

Ortsgemeinde Essingen

Bebauungsplan "Am Turnplatz", 2. Änderung gemäß § 13a BauGB

Bauleitplanung

Endfassung

09.12.2025

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Standort Karlsruhe

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70

www.bit-stadt-umwelt.de

07OBQ24037

Ortsgemeinde Essingen

Bebauungsplan „Am Turnplatz“, 2. Änderung gemäß § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Abbildungsverzeichnis.....	3
Anlageverzeichnis.....	4
Vorbemerkungen	4
1 Anlass und Ziel der Planung	5
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart.....	5
2.1 Derzeitiges Planungsrecht.....	5
2.2 Verfahrensart	6
3 Lage und Größe des Plangebietes.....	7
4 Übergeordnete Planungen.....	8
4.1 Landesplanung und Regionalplanung	8
4.2 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich.....	8
5 Bestand	8
5.1 Verkehrliche Erschließung.....	9
5.2 Technische Erschließung	9
6 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	10
6.1 Schutzgebiete	10
6.2 Gesetzlich geschützte Biotope	10
6.3 Denkmalschutz	10
6.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz.....	11
6.5 Starkregen	11
6.5.1 Sturzflutgefahrenkarten.....	11
6.5.2 Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept (öHSVK)	13
6.6 Wald	16
6.7 Altlasten	16
6.8 Kampfmittel.....	16
7 Beschreibung der Umweltauswirkungen	16
8 Gutachten und Untersuchungen.....	18
8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten.....	18
8.2 Schalltechnische Beurteilung	20
9 Änderungen.....	21

9.1	Planzeichnung	21
9.1.1	Änderungen im Bereich des Kindergartens	21
9.1.2	Änderungen im Bereich der Feuerwehr	24
9.1.3	Änderungen im Bereich der Schule	26
9.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	28
9.3	Örtliche Bauvorschriften	29
9.4	Hinweise	29
10	Städtebauliche Kenngrößen	29
11	Quellenangaben	29

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Turnplatz“, 1. Änderung..... 6

Bild 2: Katasterauszug der Gemarkung Essingen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz) und Änderungsbereich (rot), freier Maßstab..... 7

Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich, freier Maßstab... 8

Bild 4: Luftbild mit eingetragenem Geltungs- und Änderungsbereich, freier Maßstab. Quelle: Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]..... 9

Bild 5: Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie, freier Maßstab..... 10

Bild 6: Wassertiefen bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI07, 1 Std.) <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> 12

Bild 7: Fließrichtung und Fließgeschwindigkeiten bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI07, 1 Std.) <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>.... 12

Bild 8: Auszug der Detailkarte mit den Defizitbereichen in Essingen (Quelle: BIT Ingenieure, 2025) 14

Bild 9: Auszug aus dem Handlungskonzept für Essingen (Quelle: BIT Ingenieure, 2025)..... 15

Bild 10: Kartenausschnitt mit der Darstellung erosionsgefährdeter Bereiche in Essingen, (Quelle: BIT Ingenieure, 2025) 16

Bild 11: Untersuchungsbereiche der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, freier Maßstab. Quelle: Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]..... 19

Bild 12: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Turnplatz“, 1. Änderung, freier Maßstab..... 21

Bild 13: Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans „Turnplatz“, 2. Änderung, freier Maßstab 22

Bild 14: Mögliche Variante zur Erweiterung der Kindertagesstätte, freier Maßstab (Quelle: Architekturbüro Klaus Zörcher)..... 23

Bild 15: Mögliche Variante zur Erweiterung der Kindertagesstätte, freier Maßstab (Quelle: Architekturbüro Klaus Zörcher)..... 24

Bild 16: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Turnplatz“, 1. Änderung, freier Maßstab. 25

Bild 17: Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans „Turnplatz“, 2. Änderung, freier Maßstab 25

Bild 18: Geplanter Neubau des Feuerwehrgerätehauses mit 3 Garagenstellplätzen, freier Maßstab (Quelle: Architekturbüro Klaus Zörcher)..... 26

Bild 19: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Turnplatz“, 1. Änderung, freier Maßstab. 27

Bild 20: Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans „Turnplatz“, 2. Änderung, freier Maßstab 27

Bild 21: Auszug aus der Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Grundschule Essingen, freier Maßstab (Quelle: Mack Architekten) 28

Anlageverzeichnis

Anlage1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand vom 01.08.2025

Anlage2: Wasserhaushaltsbilanzierung nach DWA-M 102-4, Stand vom 27.11.2025

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. | S. 1274; 2021 | S. 123), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. | S. 540), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Turnplatz“ sind geplante Erweiterungen in den Bereichen des Kindergartens, der Feuerwehr und der Schule.

Genauer soll südwestlich des bestehenden Kindergartens ein zweigeschossiger Erweiterungsbau errichtet und außerdem eine Restrukturierung der Räume des Bestandgebäudes durchgeführt werden. Die Planungen betreffen Teilbereiche der Flurstücke 3665/5 und 3659/2. Die Nutzung des Außengeländes soll dabei weitestgehend in seiner jetzigen Form und Größe erhalten bleiben.

Im Bereich der Feuerwehr ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit 3 Stellplätzen im Westen des Flurstücks 3672/2 geplant. Das geplante Gebäude umfasst Umkleideräume, einen Funkraum sowie Toiletten. Die Stellplätze befinden sich in einer dem Gebäude vorgelagerten Garage.

Im Bereich der Schule sind mehrere Erweiterungen des Bestandgebäudes innerhalb des Flurstücks 3665/7 geplant. Die Erweiterungen umfassen den Neubau einer Küche mit Lager und Speiseraum (Nordwesten), eines Lehrerzimmers (Süden), einer Bibliothek, eines Differenzierungsraumes sowie mehrerer Schulsäle (Osten).

Weiterhin wurden die Baugrenzen im Bereich von MI © sowie im Bereich des Landwirtschaftlichen Betriebes an den aktuellen Bestand angepasst und die Bestandsbepflanzung durch Flächen für Pflanzbindungen abgesichert. In den restlichen Planbereichen wie auch an der Plangebietsabgrenzung werden keine Änderungen vorgenommen.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

2.1 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Turnplatz“, 1. Änderung aus dem Jahr 2004.

Für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Am Turnplatz“, 1. Änderung ist die Aufstellung der 2. Änderung erforderlich. Anlass der Änderung sind geplante bauliche Erweiterungen im Bereich des Kindergartens, der Feuerwehr sowie der Schule.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Turnplatz“ bedarf in diesen Teilbereichen einer Anpassung, da die aktuellen Festsetzungen die geplanten Maßnahmen nicht vollständig abbilden und somit einer Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur entgegenstehen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung geschaffen.

Die Änderungen betreffen insbesondere Teilflächen der Flurstücke 3665/5, 3659/2, 3672/2 und 3665/7. An der äußeren Abgrenzung des Bebauungsplanes erfolgen keine Änderungen.

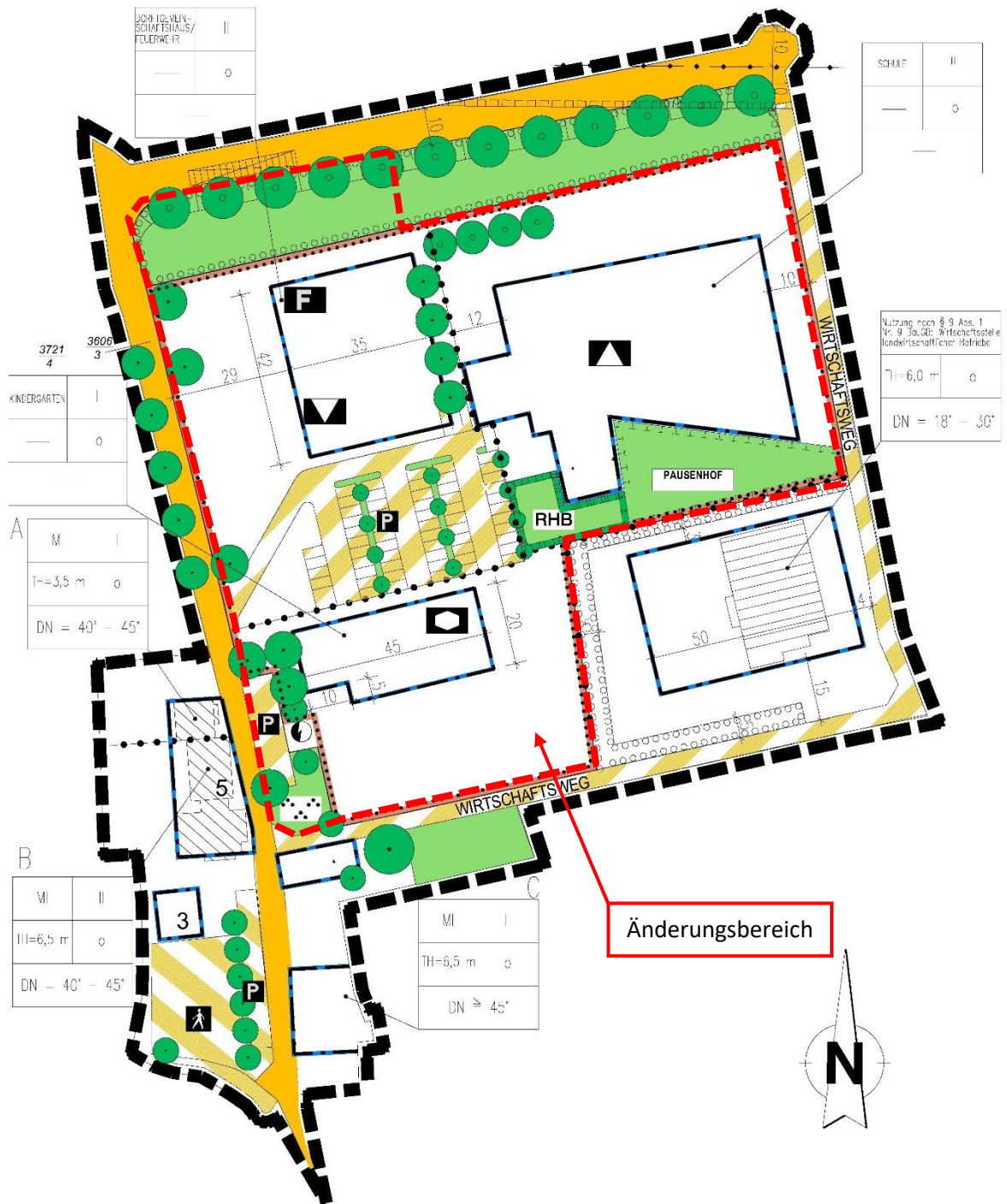


Bild 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Turnplatz“, 1. Änderung

2.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Am Turnplatz, 2. Änderung“ in der Ortsgemeinde Essingen wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans nicht vergrößert wird. Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung ist damit nicht gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortsgemeinde Essingen und hat eine Größe von ca. 3,27 ha. Der Änderungsbereich beträgt ca. 1,88 ha und umfasst die Flurstücke 3659/2, 3665/5, 3665/6, 3665/7, 3672/1 vollständig und einen Teil des Flurstücks 3672/2.



Bild 2: Katasterauszug der Gemarkung Essingen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz) und Änderungsbereich (rot), freier Maßstab

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung und Regionalplanung

Das Vorhaben steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Offenbach an der Queich ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche, als Grünfläche und gemischte Baufläche ausgewiesen. Die von der Änderung betroffenen Bereiche umfassen Gemeinbedarfs- und Grünflächen.

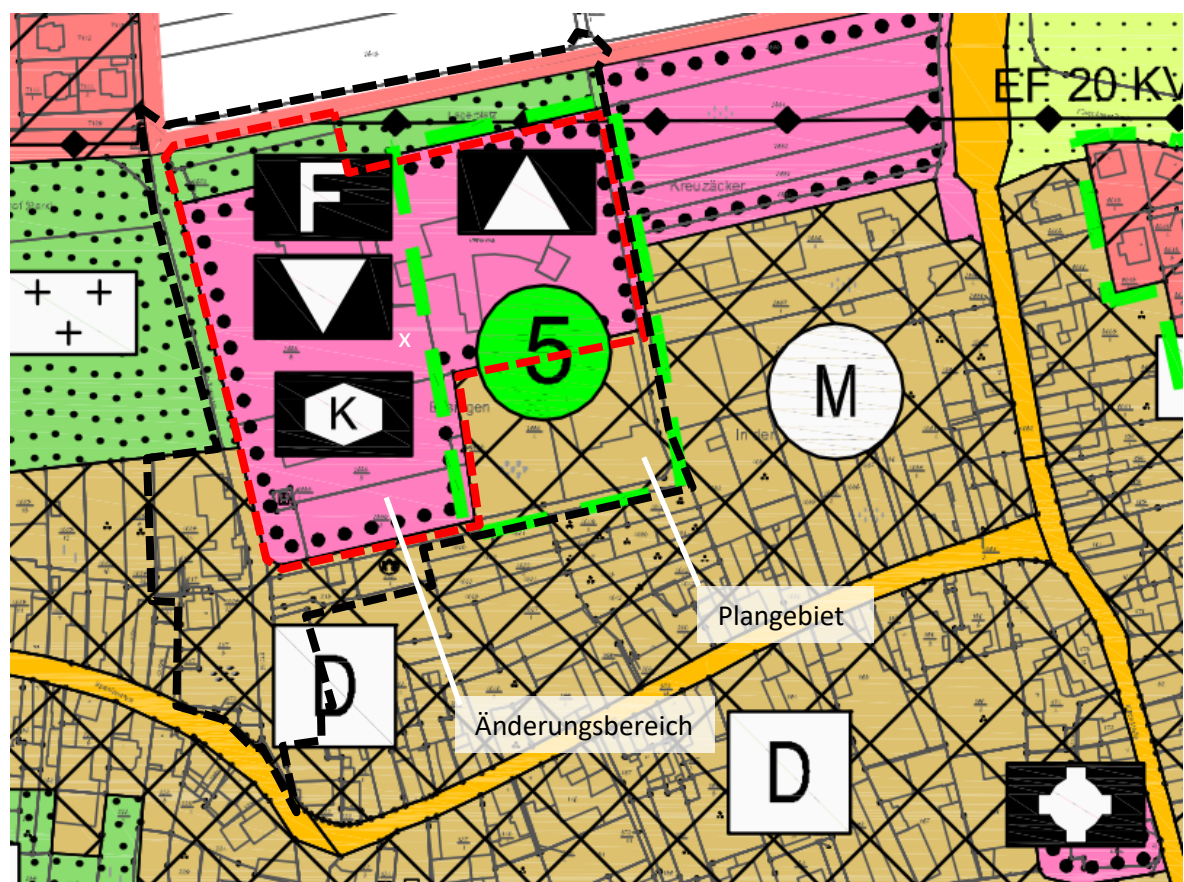


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich, freier Maßstab

5 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortsgemeinde Essingen, östlich der Straße „Am Turnplatz“. Die meisten der betroffenen Grundstücke sind bereits mit einem Kindergarten, einem Schulgebäude sowie einer Mehrzweckhalle mit Feuerwehrgebäude überbaut. Die aktuell unbebauten Grundstücke sind die Flurstücke 3659/2 sowie 3672/2.

Die aktuell unbebauten Grundstücke werden aktuell als Garten genutzt. Die Schule verfügt über ein Vollgeschoss. Das Feuerwehrgebäude, der Kindergarten und die Mehrzweckhalle verfügen über

zwei Vollgeschosse. Als Dachform überwiegt das Satteldach, die Schule verfügt über ein Flach- bzw. Pultdach.

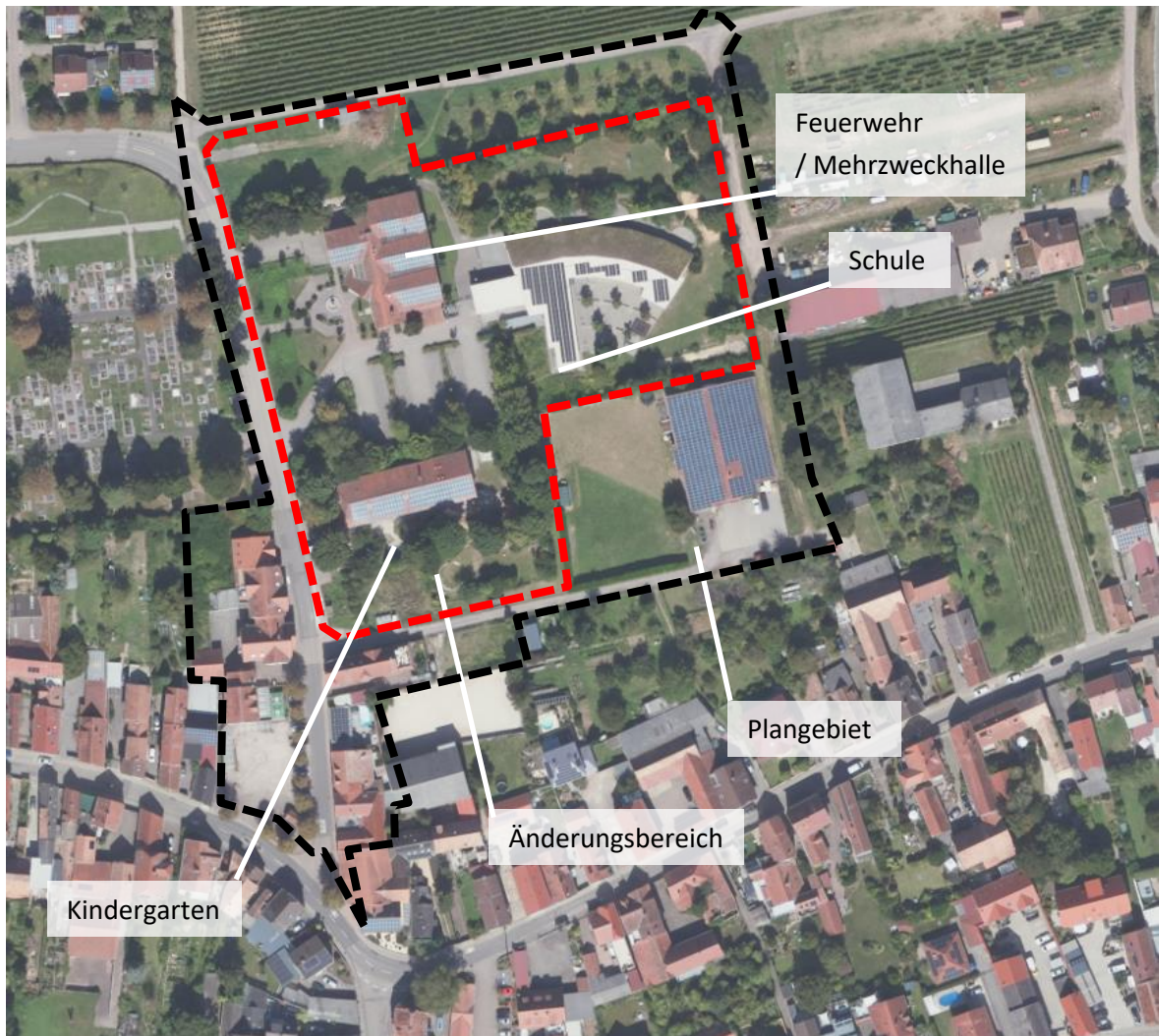


Bild 4: Luftbild mit eingetragenen Geltungs- und Änderungsbereich, freier Maßstab. Quelle: Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die vier Grundstücke des Plangebietes werden über die Straße „Am Turnplatz“ erschlossen, die westlich des Plangebietes verläuft. In Richtung Süden ist das Gebiet über die Spanierstraße/Dalbergstraße (L513) erreichbar, die als übergeordnete Straße mit Durchgangsverkehr zu betrachten ist.

5.2 Technische Erschließung

Die Gebäude im Plangebiet sind bereits an die vorhandene Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Das Plangebiet wird aktuell im Mischsystem entwässert. In den Straßen „Am Turnplatz“ und „Dalbergstraße“ befinden sich zwei Mischwasserkanäle die mit dem Gebiet verbunden sind.

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des geänderten Teilbereiches sowie des kompletten Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

6.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um die Lage eines ausgedehnten fränkischen Gräberfelds mit nahezu einhundert Bestattungen (Fundstelle Essingen 5) sowie um eine durch Luftbildbefund bekannte, mutmaßliche Grablege unbekannter Zeitstellung (Fdst. Essingen 25).



Bild 5: Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie, freier Maßstab

Alle Erdarbeiten sind vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen, um gegebenenfalls notwendig werdende wissenschaftliche Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchführen zu können. Zudem wird gefordert, dass der Bauträger die ausführende Baufirma nachdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinweist.

Rechtzeitig, jedenfalls noch vor der Ausschreibung der Erdarbeiten, sollte es zu einem Abstimmungstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege kommen. Es ist zu klären, ob durch einen vorgezogenen Humusabtrag die evtl. Ausdehnung des Gräberfeldes rasch festgestellt werden kann.

6.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.5 Starkregen

6.5.1 Sturzflutgefahrenkarten

Die Auswertung der Karten zur Gefährdungsanalyse bei Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen zeigt deutlich, dass innerhalb des betrachteten Plangebiets ein erhebliches Risiko besteht. Insbesondere bei intensiven Niederschlagsereignissen ist mit einer erhöhten Gefährdung durch oberflächige Abflüsse und Sturzfluten zu rechnen.

Die im Wasserportal Rheinland-Pfalz veröffentlichten Karten verdeutlichen, dass sowohl das gesamte Plangebiet als auch der spezifische Änderungsbereich innerhalb einer natürlichen Abflussbahn liegen. Diese Abflussbahn stellt einen Bereich dar, in dem sich bei Starkregenereignissen große Wassermengen sammeln und mit hoher Geschwindigkeit oberirdisch abfließen können. Dies kann zu erheblichen Belastungen für die vorhandene Infrastruktur sowie zu Gefährdungen für Menschen und Sachwerte führen.

Die Lage innerhalb einer solchen Abflussbahn ist ein Indikator für eine besondere Vulnerabilität gegenüber Starkregenereignissen. Daher sind bei der weiteren Planung und Entwicklung des Gebiets entsprechende Vorsorgemaßnahmen und Schutzkonzepte zu berücksichtigen, um die Risiken zu minimieren und die Resilienz gegenüber Extremwetterereignissen zu erhöhen.

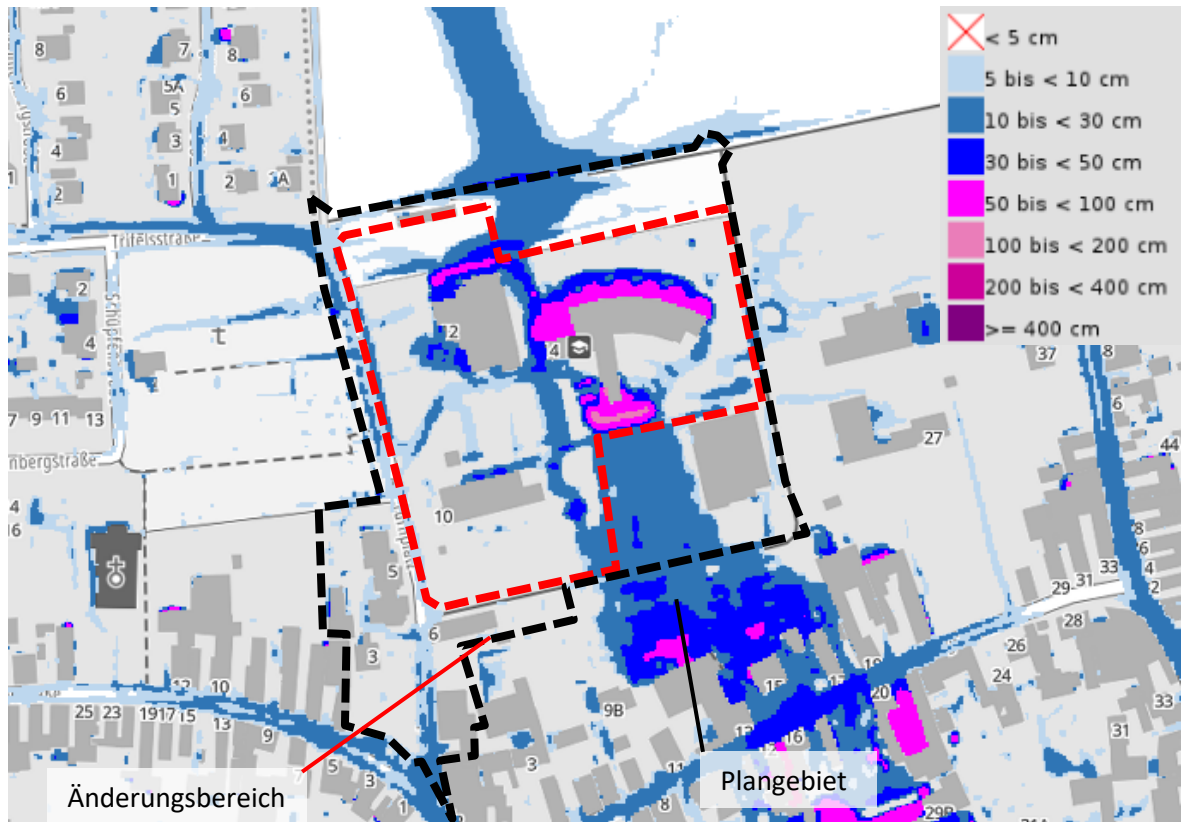


Bild 6: Wassertiefen bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI07, 1 Std.) <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutfahrenkarten/sturzflutkarte>

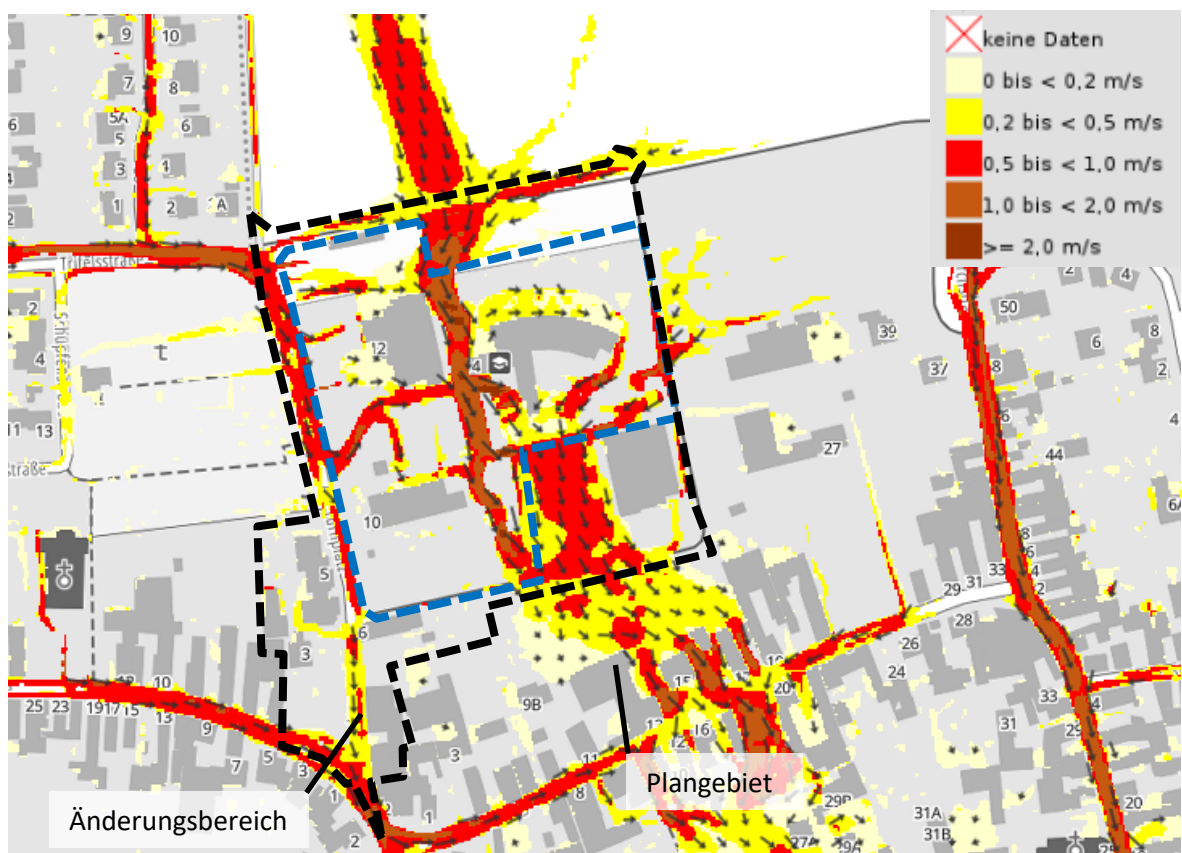


Bild 7: Fließrichtung und Fließgeschwindigkeiten bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI07, 1 Std.) <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutfahrenkarten/sturzflutkarte>

Diese Erkenntnis ist bei der weiteren Planung von Erweiterungen und Neubauten im Änderungsbe-
reich angemessen zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen zur Starkre-
genvorsorge in die Planung zu integrieren. Dazu zählen unter anderem:

- die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauausführung,
- die Sicherstellung einer schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser,
- die Vermeidung von Versiegelung in besonders gefährdeten Bereichen,
- sowie die Prüfung technischer und baulicher Schutzmaßnahmen zur Minimierung von Risi-
ken für Menschen, Gebäude und Infrastruktur.

Die Einbeziehung dieser Aspekte dient dem Schutz der zukünftigen Nutzungen und trägt zur nach-
haltigen und resilienten Entwicklung des Plangebiets bei.

6.5.2 Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept (öHSVK)

Die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich wurden in der Vergangenheit
bereits von Starkregenereignissen heimgesucht. Um die Schadensursachen von Starkregen- und
Hochwasserereignissen aufzuarbeiten und die nötigen Vorsorgemaßnahmen treffen zu können, hat
die Verbandsgemeinde für ihre Ortsgemeinden ein Konzept zur Starkregen und Hochwasservor-
sorge erstellen lassen.

Aus dem Konzept geht hervor, dass der Bereich des Plangebietes sowie des Änderungsbereiches
innerhalb einer Abflussbahn liegen, die mit der Risikostufe sehr hoch eingestuft wurde. Hier (Be-
reich Nr. 3.1, siehe Bild 7) kann es im Fall von Starkregenereignissen zu Überflutungstiefen von bis
zu 2 m an Gebäuden kommen. Auch die Fließgeschwindigkeiten sind mit Werten bis zu 2 m/s sehr
hoch einzustufen.

Es sind daher mehrere Maßnahmen zur Eingrenzung der Gefahren innerhalb des Plangebietes so-
wie in seiner näheren Umgebung vorgesehen.

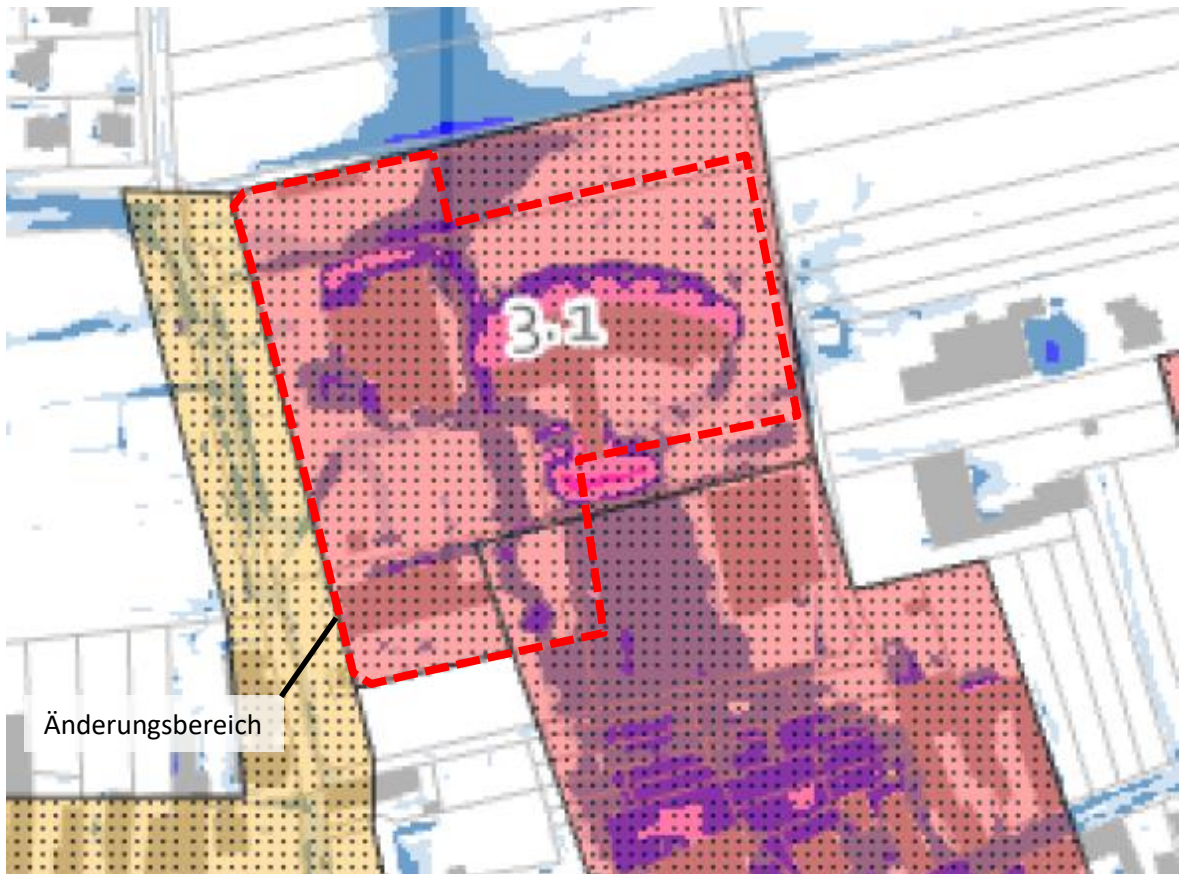


Bild 8: Auszug der Detailkarte mit den Defizitbereichen in Essingen (Quelle: BIT Ingenieure, 2025)

Die vorgesehenen Maßnahmen umfassen:

- M-73, 74, 75: Objektschutz-Maßnahmen,
- M-99: Die Schaffung eines Notabflusswegs (Hinweis Eigenvorsorge),
- M-100: Die Schaffung einer Retentionsfläche mit gedrosselter Einleitung in den Kanal - Möglichkeit gekoppelte Retentionsfläche mittels Kunststoffrigolen für mehr Retentionsvolumen,
- M-101: Ausbildung eines Leitdamms als Schutzvorrichtung für die angrenzende Bebauung / Ergänzung zur Retentionsmulde,
- M-111: die Unterhaltung, Wartung und Instandsetzung von Einlaufbauwerken und Verdolung (Unterhaltung der Querrinne / Möglichkeit einer Aufdimensionierung dieser)
- M-163: Im Zuge der Erschließung des Baugebietes Rückhaltung in Form von Flutmulden, Kleinsrückhaltung, Verdunstungsbecken, Mulden, möglicherweise in kaskadierender Anordnung ausbilden
- M-164: Die Anpassung der landwirtschaftlichen Wege. Dadurch fließt Wasser aus der Fläche im Norden kommend zunächst über den Wirtschaftsweg und ab der Wegkreuzung in die

Ortslage. Durch die Geländemodellierung des Weges wird das Oberflächenwasser geregelt in die geplante Retentionsfläche geleitet und der Eintritt in die Ortslage verhindert.

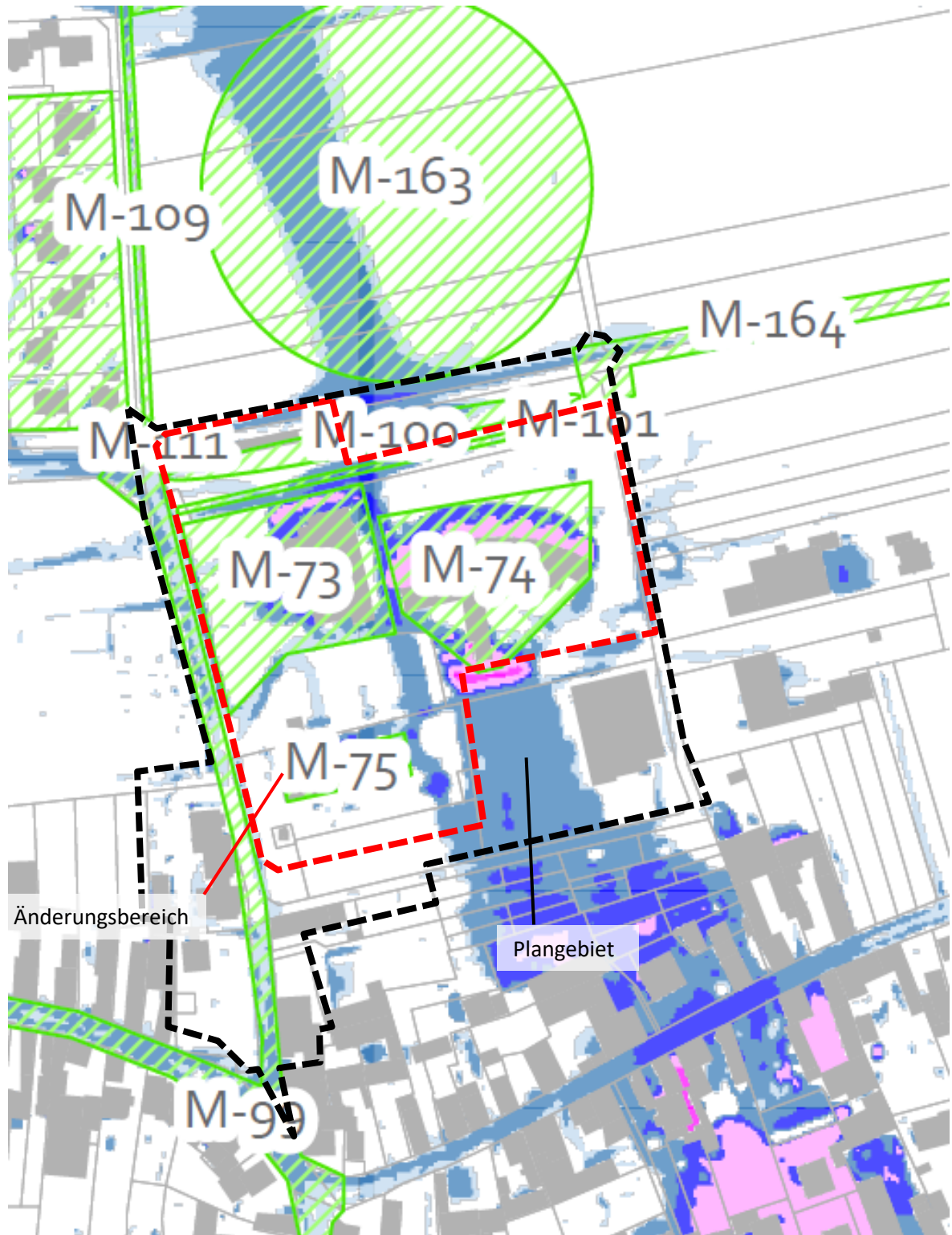


Bild 9: Auszug aus dem Handlungskonzept für Essingen (Quelle: BIT Ingenieure, 2025)

Ebenfalls vermerkt ist eine Erosionsgefährdung sowie der Eintrag von Schlamm und Geröll im Norden des Plangebietes bzw. des Änderungsbereiches (siehe Bild 9).

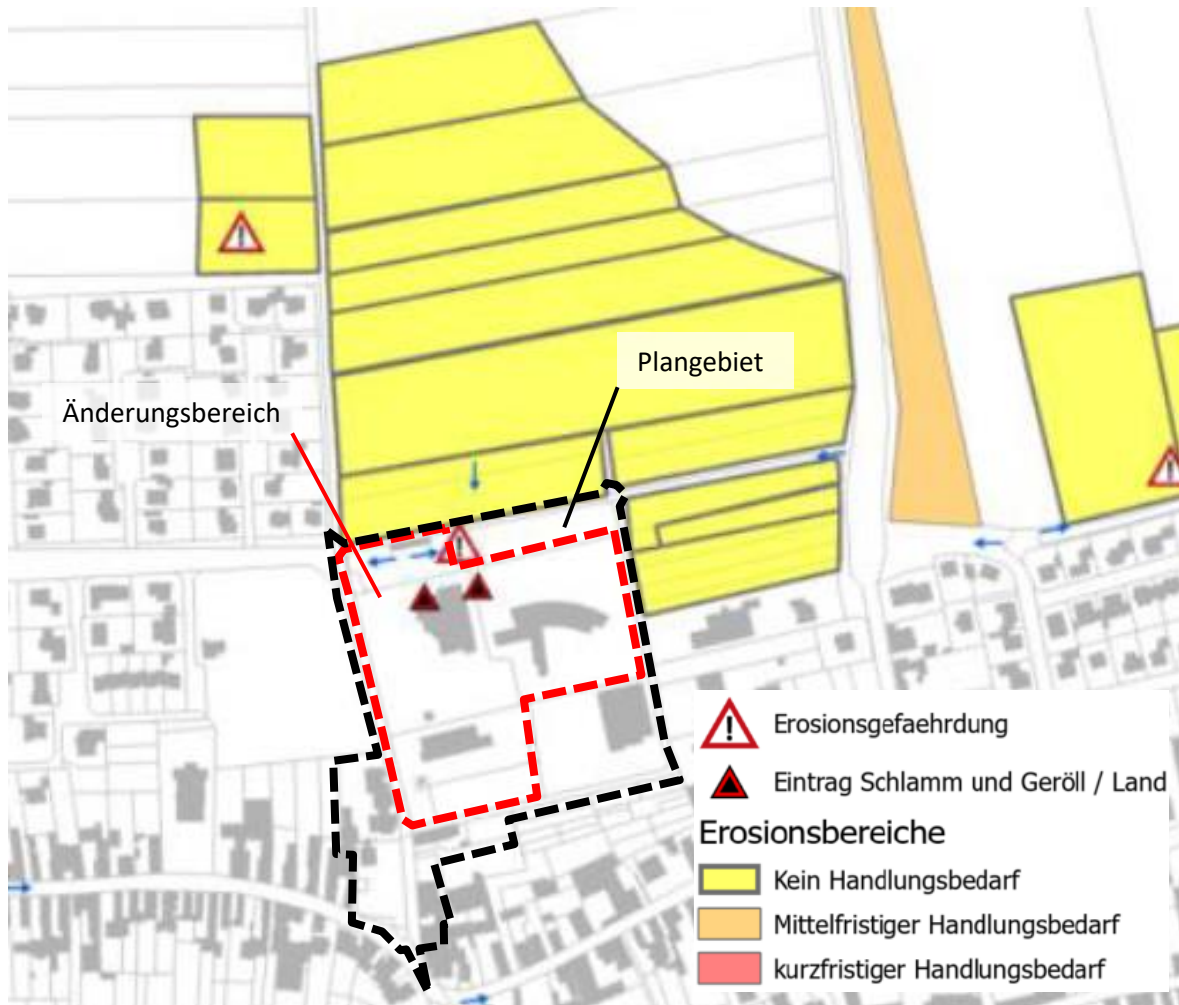


Bild 10: Kartenausschnitt mit der Darstellung erosionsgefährdeter Bereiche in Essingen, (Quelle: BIT Ingenieure, 2025)

6.6 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.7 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

6.8 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Erweiterung der Baufensters führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 150m² im Bereich des Kindergartens, 427 m² im Bereich der Schule und 300 m² im Bereich der Feuerwehr.

Die zusätzliche Versiegelung wirkt sich auf das Schutzgut Boden in mehreren Aspekten aus:

- Verlust der natürlichen Bodenfunktionen
 - Wasserdurchlässigkeit: Versiegelte Flächen verhindern die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser. Dadurch sinkt die Grundwasserneubildung und es steigt die Gefahr von Oberflächenabfluss und lokaler Überflutung.
 - Filter- und Pufferfunktion: Der Boden kann Schadstoffe nicht mehr aufnehmen oder abbauen, was die natürliche Selbstreinigung des Bodens einschränkt.
 - Lebensraumfunktion: Versiegelung zerstört den Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen, was die Biodiversität reduziert.
- Veränderung des Mikroklimas
 - Versiegelte Flächen speichern Wärme stärker als unversiegelte Böden, was zu einer lokalen Erwärmung (Hitzeinseln) beitragen kann.
 - Bodenverlust und irreversible Veränderung
 - Die Bodenstruktur wird durch die bauliche Nutzung dauerhaft verändert. Eine spätere Renaturierung ist nur mit erheblichem Aufwand möglich.

Die derzeit noch unversiegelten Grün- und Gartenflächen im rückwärtigen Bereich werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Da die Grün- und Gartenflächen im rückwärtigen Bereich unberührt bleiben, bleibt dort ein Teil der ökologischen Bodenfunktionen erhalten. Dennoch führt die zusätzliche Versiegelung zu einer kumulativen Belastung im Siedlungsbereich. Die negativen Auswirkungen der geplanten Versiegelungen können durch die festgesetzten begrünten Flachdächer in mehrfacher Hinsicht ausgleichen, insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt:

- Wasserrückhalt und Versickerung
 - Regenwasserspeicherung: Gründächer nehmen Niederschläge auf und geben sie zeitverzögert wieder ab. Dadurch wird der Oberflächenabfluss reduziert und die Kanalisation entlastet.

- Verdunstung:
 - Ein Teil des gespeicherten Wassers verdunstet über die Vegetation, was den natürlichen Wasserkreislauf unterstützt.
- Ersatz für Bodenfunktionen
 - Filterfunktion: Substratschichten können Schadstoffe aus Niederschlagswasser zurückhalten.
 - Lebensraumfunktion: Gründächer schaffen Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere, die durch die Versiegelung verloren gehen.
- Klimatische Vorteile
 - Reduzierung von Hitzeinseln: Begrünte Dächer kühlen durch Verdunstung und Beschattung, was die lokale Temperatur senkt.
 - CO₂-Bindung: Pflanzen auf Gründächern tragen zur Luftreinhaltung bei.
- Bodenähnliche Funktionen
 - Obwohl ein Gründach keinen echten Boden ersetzt, kann es ökologische Funktionen simulieren, wie Wasserspeicherung, Nährstoffkreisläufe und Biodiversität.

Fazit:

Die geplante Erweiterung der Baufenster führt zu einer zusätzlichen Versiegelung. Dadurch gehen wichtige Bodenfunktionen wie Wasserdurchlässigkeit, Filter- und Lebensraumfunktion verloren. Die Grün- und Gartenflächen im rückwärtigen Bereich bleiben jedoch unberührt, sodass dort weiterhin ökologische Funktionen erhalten bleiben.

Als Ausgleich werden Maßnahmen wie begrünte Flachdächer eingesetzt. Sie übernehmen teilweise Bodenfunktionen, indem sie Regenwasser zurückhalten, Verdunstung fördern, Schadstoffe filtern und Ersatzlebensräume schaffen. Zudem tragen sie zur Verbesserung des Mikroklimas bei und mindern die Auswirkungen der Versiegelung.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wurde durch das Büro BIT Stadt + Umwelt eine Habitatpotenzialanalyse erstellt. Diese stellt fest, dass der Änderungsbereich für Vögel, Fledermäuse und Eidechsen als Habitat dienen kann.

Das Vorkommen gefährdeter Arten wird daher durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung untersucht, wobei der Änderungsbereich aufgrund seiner unterschiedlich starken Überprägung in zwei Bereiche unterteilt wurde (siehe Bild 10). Innerhalb des Bereiches der Stufe I wurde im Rahmen einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, erfolgt eine Potentialabschätzung auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen und einer Ortsbegehung am 11.07.2025.

Zusätzlich wurde die Entscheidung getroffen, für den nördlichen Eingriffsbereich (Errichtung eines Gebäudes für die Feuerwehr) aufgrund seiner geringeren Überprägung mehrere Kartierungstermine durchzuführen und so im Rahmen einer vertiefenden Prüfung (Stufe II) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

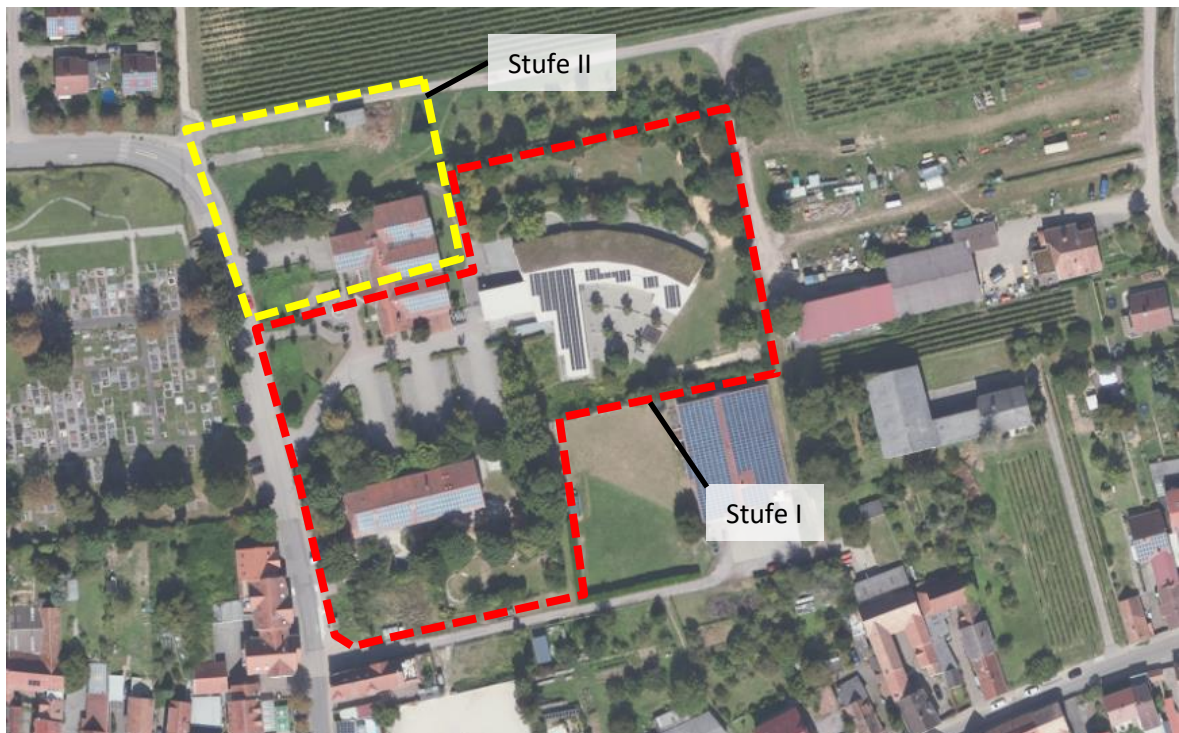


Bild 11: Untersuchungsbereiche der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, freier Maßstab. Quelle: Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungs- und Eingriffsbereich mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen. Das geplante Vorhaben zieht Eingriffe in die geschützten Tiergruppen der Vögel und Reptilien nach sich. Betroffen ist die Mauereidechse sowie gehölzbrütende Vogelarten. Ebenfalls kann das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Es werden Vermeidungs- sowie vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) geplant, die die Beeinträchtigungen der betroffenen Tierarten ausgleichen sollen. Die Verbotstatbestände gemäß §44 Abs.1 sollen somit verhindert werden.

Die Maßnahmen umfassen:

- Vermeidungsmaßnahme V1 – Baufeldräumung / Rodungsarbeiten
- Vermeidungsmaßnahme V2 – Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes

- Vermeidungsmaßnahme V3 – Vergrämen von Mauereidechsen
- CEF Maßnahme CEF1 – Schaffung eines Mauereidechsenhabitats
- CEF Maßnahme CEF2 – Schaffung neuer Fledermausquartiere mit Nisthilfen

Unter Berücksichtigung der Vorkehrungen der Vermeidung und Minimierung, sowie der vorgezogenen Ersatzmaßnahmen zum Funktionserhalt, können alle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 BNatSchG, abgewendet werden.

8.2 Schalltechnische Beurteilung

Südlich des Plangebietes verläuft die L 513, von welcher potenzielle Lärmimmissionen ausgehen können. Aus diesem Grund wurde eine überschlägige Ermittlung des Mittelungspegels unter Anwendung des dB-Rechners des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur durchgeführt. Zur Beurteilung von Verkehrslärm ist zum einen die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen, sowie die DIN 18005 – 1 Schallschutz im Städtebau, in welcher die Schalltechnischen Orientierungswerte geregelt sind. Nach DIN 18005 sind innerhalb eines Mischgebietes (MI) tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig. Nach der 16. BImSchV sind in Mischgebieten Immissionsgrenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) vorgegeben. Zur Vorabeinschätzung des Straßenverkehrslärms wurde der online dB-Rechner der städtebaulichen Lärmfibel herangezogen.

Nach der Verkehrsstärkenkarte 2021 ergibt sich für die L 513 im Bereich der Ortsdurchfahrt Essingen ein DTV von 2.165/24h, darin enthalten sind 2% LKW-Anteil. Da die Verkehrsdaten aus dem Jahr 2021 stammen wurden 1 % Verkehrssteigerung pro Jahr angenommen. Dies ergibt einen Verkehrszuwachs bis zum Jahr 2025 von 2.252 Kfz/24h.

Umrechnung DTV in stündliche Verkehrsmenge:

Tags: $0,06 \times 2.252 = 135 \text{ Kfz/h}$

Nachts: $0,008 \times 2.252 = 18 \text{ Kfz/h}$

DTV: 2.252 (Prognose 2025)

Straßengattung:	Landesstraße
Höchstgeschwindigkeit:	50 km/h
Straßenoberfläche:	Asphalt
Steigung/Gefälle:	1 %
Abstand Immissionsort zur Straßenmitte:	22 m (gemessen wurde vom Wohngebäude Nr. 4 in der Straße „Am Turnplatz“, Flurstück 218, dies ist das nächstgelegene Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Höhe des Immissionsortes:	3 m

Die Berechnung (MI-Gebiet) ergibt folgendes Ergebnis:

	Orientierungswert DIN 18005	Grenzwert 16. BImSchV	Ermittlung gem. dB-Rechner	Ergebnis (vgl. Grenzwert)
Mittelungspegel tags	60 dB(A)	64 dB(A)	54 dB(A)	- 10 dB(A)
Mittelungspegel nachts	45 dB(A)	54 dB(A)	45,2 dB(A)	- 8,8 dB(A)

Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

9 Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Turnplatz“, 1. Änderung wird wie folgt geändert.

9.1 Planzeichnung

9.1.1 Änderungen im Bereich des Kindergartens

- Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für einen zweigeschossigen Erweiterungsbau des Kindergartens.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zur Sicherung der fortgeschrittenen Bestandsbepflanzung.

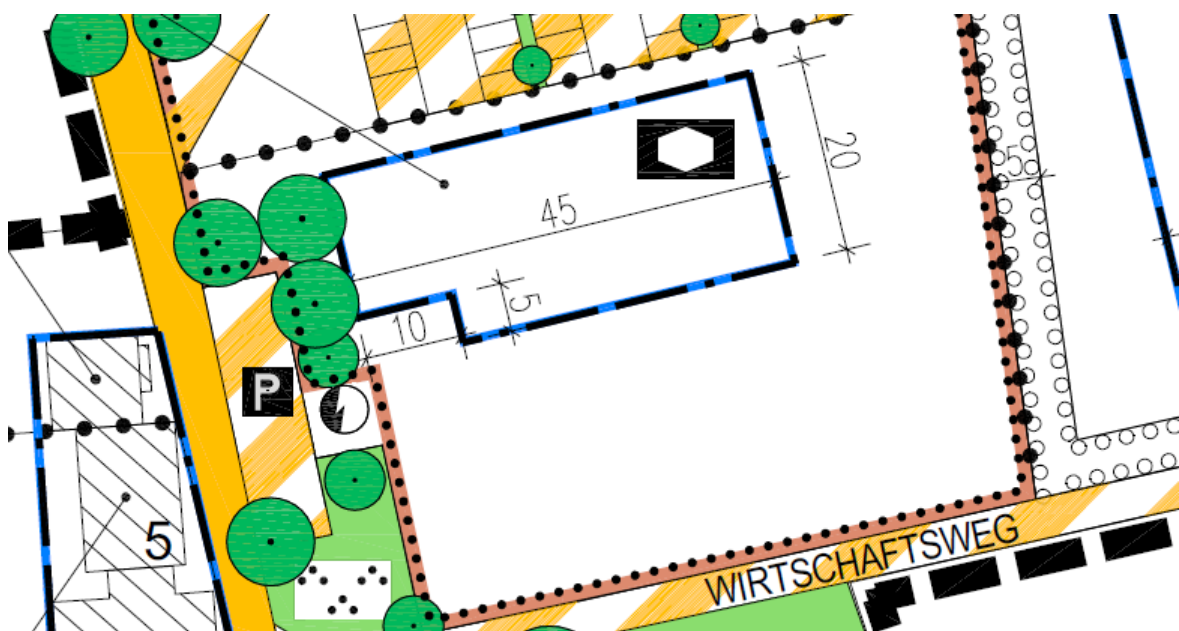


Bild 12: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Turnplatz“, 1. Änderung, freier Maßstab

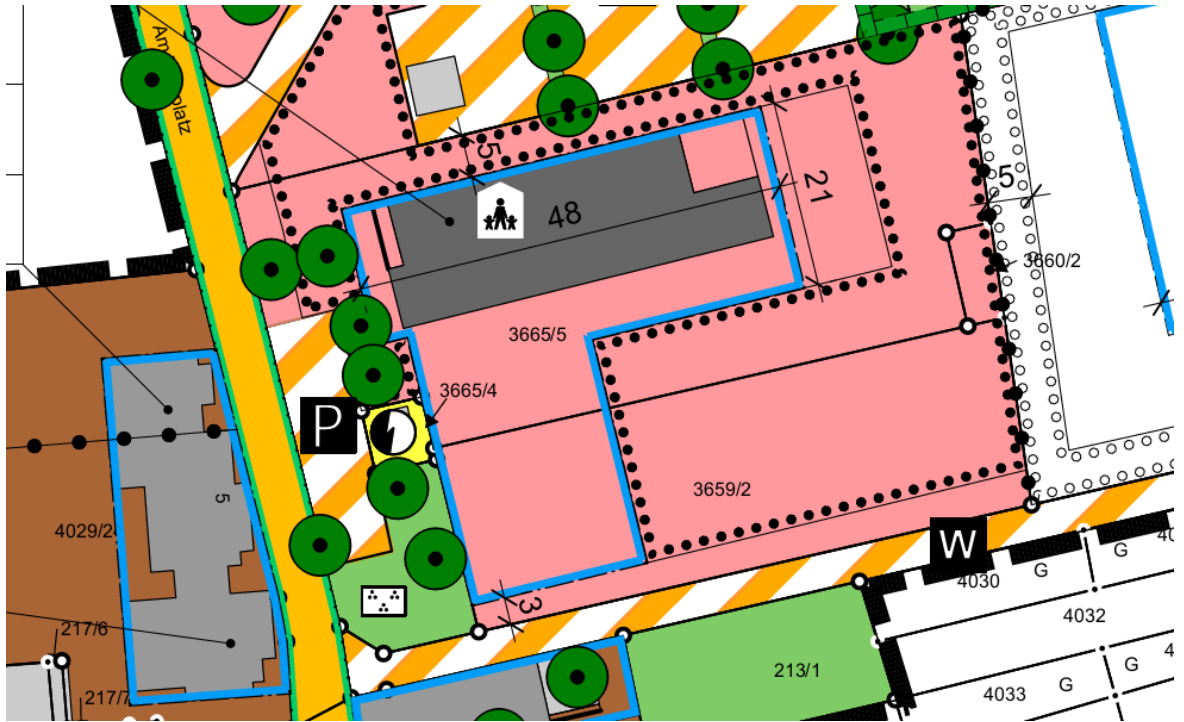


Bild 13: Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans „Turnplatz“, 2. Änderung, freier Maßstab



Bild 14: Mögliche Variante zur Erweiterung der Kindertagesstätte, freier Maßstab (Quelle: Architekturbüro Klaus Zörcher)

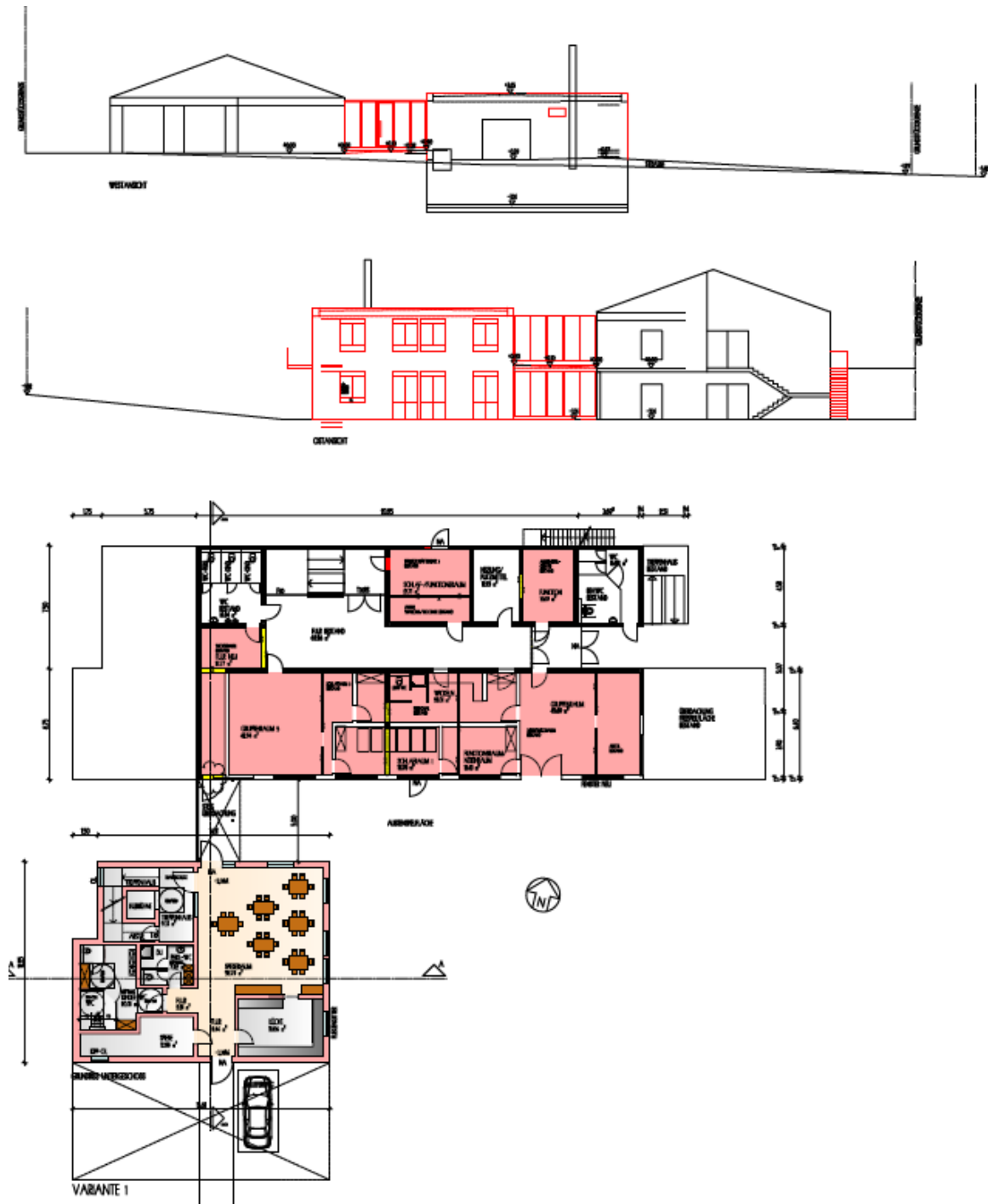


Bild 15: Mögliche Variante zur Erweiterung der Kindertagesstätte, freier Maßstab (Quelle: Architekturbüro Klaus Zörcher)

9.1.2 Änderungen im Bereich der Feuerwehr

- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche bei gleichzeitiger Rücknahme der Grünfläche im westlichen Teil des Flurstücks 3672/2. Die Fläche umfasst ca. 879 m². Im Gegenzug werden die ehemals als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flächen südlich des Flurstücks, die Teilbereiche innerhalb der Flurstücke 3665/6 und 3665/7 umfassen, als Grünfläche ausgewiesen. Die neu ausgewiesene Grünfläche umfasst ca. 1.116 m².

- Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zur Sicherung der fortgeschrittenen Bestandsbepflanzung.

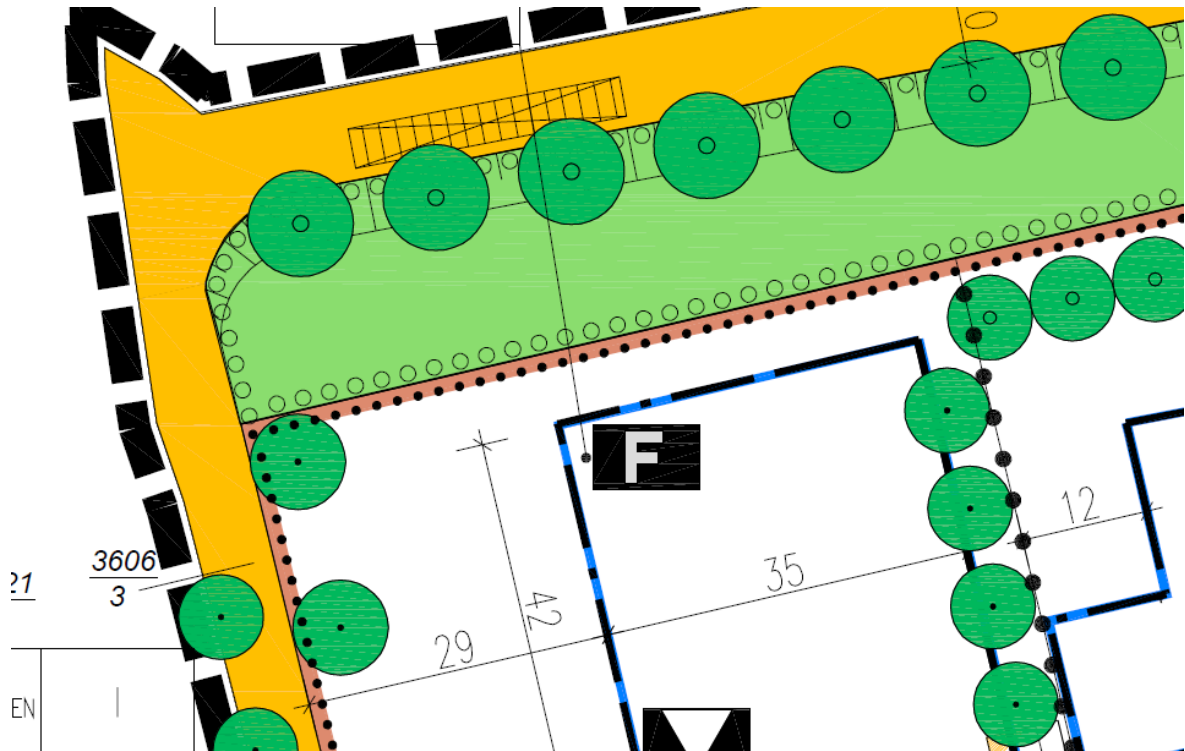


Bild 16: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Turnplatz“, 1. Änderung, freier Maßstab



Bild 17: Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans „Turnplatz“, 2. Änderung, freier Maßstab

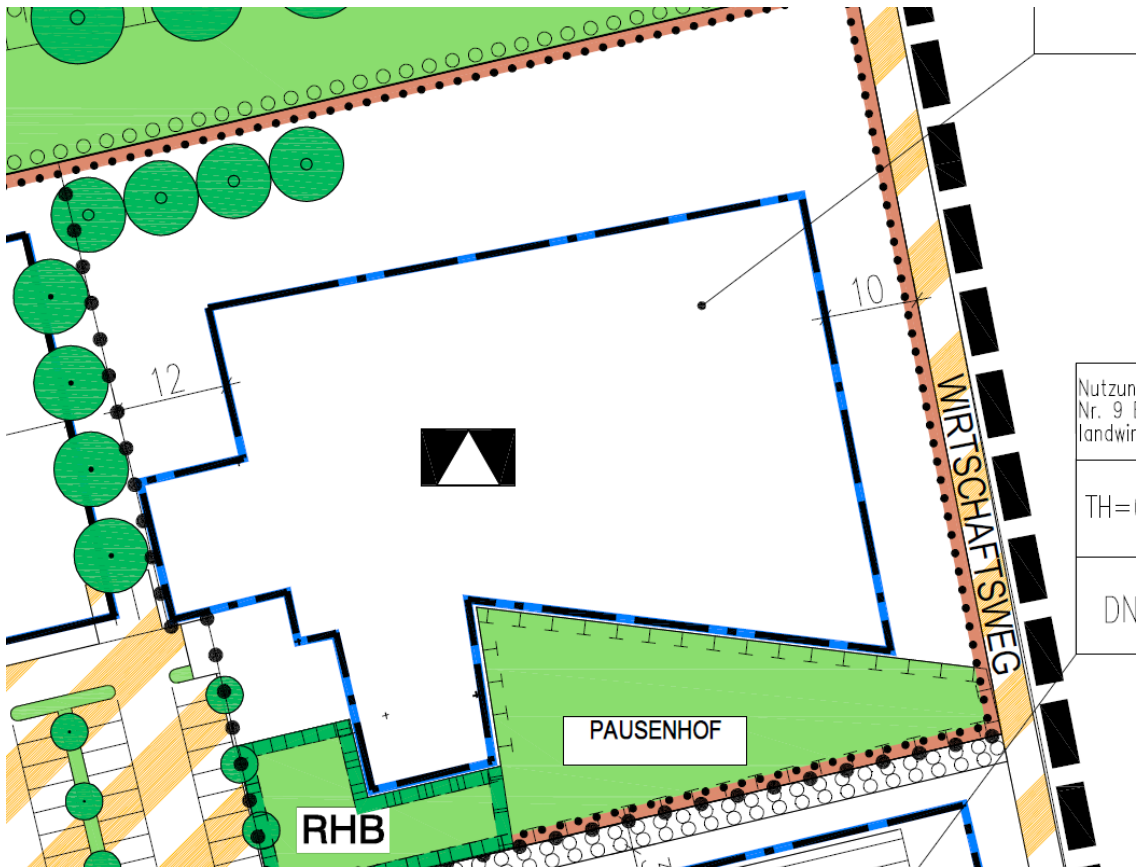


Bild 19: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Turnplatz“, 1. Änderung, freier Maßstab

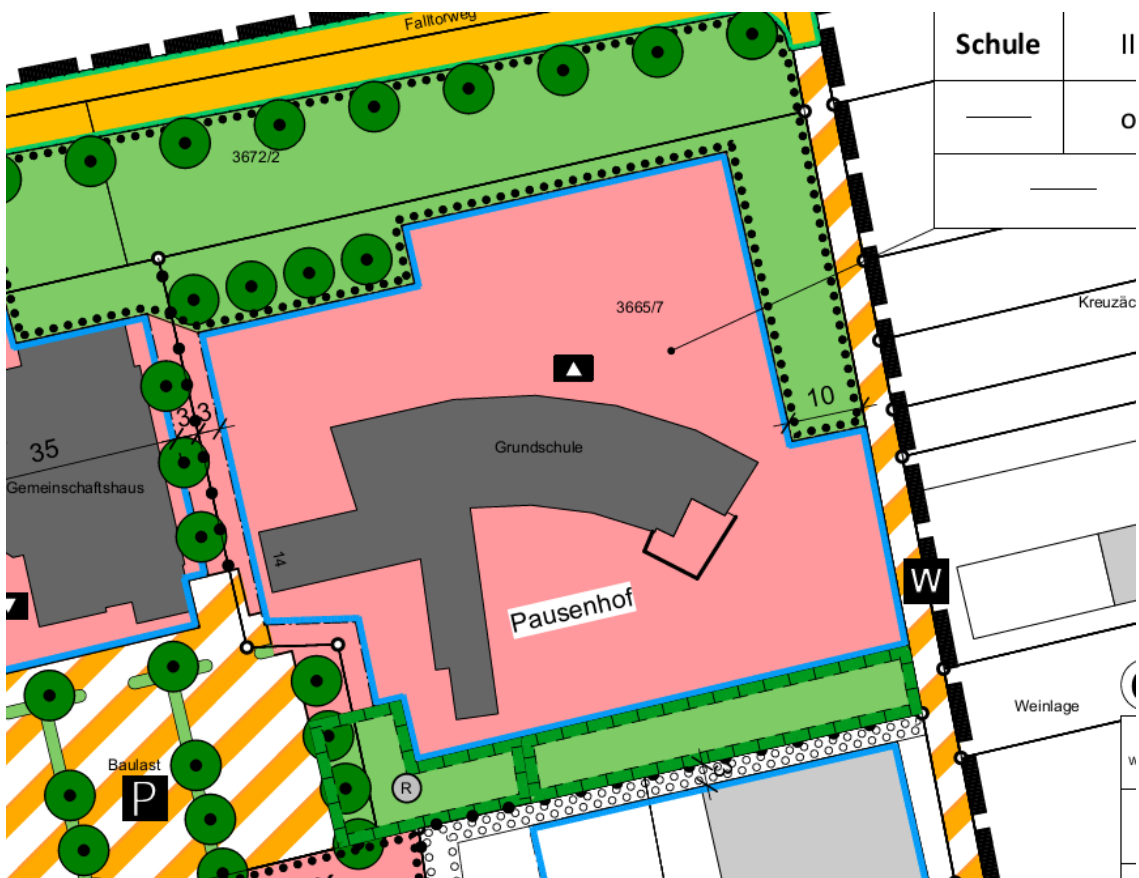


Bild 20: Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans „Turnplatz“, 2. Änderung, freier Maßstab



Bild 21: Auszug aus der Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Grundschule Essingen, freier Maßstab (Quelle: Mack Architekten)

9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden bis auf die Aufnahme von Ziffer 1.7.2 „Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie die Anpassung der Ziffer 1.4 zur Zahl der Wohnungen unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Zusätzlich wurden im Rahmen der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowohl Vermeidungs- als auch CEF-Maßnahmen festgelegt, die in den textlichen Festsetzungen verankert wurden.

Hintergrund dieser Ergänzung ist die Weiterentwicklung Bestandsbepflanzung seit Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplans. Inzwischen hat sich auf den betroffenen Grundstücken eine umfangreiche und strukturreiche Vegetation ausgebildet, die sowohl einen hohen ökologischen als auch gestalterischen Wert besitzen.

Um diese gewachsenen Vegetationsstrukturen dauerhaft zu sichern und die städtebaulichen Zielsetzungen im Hinblick auf Durchgrünung, Steigerung der Biodiversität, landschaftliche Einbindung und Klimaschutz zu wahren, wird die Festsetzung entsprechend ergänzt.

Die festgesetzten Flächen gewährleisten, dass der vorhandene Bewuchs erhalten bleibt. Bei Verlust sind die Gehölze in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die Zahl der Wohnungen für Haus Nr. 5 wurde der vorgefundenen Bestandssituation entsprechend auf 6 Wohneinheiten erhöht.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 BNatSchG abzuwenden.

9.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden unter Ziffer 2.1.1 dahingehend ergänzt, dass die Zulässigkeit extensiv begrünter Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° und einer Mindestsubstrathöhe von 14 cm festgesetzt wird.

Ziel dieser Ergänzung ist es, klima- und umweltrelevante Aspekte stärker in die Gestaltung baulicher Anlagen einzubinden.

Extensiv begrünte Dächer mit einer Dachneigung von 0–10° und einer Substratdicke von mindestens 14 cm leisten einen wirksamen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Regenwasserrückhaltung sowie zur Staubbindung und Luftreinhaltung. Zudem fördern sie die Artenvielfalt und erhöhen die ökologische Qualität der versiegelten Siedlungsflächen.

9.4 Hinweise

Die Hinweise werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert.

10 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3,27 ha	100,00 %
Gemeinbedarfsflächen	1,39 ha	42,51 %
Mischgebiete	0,30 ha	9,17 %
Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB	0,39 ha	11,92 %
Flächen für Versorgungslagen	0,01 ha	0,15 %
Verkehrsflächen	0,61 ha	18,65 %
Wirtschaftswege	0,12 ha	3,67 %
Grünflächen	0,44 ha	13,46 %

11 Quellenangaben

Plansätze:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Metropolregion Rhein-Neckar
- Flächennutzungsplan 2020; Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich

Webseiten:

- Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz - Lanis RLP, Juni 2025
- Geoportal Wasser des Landes Rheinland-Pfalz, Juni 2025
- Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz, Juni 2025
- Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Juni 2025
- Wasserhaushaltsbilanzierung nach DWA-M 102-4, Stand vom 27.11.2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand vom 01.08.2025