

Gemeinde Niedernberg

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

für den

Bebauungsplan

„Römerstraße Spielplatz“



ausgearbeitet:
Lena Altert, M.Sc.
22.07.2025



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass des Umweltberichtes	3
1.2	Kurzbeschreibung des Vorhabens	3
1.3	Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen	5
2	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	7
2.1.1	<i>Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt</i>	7
2.1.2	<i>Fläche</i>	9
2.1.3	<i>Morphologie, Geologie, Boden, Altlasten</i>	9
2.1.4	<i>Wasser</i>	9
2.1.5	<i>Klima/Luft</i>	10
2.1.6	<i>Landschaftsbild/Erholung</i>	10
2.1.7	<i>Menschliche Gesundheit, Bevölkerung</i>	10
2.1.8	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	10
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose)	10
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	10
2.3.1	<i>Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt</i>	10
2.3.2	<i>Fläche</i>	10
2.3.3	<i>Morphologie, Geologie, Boden, Altlasten</i>	11
2.3.4	<i>Wasser</i>	11
2.3.5	<i>Klima/Luft</i>	11
2.3.6	<i>Landschaftsbild/Erholung</i>	11
2.3.7	<i>Natura 2000</i>	11
2.3.8	<i>Menschliche Gesundheit, Bevölkerung</i>	11
2.3.9	<i>Kultur- und Sachgüter / kulturelles Erbe</i>	11
2.3.10	<i>Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	11
2.3.11	<i>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Nutzung von Energien</i>	12
2.3.12	<i>Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen</i>	12
2.3.13	<i>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</i>	12
2.3.14	<i>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit von nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Umweltschutzgüter sowie Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind</i>	12
2.3.15	<i>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes</i>	12
2.3.16	<i>Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</i>	12
2.4	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	12
2.4.1	<i>Vorgehensweise</i>	12
2.4.2	<i>Bilanzierungsergebnis</i>	13
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	14
2.5.1	<i>Vermeidung</i>	14

2.5.2 Kompensation	14
2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	15
2.7 Maßnahmen zur Überwachung	16
2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	16
2.8.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens	16

Anlagen

Bestandsplan 1:500

Maßnahmenplan 1:500

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass des Umweltberichtes

Die Gemeinde Niedernberg hat den B-Plan „Römerstraße Spielplatz“ aufgestellt. Durch das Bauvorhaben kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist für Bauleitplanungen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu erwartenden Auswirkungen für die Umwelt dargestellt und bewertet werden. Diese Umweltprüfung tritt damit an die Stelle jener nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 50 Abs. 1 bzw. 2 UVPG).

Zugleich erfüllt sie auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP, § 33 UVPG), die nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Anlage 5 Nr. 1.8 UVPG für Bauleitplanungen nach § 6 und 10 des BauGB obligatorisch durchzuführen ist.

1.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Niedernberg hat den Bebauungsplan „Römerstraße Spielplatz“ aufgestellt.

Gemäß der Begründung des Bebauungsplans muss „aufgrund des Schleusenneubaus an der Flutmulde der derzeitige Spielplatz am Tannenwald verlegt werden“. Vereinbart wurde, dass die Gemeinde hierfür ein geeignetes Grundstück kostenlos bereitstellt. Am 28.03.2023 hat der Gemeinderat als Fläche die Römerstraße gegenüber von Taubenhalle/Pferdefreunde definiert. In seiner Sitzung vom 19.09.2023 traf der Bau- und Umweltausschuss im Zuge der Bestandsaufnahme und Zukunftsperspektive der Spielplätze verschiedene Entscheidungen. Hierbei wurde auch festgelegt, dass der damals benannte Standort beibehalten wird.“ Am derzeitigen Spielplatz am Tannenwald sind Parkplätze für die Besucher des Spielplatzes vorhanden. Am neuen Standort soll es ebenfalls Möglichkeiten zum Abstellen von Pkw für geben.

Die Fläche ist gegenwärtig durch Intensivgrünland und Baumgruppierungen am Rande gekennzeichnet. Die Größe des Plangebiets (Geltungsbereich) beträgt ca. 10.232 m².

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Fl. Nr. 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3235/1, 3235/2, 3536, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245 (Lage: Ahl), jeweils teilweise.



Abb. 1: Planungsraum für den neuen Spielplatz an der Römerstraße in Niedernberg



Abb. 2: Vorentwurf zum Bebauungsplan „Römerstraße - Spielplatz“ (Maßstab 1:1.000)

Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Niedernberg plant auf der Grünfläche einen Spielplatz mit PKW-Parkplätzen am Straßenrand. Für die Spielplatzanlage ist eine Fläche von rund 6.000 m² innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan vorgesehen. Ein rund 2.400 m² großer Randstreifen wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche noch der Bebauung ausgenommen.

Für das Spielplatzareal beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,3. Bei der Ausführung werden zur Minderung der Eingriffswirkungen vorwiegend versickerungsfähige Bodenbeläge verwendet. Für den Fallschutz werden im Bereich der Spielgeräte Sand, Holzhäcksels und unverklebte Fallschutzmatten eingesetzt. Das Freizeitangebot soll neben den Spielgeräten um ein Multifunktionsfeld (26*17 m) und eine barrierefreie Schaukel mit befestigtem Untergrund auf einer Stellfläche von etwa 20 m² ergänzt werden.

Die Verortung der Spielgeräte wurde durch das Büro Klingenmeier geplant. Der Vorentwurf ist der Abb. 3 zu entnehmen. Die genaue Verortung der Geräte und Flächen kann nach Informationen der Gemeinde von der Darstellung abweichen, da die Ausführungsplanung für die Spielplatzanlage noch nicht abgeschlossen ist (Stand: 04.06.2025). Der Flächenanteil befestigender Bereiche wird sich jedoch nicht von der Entwurfsplanung unterscheiden.



Abb. 3: Vorentwurf des Büro Klingenmeier Architektur und Ingenieurwesen, Amorbach (Änderung der Verortung einzelner Spielräte behält sich der Vorhabenträger innerhalb des rot-eingerahmten Spielplatzareal vor)

1.3 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall-, Boden- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

Der **Regionalplan Bayerischer Untermain** weist in der Karte 1 „Raumstruktur“ (Stand 2019) den Planungsraum als Verdichtungsraum und Raum mit besonderem Handlungsbedarf aus. In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Stand 2020) verläuft die Wasserkraftwerksleitung von der Stadt Aschaffenburg durch das geplante Baugebiet. In der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Stand 2010) sind keine besondere/konkrete Ziele im Planungsgebiet dargestellt.

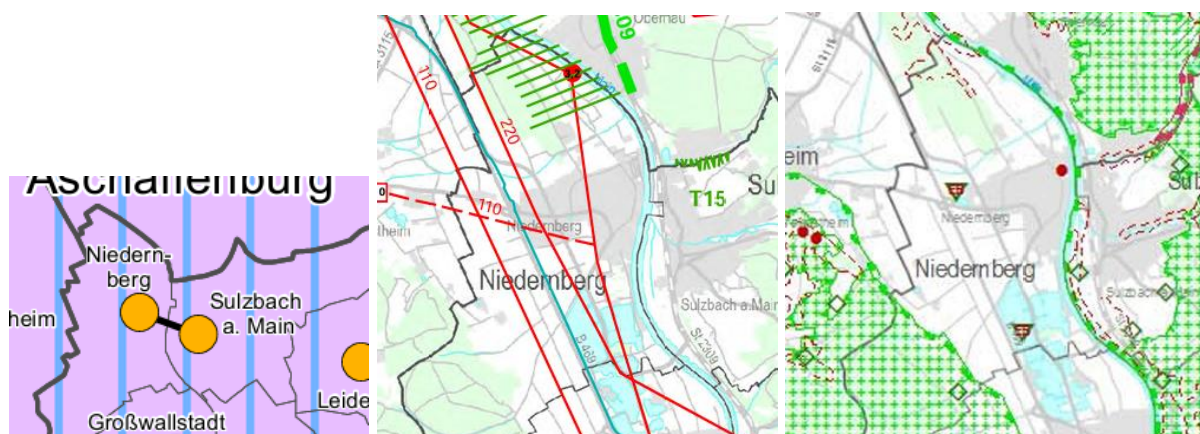


Abb. 4: Bildausschnitte Karte 1 „Raumstruktur“ (links), Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (mittig) und Karte „Landschaft und Erholung“ (rechts); lila: Verdichtungsraum, blau-schraffiert: Region mit besonderem Handlungsbedarf, lila Kreuze: Vorbehaltsgebiete Buntsandstein, grüne Kreuze: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, grüne Umrandung: Naturpark Bayerischer Odenwald

Im bestehenden **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Niedernberg ist die überwiegende Fläche als Fläche für Waldaufforstung dargestellt. Die Fläche ist als Gewinnung von Bodenschätzen von Sand und Kies gekennzeichnet. Im Plangebiet ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ geplant. Da sich damit die Planung nicht aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“ geändert.

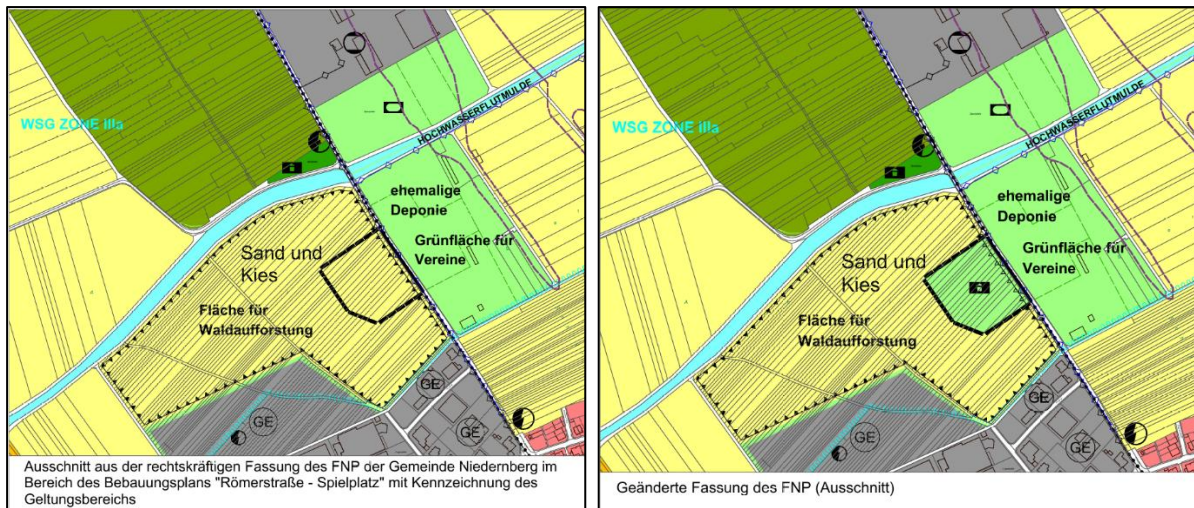


Abb. 5: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernberg, links rechtskräftig, rechts im Parallelverfahren geplante Änderung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturpark Spessart (NP-00015). Weitere Schutzgebiete oder -flächen nach § 23ff BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete (§ 32 BNatSchG bzw. Art. 20 Bay-NatSchG) sind für den betroffenen Raum nicht benannt.

Für das Gebiet liegt keine **Biotopkartierung** vor und es wurde nicht gemäß § 30 BNatSchG als **gesetzlich geschützter Biotop** eingestuft. Ein Schutzstatus nach Art. 23 BayNatSchG liegt nicht vor.

Gemäß der Karte „Feuchtgebiete“ des Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP (Art. 19 f BayNatSchG) (Stand März 2002) für den Landkreis Miltenberg sind im Bereich Niedernberg überregionale Entwicklungsschwerpunkte dargestellt. Dies betrifft jedoch nicht das Plangebiet.

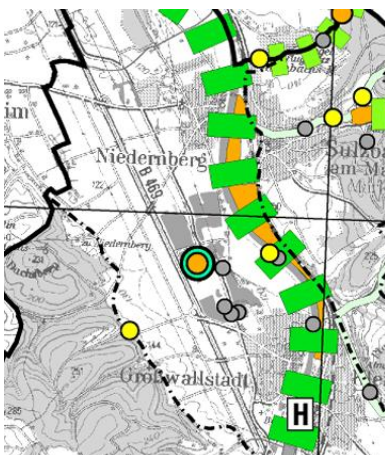


Abbildung 6: Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Feuchtgebiete



Laut der Karte „Trockenstandorte“ des ABSP (Stand März 2002) sind im Bereich Niedernberg bayernweite Entwicklungsschwerpunkte dunkelrot dargestellt und werden wie folgt beschrieben „Erhalt und Wiederausdehnung von Sandlebensräumen (offene Sandrasen, Sandmagerrasen, trockene Auenwiesen, sandige, nährstoffarme Äcker) auf den Terrassensanden und Flugsandfeldern des Maintales zur Stärkung der bayernweiten Verbundachse im Anschluss an die Untermainebene (1)“, sowie „Erhalt und Optimierung regional

bedeutsamer Lebensräume (2)“ und „Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume (3)“. Die vor-
genannten Lebensraumstrukturen kommen am Planungsstandort vor.

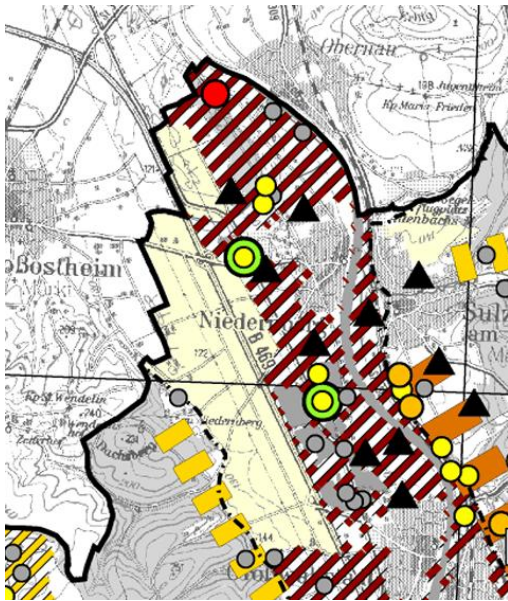


Abbildung 7: Erhalt und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandorte



Arten- und Biotopschutzflächen sind im geplanten Baugebiet nicht vorhanden.

2 Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die heutigen Flächenfunktionen und die darauf beruhenden Umweltmerkmale werden im Kapitel 2 vollständig beschrieben.

2.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Die nachfolgenden Beschreibungen der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) orientieren sich an den Begrifflichkeiten der anzuwendenden Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV).

Im Plangebiet kommt eine intensive Wirtschaftswiese (G11) vor. Die Wiese weist typische Zeigerarten für nährstoffreiche Böden und regelmäßig bewirtschaftete Wiesen auf, wie Gänsefingerkraut, Löwenzahn und Wiesensauerampfer sowie Hahnenfuß und Klee. Im Böschungsbereich an der Römerstraße ist ein Feldgehölz vorhanden (B212), welches durch das Vorhaben keiner Beeinträchtigung unterliegt. Im Rahmen der durchgeführten lebensraumbasierten Potenzialabschätzung kann ein Lebensraumfunktion für folgende Arten, die dem speziellen Artenschutzrecht unterliegen, auf der Fläche strukturbedingt nicht ausgeschlossen werden: Brutvögel (Gilde Bodenbrüter, Gehölzbrüter), Zauneidechse und Fledermäuse (Jagd/-Wanderkorridor entlang der Feldgehölz-Bestände).

Aufgrund der wirtschaftlichen Nutzung der Fläche liegt die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt insgesamt im geringen bis mittleren Wertebereich.



Abb. 8: Intensivgrünland im Plangebiet



Abb. 9: Blick Richtung Römerstraße auf die zu erhaltenden Feldgehölze am Straßenrand



Abb. 10: Nahansicht der Wiese im Plangebiet mit Dominanzbeständen von Klee und Hahnenfuß



Abb. 11: Erhaltbare Feldgehölze an der Römerstraße

Insgesamt ist für die Fläche eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für heimische Tierarten festzustellen. Im Einzelnen sind die heutigen Biotop- und Nutzungstypen mit ihrer Bewertung und Bedeutung im Bestandsplan dargestellt.

2.1.2 Fläche

Ausprägung siehe 2.1.1.

2.1.3 Morphologie, Geologie, Boden, Altlasten

Im Plangebiet ist größtenteils der Bodentyp 1f fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig aus Sand (Flugsand) vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass die natürlich vorkommenden Böden durch frühere und aktuelle Nutzungsformen geprägt sind und keine geomorphologischen Besonderheiten im Plangebiet vorhanden sind.

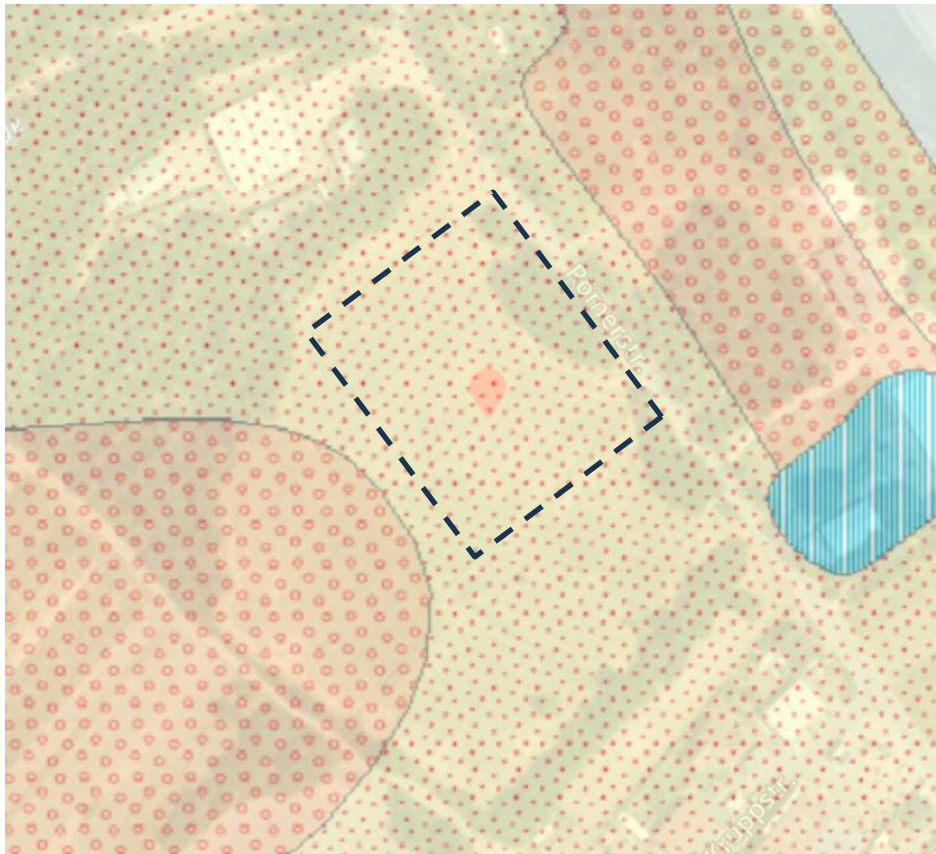


Abbildung 12: BayernAtlas, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (Auszug); schwarzer Rahmen: Planungsgebiet

Wesentliche Bodenteilfunktionen:

Der Boden erfüllt im Plangebiet im Wesentlichen Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere (Bestand: Wiese). Laut der Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ des UmweltAtlas Bayerns, weisen die Böden des Plangebiets eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Das Wasserrückhaltevermögen liegt im mittleren Wertebereich. Neben der Nutzung der Fläche als allgemeiner Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und zur Grünfuttergewinnung für Nutztiere/Pferde, besitzt die Fläche keine Bedeutung für die Landwirtschaft.

Eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte liegt nicht vor. Im Geotopkataster (Bayerisches Geologisches Landesamt) aufgeführte Geotope gibt es keine.

Altlasten sind weder als Altablagerung noch als Altstandort oder stoffliche schädliche Bodenveränderung bekannt.

Im Sinne des „Leitfadens“ liegt für das Schutzgut Boden eine mittlere Bedeutung vor.

2.1.4 Wasser

Die Planungsfläche befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet und im Einzugsgebiet der Wasserversorgung. Bei jeglichen Maßnahmen sind die Vorgaben der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung

vom 25.06.1997, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 19.12.2003 (WSG VO, insbesondere der Verbotskatalog in § 3 Abs. 1), zu beachten.

Die Versickerung ist im Plangebiet aktuell und auch künftig möglich. Die Grundwasserneubildung des Braunerdebodens ist mit 100-150 mm im niedrigeren Bereich (UmweltAtlas, HK500 Mittlere Grundwasserneubildung aus Niederschlag (1971-2000)).

Für das Schutzgut Wasser wird eine mittlere Bedeutung und Empfindsamkeit gegenüber Umweltveränderungen am Standort festgestellt

2.1.5 Klima/Luft

Laut dem Deutschen Wetterdienst liegt die Jahresmitteltemperatur in Miltenberg bei 10,4 C (Tabelle: Lufttemperatur: vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020) und der mittlere Jahresniederschlag bei 700,9 mm (Tabelle: Niederschlag: vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020). Es herrscht ein warmes und mäßiges Klima.

Luftaustauschbahnen bringen *Frisch- oder Kaltluft* vom Umland in die belasteten Siedlungsgebiete. Als Frisch- und Kaltluftproduzenten sind im Plangebiet im Wesentlichen der Baumbestand an der Römerstraße sowie der nahegelegene Wald anzusprechen. Da Eingriffe in Gehölze ausbleiben und die Wiese nur vergleichsweise geringfügig in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt wird, bleibt die Funktionsfähigkeit der Fläche im Hinblick auf die Produktion von Frischluft auch im Nacheingriffszustand erhalten.

2.1.6 Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird durch die im Süden liegenden Siedlungsrandlage geprägt und ist demnach vorbelastet. Im Nordwesten befindet sich auch ein Gewerbegebiet, wodurch regelmäßig LKWs entlang der Römerstraße fahren. Das Erholungspotenzial wird gegenwärtig als gering eingestuft.

2.1.7 Menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Das Gebiet ist durch das angrenzende Wohngebiet und die Verkehrsinfrastruktur vorbelastet.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale vorhanden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose)

Ohne die Planung ist davon auszugehen, dass die Nutzung in der bestehenden Form und Intensität weitergeführt wird und die Betroffenheit der Schutzgüter unverändert bleibt.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Die Gebietskulisse ändert sich durch die Anlage des Spielplatzes nur unwesentlich, da im Umfeld weiträumig der beanspruchte Biotoptyp Grünland/ Wirtschaftswiese vorhanden ist und erhalten bleibt. Demnach hat der allgemeinen Lebensraumverlust im Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen für Arten und die biologische Vielfalt.

Eine erhebliche Betroffenheit von potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten (Brutvögel, Zauneidechse, Fledermäuse) kann ebenfalls mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen und bedeutsame Biotopelemente, wie Feldgehölz, erhalten.

2.3.2 Fläche

Die Umnutzung der Fläche führt zu keinen nennenswerten Konflikten mit dem Schutzgut Fläche. Durch die Maßnahme wird der Erholungswert auf der Fläche gesteigert. Die Auswirkungen werden für das Schutzgut Fläche als gering eingestuft.

2.3.3 Morphologie, Geologie, Boden, Altlasten

Durch die zukünftige Bebauung und Nutzung nimmt die Gesamtversiegelung zu. Dies führt jedoch zu keinen erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Boden, da umliegend großflächig unversiegelte Böden vorhanden sind und erhalten bleiben.

Der Eingriff in dieses Schutzgut wird als gering-mittel bewertet.

2.3.4 Wasser

Der Eingriff in dieses Schutzgut wird als gering bewertet, da nur ein geringer Teil der Fläche befestigt wird und anfallendes Oberflächenwasser örtlich versickert wird. Dementsprechend bleibt die Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche bei Umsetzung des Vorhabens unverändert.

2.3.5 Klima/Luft

Die Frischluftentstehung, durch die sich in der Nähe befindenden Bäume, wird nicht eingeschränkt und kann diesbezüglich wie bisher erfüllt werden. Wertgebende Gehölzbestände bleiben im Umfeld erhalten. Die Voraussetzungen für den Wärme- und Luftaustausch zwischen den belasteten Siedlungen und der unbebauten Landschaft bestehen weiterhin.

Auswirkungen für das Klima und die Luftqualität können ausgeschlossen werden.

2.3.6 Landschaftsbild/Erholung

Der Charakter der Fläche ändert sich durch vorgesehene Entwicklung eines Freizeitgelände. Das Vorhaben dient der Erhöhung des Erholungswertes am Standort und hat auf umliegende Offenlandbereiche keinen wesentlichen Einfluss. Die geplante Eingrünung des Areals trägt weiterhin zur visuellen Einbindung des Spielplatzes in die Umgebung bei.

2.3.7 Natura 2000

Es liegt keine Betroffenheit von Natura-2000 Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vor.

2.3.8 Menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Baubedingter Lärm wird im „üblichen“ Rahmen einer jeden Bautätigkeit entstehen, ist jedoch aufgrund der zeitlichen Befristung und der Art des Vorhabens nicht als erhebliche Beeinträchtigung für Anlieger einzustufen. Auch während der Nutzung des Spielplatzes wird eine typische Geräuschentwicklung erwartet, welche jedoch nicht zu einer unzumutbaren Lärmentwicklung führen sollte und dem typischen „Geräuschpegel“ in belebten Wohngebieten entsprechen sollte, wie man ihn von innerstädtischen Spielplatzanlagen typischerweise gewohnt ist.

Dennoch wurde, um Nachbarschaftsbeläge bestmöglich zu berücksichtigen, zum Wohngebiet ein Abstand von rund 115 m gewählt, um über die Entfernung Auswirkungen von Lärm für Anwohner im benachbarten Wohngebiet abzdämmen. Weiterhin wird die Nutzungszeit des Freizeitareals auf den Tag eingeschränkt, sodass die Fläche als nächtlicher Treffpunkt für Jugendliche/potenziell Feiernde entfällt. Gemäß Begründung des B-Plans können Lärmgrenzwerte eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten wird keine erhebliche Beeinträchtigung für die Bevölkerung durch den geplanten Spielplatz erwartet.

2.3.9 Kultur- und Sachgüter / kulturelles Erbe

Da Bau- und Bodendenkmäler nicht im Plangebiet vorhanden sind, ist das Schutzgut vom Vorhaben nicht betroffen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten wider Erwarten Funde von Bodendenkmälern auftreten ist die Denkmalschutzbehörde zu informieren.

2.3.10 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Auf dem Parkplatz und/oder im Sondergebiet wird an geeigneter Stelle ein Abstellplatz für eine Mülltonne oder ein Müllcontainer errichtet und somit für die Entsorgung des Restmülls und der Wertstoffe zu sorgen. Im Plangebiet fällt kein Schmutzwasser an.

2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Nutzung von Energien

Da die Fläche nur tagsüber genutzt werden soll, wird auf Beleuchtung verzichtet.

2.3.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Das Vorgehen der Änderungen des Flächennutzungsplans ist unter 1.3 beschrieben.

Einen Landschaftsplan gibt es nicht. Eine Entwurfsplanung des Spielplatzes wurde am 05.02.2025 von Klingenmeier beratende Ingenieure e.K. aus Amorbach erstellt.

Sonstige Pläne mit Darstellungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.3.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Bei raumbedeutsamen Planungen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist gemäß § 50 Satz 2 BImSchG bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Es handelt sich weder um eine raumbedeutsame Planung noch um ein Gebiet mit nach § 48 a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerten.

2.3.14 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit von nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Umweltschutzgüter sowie Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind

Als Ursachen schwerer Unfälle oder Katastrophen werden in Anlehnung an die 12. BImSchV (Störfallverordnung) betriebsbedingte Gefahrenquellen, umgebungsbedingte Gefahrenquellen (z.B. Erdbeben oder Hochwasser) und Eingriffe Unbefugter angesehen.

Solche betriebsbedingten oder umgebungsbedingten Gefahrenquellen sind nicht vorhanden und auch durch Eingriffe Unbefugter nicht zu erkennen.

2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes wurden, soweit vorhanden, bereits bei den einzelnen Schutzgütern benannt.

2.3.16 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine Vorhaben von benachbarten Plangebieten bekannt.

2.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

2.4.1 Vorgehensweise

Der Eingriff wurde nach „Leitfaden zum Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Umwelt- und Gesundheitsministeriums (Stand 2021) bilanziert.

Der Bestand der Biotope wird gemäß der Biotopwertliste des Landes Bayern erfasst.

Nach dem Leitfaden erfolgt die Bewertung der Flächen anschließend in vereinfachter Form für alle geringen und mittelwertigen Biotope der Biotopwertliste.

D.h. für Biotope mit einem Wert von 1-5 WP/qm ist pauschal ein Wert von 3 WP/qm anzusetzen.

Alle Biotope mit einem Wert von 6-10 WP/qm werden pauschal mit einem Wert von 8 WP/qm bewertet.

Die hochwertigen Biotope werden gemäß ihres Biotopwertes der Biotopwertliste zwischen 11-15 WP/qm bewertet.

Nach Erfassung der betroffenen Biotoptypen und deren Flächenumfang wird der Ausgleichsbedarf (= entstehendes Wertpunktdefizit) nach dem o.g. Leitfaden mit folgender Formel berechnet:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT/}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}^*$$

* Bei konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist ein Abzug von bis zu 20 % des berechneten Ausgleichsbedarfs möglich. Dieser wird in der Berechnung als „Planungsfaktor“ berücksichtigt

2.4.2 Bilanzierungsergebnis

Die Bilanzierung des Eingriffs wurde auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung des Büro Klingenstein unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt:

- Die GRZ beläuft sich max. auf 0,3
- Befestigungen erfolgen überwiegend mithilfe versickerungsfähiger Bodenbeläge und beschränken sich, ausgenommen des Multifunktionsfeldes mit einem Toilettenhäuschen, ausschließlich auf den unmittelbaren Bereich unter den Spielgeräten (Fallschutzbereich) – Verwendung: Sand, Holzhäcksel, Feinsplitt
- Bei Verwendung von Fallschutzmatten werden diese unverfugt und unverklebt auf dem Untergrund verlegt
- Parkplätze werden, falls erforderlich am Straßenrand, der Römerstraße in wassergebundener Ausführung angelegt
- Der rund 2.400 m² große Randstreifen bleibt frei von Eingriffen
- Es werden mindestens 8 hochstämmige Bäume im Spielplatzareal gepflanzt
- Sofern ein Weg wie im Entwurfsplan des Büros Klingenstein dargestellt, angelegt wird, wird dieser mit versickerungsfähigen Bodenbelägen, z.B. Feinsplitt, ausgeführt
- Änderungen in der Ausführungsplanung beschränken sich auf die Verortung der dargestellten Spielplatzgeräte und -flächen. Die flächenhaften Dimensionen bleiben wie in der Entwurfsplanung dargestellt

Tab. 1: Ermittlung des entstehenden Biotopwertdefizits (=Ausgleichsbedarfs) durch die Umnutzung von Intensivgrünland zu Spielplatz/Parkanlage. Anmerkung: Die Feldgehölze im Geltungsbereich bleiben unberührt und werden demnach nicht in der Bilanzierung aufgeführt.

Biotop der Biotopwertliste Bayern	Biotopwert (WP/qm)	Flächen-größe (qm)	Beeinträchtigungs-faktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf in WP
G11 – Wirtschaftswiese, intensiv	3*	6.450	0,3	5.805
V12- Bankett	3*	337	0,3	303
Biotopwertdefizit				6.108
Gesamtdefizit mit -10% Planungsabzug, aufgrund eingriffsmindernder Maßnahmen für die Schutzgüter Arten/Lebensräume/Boden/Klima (Pflanzung von mindestens 8 heimischen Hochstamm-Bäumen auf dem Spielplatzareal und Verwendung von vorwiegend versickerungsfähigen Bodenbelägen)				(-) 5.497

* mittlerer Wert gemäß „Leitfaden zum Bauen mit Einklang mit Natur und Landschaft“ : Biotope mit Werten nach der Biotopwertliste Bayerns zwischen 1-5 WP/m² werden mit 3 WP/m² angesetzt

Der Ausgleichsbedarf (~Gesamtdefizit in WP) beläuft sich unter Berücksichtigung eines Planungsabzugs von -10 %, der durch die geplanten Baumpflanzungen auf dem Spielplatzareal und durch die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge im Bereich der Spielgeräte (ausgenommen Toilettenhäuschen) begründet wird, auf **5.497 WP**.

Dieses Defizit kann wie folgt beglichen werden:

Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung

Maßnahmen-Nr.	Ausgangsbiotop	Biotopwert (WP/qm)	Zielbiotop	Biotopwert (WP/qm)	Aufwertungspotenzial	Flächenumfang in qm	Kompensationsumfang in WP
A1	G11- Intensivgrünland	3	B112	10	7	786	5.502
	Kompensationsumfang (* Biotopwertzugewinn) auf externen und internen Ausgleichsflächen						(+) 5.502

* Biotopwert gemäß Biotopwertliste Bayerns

Die angerechneten Ausgleichsmaßnahmen werden im Kapitel 2.5.2 Kompensationsmaßnahmen erläutert.

Tab. 3: Gesamtbilanz zum Eingriff und zum Ausgleich in WP

Ausgleichsbedarf (Biotopwertverlust)	Kompensationsumfang (Biotopwertgewinn)	Gesamtbilanz
- 5.497	+5.502	+ 5 ~ ausgeglichener Biotopwertbilanz

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

2.5.1 Vermeidung

Folgende Vorkehrungen werden getroffen, um Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu mindern:

Inhalt / Zweck	Konfliktminderung für Schutzgut
- Kontrolle auf Bodenbrutvorkommen/Wild auf der Wiese (bei einer Bauaufnahme in der Vegetationszeit zwischen 01.03.-30.09.) - Strukturelle Vergrämung von Reptilien im Böschungsbereich an der Römerstraße (bei einer Bauaufnahme während der Aktivitätszeit von Reptilien zwischen 15.03.-15.10.) - Anlage von 3 Totholzhaufen auf der internen Ausgleichsfläche (Randstreifen des Geltungsbereichs) - Pflanzung von mindestens 8 Bäumen (Pflanzliste siehe Anhang) und Anlage von heimischen Gebüsch zur Förderung der Artenvielfalt	Arten und Lebensräume
- Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen für die Anlage der PKW-Stellflächen sowie im Bereich der Spielgeräte - Örtliche Versickerung von Niederschlagswasser in an die Spielgeräte angrenzenden Bereichen - Verwendung von Fallschutzmatten nur ohne Verklebung und mit offenen Fugen	Boden
- analog Boden	Wasser
- Neupflanzung von mindestens 8 Hochstamm-Bäumen und Sträuchern zur Förderung eines günstigen Mikroklimas und zur Schaffung von Schattenplätzen	Klima, Mensch
- Kein konkreter Handlungsbedarf; Das Bauvorhaben als solches dient der Verbesserung des Freizeitangebots für Familien in Niedernberg und ist demnach eine Baumaßnahme zur Schaffung von Freizeit- und Erholungsräumen	Landschaftsbild/Erholung

2.5.2 Kompensation

Das entstehende Defizit von 5.497 WP (siehe 2.4.2.) wird durch die Neuanlage von das Spielplatzareal einrahmenden Gebüsch kompensiert. Die Pflanzungen dienen neben dem Ausgleich des berechneten Defizits der ansprechenden Gestaltung der Freizeitanlage, der Bereitstellung von Schattenplätzen für Menschen und zum ökologischen Ausgleich des allgemeinen Lebensraumverlustes.

A1 - Neuanlage von heimischen Gebüsch auf einer Fläche von 786 m² (Zielbiotop B112 mit 10 WP/m²)

Auf der internen Ausgleichsfläche (10-m-Pufferstreifen am Rand des Geltungsbereichs) werden mehrere Gebüsch neu angelegt. Dadurch kann die vorhandene Wirtschaftswiese um 7 WP/m² im berücksichtigten Entwicklungszeitraum von 25 Jahren aufgewertet werden (Intensivwiese mit 3 WP/m² wird zu Gebüsch mit 10 WP/m²).

Vorgaben für die Anlage und Entwicklungspflege:

- Verwendung von 2x verpflanzten Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60-100 cm
- Pflanzabstand von ca. 1,5 m zueinander
- Wässern über mindestens 3 Jahre

Anschließend wird eine natürliche Entwicklung angestrebt (keine Pflegeschnitte nötig).

Auswahl geeigneter Sträucher:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<u>Acer campestre</u>	<u>Feldahorn</u>
<u>Cornus sanguinea</u>	<u>Blutroter Hartriegel</u>
<u>Crataegus laevigata</u>	<u>Zweiggriffliger Weißdorn</u>
<u>Crataegus monogyna</u>	<u>Eingriffliger Weißdorn</u>
<u>Corylus avellana</u>	<u>Haselnuss</u>
<u>Euonymus europaeus</u>	<u>Pfaffenhütchen</u>
<u>Frangula alnus</u>	<u>Faulbaum</u>
<u>Lonicera periclymenum</u>	<u>Waldgeißblatt</u>
<u>Lonicera xylosteum</u>	<u>Rote Heckenkirsche</u>
<u>Prunus padus</u>	<u>Traubenkirsche</u>
<u>Prunus spinosa</u>	<u>Schlehe</u>
<u>Rhamnus cathartica</u>	<u>Kreuzdorn</u>
<u>Rosa canina</u>	<u>Heckenrose</u>
<u>Salix aurita</u>	<u>Öhrchenweide</u>
<u>Salix caprea</u>	<u>Salweide</u>
<u>Salix viminalis</u>	<u>Korbweide</u>
<u>Sambucus nigra</u>	<u>Schwarzer Holunder</u>
<u>Sambucus racemosa</u>	<u>Traubenholunder</u>
<u>Viburnum lantana</u>	<u>Wolliger Schneeball</u>
<u>Viburnum opulus</u>	<u>Wasserschneeball</u>

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die geplante Fläche weist im Wesentlichen nur geringe bis mittlere naturräumliche Qualitäten auf. Durch das Vorhaben wird die Fläche strukturell aufgewertet, da Bäume und Sträucher gepflanzt werden und nur Flächen mit geringen Biotopwert baubedingt beansprucht werden.

Bei Nichtrealisierung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Wiese weiterhin als Wirtschaftswiese genutzt werden würde.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.“

Für das Bauvorhaben beschränkt sich die Überwachung auf die Umsetzung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen und auf die Einhaltung der GRZ von 0,3.

2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

2.8.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Niedernberg. Es umfasst eine rund ca. 10.232 m² große Fläche, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Erschlossen wird das Gebiet über die Römerstraße. Geplant sind diverse Spielgeräte und Baumpflanzung über die gesamte Fläche verteilt.

Da sich die Planung nicht aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Gemäß Bebauungsplan sind Parkplätze nahe der Römerstraße in wassergebundener Ausführung anzuordnen. Alle Spielflächen und Spielgeräte werden innerhalb eines festgelegten Bebauungsbereich angeordnet. Die Verortung kann innerhalb diesem von der Entwurfsplanung des Büro Klingenmeier abweichen.

Die zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

Schutzgut Boden und Fläche:

- kleinräumige Befestigung von Böden geringer Ertragsfähigkeit mit überwiegend versickerungsfähigen Bodenbelägen (GRZ max. 0,3)

Schutzgut Wasser:

- kleinräumige Befestigung von Böden mit sehr hohem Retentionsvermögen

Schutzgut Klima/Luft:

- keine Auswirkungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

- geringe Auswirkungen, da die Flächen gering bis mittlere Biotopwerte besitzen (Intensivgrünland und mesophile Gebüsche)

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

- keine Auswirkungen. Das Bauvorhaben dient der Steigerung des Erholungswerts der Fläche.

Schutzgut Mensch:

- positive Auswirkungen, da das Bauvorhaben den Erholungswert der Fläche erhöht.
- Betriebsbedingte Lärmentstehungen überstreiten nicht die zulässigen Grenzwerte (siehe textliche Ausführung des B-Plans)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- das Schutzgut ist nicht betroffen

Summe Kompensationsumfang	5.502
Summe Kompensationsbedarf	5.497
Differenz	5

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering-mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Arten und Lebensgemeinschaften	gering Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering-mittel
Menschl. Gesundheit, Bevölkerung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft/Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Ausgearbeitet:



Lena Altert, M.Sc. Umweltwissenschaften

Aschaffenburg, den 22.07.2025

Quellen

Gesetze, Normen und Richtlinien

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 20.12.2023
- Bayerische Bauordnung i.d.F. vom 23.12.2024
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 23.10.2024
- Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 04.06.2024
- Bundesartenschutzverordnung i.d.F. vom 21.01.2013
- Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geänd. durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 27.10.1997
- Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union L 20 vom 26.01.2010
- Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt
- Bundesbodenschutzgesetz i.d.F. vom 25.02.2021
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 23.10.2024
- Leitfaden zum Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Ministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 12/2021

Literatur

Bayerisches Landesamt für Umwelt.

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) Arbeitshilfe zur Biotopwertliste – Verbale Kurzbeschreibungen, Stand: 2014
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 09/2021
- Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014)
- UmweltAtlas Bayern
- BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz:

- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP, Landkreis Miltenberg, München 2002

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, 12/2021

Klingenmeier beratende Ingenieure e.K., Amorbach

- Übersichtsplan „Spielplatz - Römerstraße“ (Vorentwurf), Stand: 05.02.2025

Planer FM

- Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Spielplatz - Römerstraße“, Stand: 24.02.2025
- Bebauungsplan Vorentwurf „Spielplatz - Römerstraße“ mit Begründung und Textlichen Festsetzungen, Stand: 25.03.2025
- Bebauungsplan als dwg-Datei „NIB Römerstraße-Spielplatz_VE.DWG“, Stand: 26.05.2025