand

01.162 Gehölzsukzession



Abbildung 8: Gehölzsukzession und Holzhütte

Am Fuß der Felswand erstreckt sich bis zur Wiesenfläche ein breiter Streifen Gehölzsukzession mit vorwiegend Robinien sowie Walnuss, Pflaume, Haselnussstrauch, Eschen-Ahorn, Spitz-Ahorn, Schmetterlingsflieder, Holunder und Brombeere sowie Dominanzbeständen von Brennessel.

04.110 Einzelbaum, heimisch,
standortgerecht

Baumreihe nördlich der Nibelungenstraße (B 47): Gemeine Hainbuche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Felsenbirne, Feldahorn mit Sträuchern wie Raue Deutzie, Kornelkirsche, Schmetterlingsflieder, Gemeinde Hasel im Unterwuchs.



Abbildung 9: Nibelungenstraße mit begleitenden Gehölzen

4. Zusammenfassende Bewertung

Boden: Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der ehemaligen Nutzung als Steinbruch / Kiesgrube anthropogen überformt.

Klima: Die Kaltluftabflussbahn im Auebereich der Lauter wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Landschaftsbild: Das Plangebiet entfaltet aufgrund der Topographie, der umgebenden Bebauung und Gehölzbestände keine Fernwirkung und ist ausschließlich im direkten Nahbereich einsehbar.

Flora: Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden. Die Eingriffswirkung des Vorhabens ist jedoch aufgrund der ökologischen Wertigkeit des Gebiets nicht unerheblich. Die Wiesen- und Sukzessionsflächen stellen höherwertige Biotopstrukturen dar, deren Inanspruchnahme im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung zu einem verhältnismäßig hohen Biotopwertdefizit führt, das im Zuge der Bauleitplanung auszugleichen ist. Die Baumreihe entlang der Nibelungenstraße sowie die hochwertigen Biotoptypen im Norden des Plangebiets mit Felswand und Wald werden planungsrechtlich gesichert.

Im Zuge einer Nachkartierung wird geprüft, inwieweit der Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland Mähwiese“ betroffen ist. Für den Fall einer Bestätigung der Kartierergebnisse werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in einen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop vorbereitet, welcher durch Maßnahmen zum Funktionalausgleich kompensiert werden muss. Eine potentielle Ausgleichsfläche befindet sich in Schönberg, Flur 2, Flurstück 18, die nach einer ersten Prüfung für eine Kompensation des Eingriffs geeignet ist.

Fauna: Mit Felswand, Wiese und Gehölze sind vielfältige artenschutzfachlich relevante Lebensraumtypen vertreten. Hierzu wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ (PlanNatur B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, Mühlthal, 27.11.2025) erstellt.

Aufgestellt am 10.12.2025