



Gemeinde Niedernberg
Landkreis Miltenberg

**Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des
Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“**

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Änderungen und Anpassungen nach frühzeitiger Beteiligung in blau

ENTWURF

Planverfasser:

Stand: 21.10.2025



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Planungsrechtliche Situation**
 - 2.1 Bebauungspläne
 - 2.2 Schutzgebiete Wasser- und Naturschutzrecht, Denkmalschutz
- 3. Fachplanungen und Gutachten**
 - 3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - 3.2 Umweltbericht
 - 3.3 Immissionsschutz
- 4. Verkehrliche Erschließung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Zeichnerische Darstellungen**
- 7. Anlagen**
 - 7.1 [Umweltbericht zum Bebauungsplan](#)
 - 7.2 [Beschlussbuchauszug zur frühzeitigen Beteiligung](#)

1. Anlass

Nördlich der Ortslage von Niedernberg befindet sich an der „Flutmulde“ der Spielplatz „Am Tannenwald“.

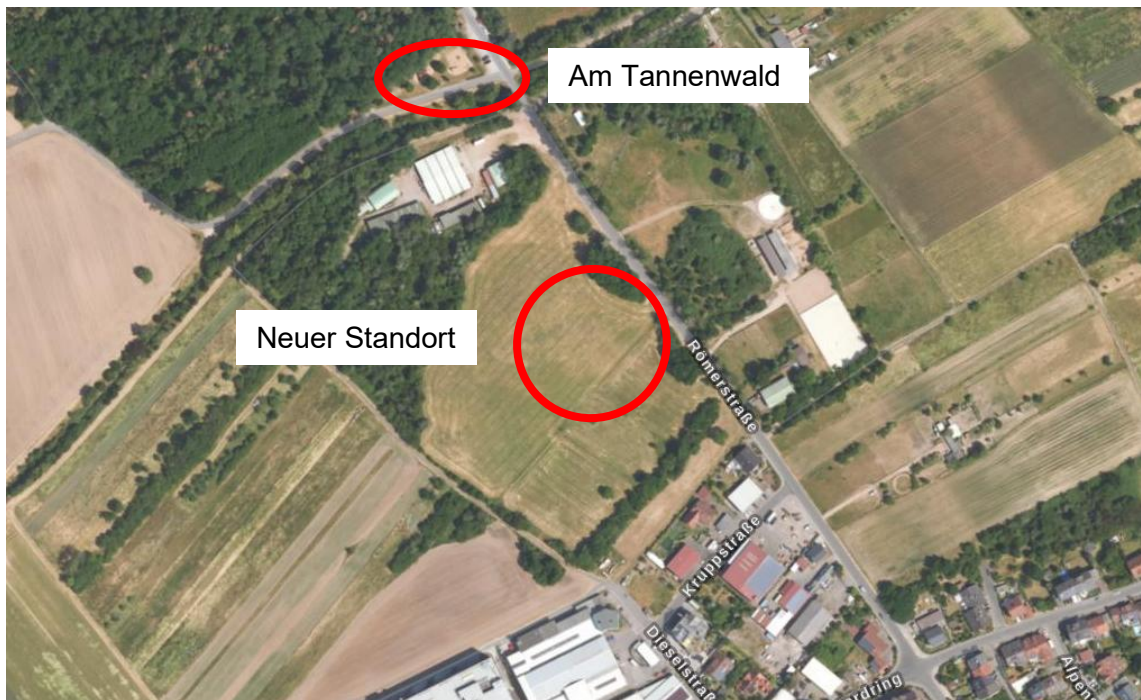


bestehender Spielplatz „Am Tannenwald“ (Quelle: google maps)

Aufgrund des Schleusenneubaus an der Flutmulde muss der 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 legte der Bau- und Umweltausschuss fest, dass dieser Standort als Spielplatz entwickelt wird.

Maßgeblich für die Standortentscheidung war die Nähe zum bisherigen Spielplatz, die gute Erreichbarkeit, die Verfügbarkeit der Fläche und der größtmögliche Abstand zur südlich liegenden bestehenden Wohnbebauung.

Am Spielplatz am Tannenwald sind Parkplätze für die Besucher des Spielplatzes vorhanden. Auch am neuen Standort sollen Möglichkeiten zum Abstellen von Pkw für die Nutzer des Spielplatzes angeordnet werden.



Luftbild (Quelle: Bayernviewer) mit bestehendem Spielplatz und Plangebiet

Um diese Planungen umsetzen zu können, hat der Gemeinderat am 18.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“ auf Flächen gegenüber des Deponie-Geländes an der Römerstraße beschlossen.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als landwirtschaftliche Fläche und gleichzeitig als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen – Sand und Kies – und als

Fläche für die Waldaufforstung, gekennzeichnet.

Im Plangebiet ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ geplant. Da sich damit die Planung nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“ geändert.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans:

Fl.Nrn. 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.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 10.232 m².

Bestand und Planung

Die landwirtschaftliche Fläche wird derzeit als Pferdeweide genutzt.

Entlang der Römerstraße befinden sich Gehölzinseln, die unberührt bleiben sollen. Die Fläche wird direkt von der Römerstraße erschlossen.



Gehölzbestand entlang der Römerstraße



Blick vom Plangebiet Richtung Römerstraße



Blick Richtung Südosten

Der Standort wurde von der Gemeinde ausgewählt (siehe Anlass). Aufgrund der festgestellten Standorteignung und des Ergebnisses des Umweltberichts, dass durch die Bauleitplanung keine Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange hervorgerufen wird bzw. die hervorgerufenen Beeinträchtigungen kompensiert werden können, wurde auf eine ergänzende Standortbetrachtung verzichtet.

Auf der Fläche soll ein Spielplatz nach der Planung von Klingenmaier Architekten, Amorbach, errichtet werden.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Öffentliche Grünfläche (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bebauungspläne

Im Plangebiet oder direkt an das Gebiet angrenzend bestehen keine Bebauungspläne.

2.2 Schutzgebiete Naturschutz- und Wasserecht, Denkmalschutz, Altlasten

- 2.2.1 Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts. Im Gebiet befinden sich außerdem weder kartierte Biotope noch Flächen des Ökokatasters.
- 2.2.2 Die Flächen liegen außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie ermittelter Hochwassergefahrenflächen.
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Aschaffenburg (Verordnung vom 25.06.1997, Zone IIIA). 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.
- 2.2.3 Weder im Gebiet noch in der Nähe befinden sich Baudenkmale und Bodendenkmale.
- 2.2.4 Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Römerstraße - Spielplatz" in Niedernberg sind im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG keine der Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet.

3. Fachplanungen und Gutachten

3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Artenschutz auf Grundlage der Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) -Potenzialabschätzung- des Büros TOPOVERDE Aschaffenburg mit Datum vom 17.06.2025 aufgenommen.

3.2 Umweltbericht

Vom Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur aus Aschaffenburg wurde mit Datum vom 22.07.2025 ein Umweltbericht zum Bebauungsplan „Römerstraße Spielplatz“ erarbeitet.

Aus diesem geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

3.2.1 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.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Die Gebietskulisse ändert sich durch die Anlage des Spielplatzes nur unwesentlich, da im Umfeld weiträumig der beanspruchte Biototyp Grünland/ Wirtschaftswiese vorhanden ist und erhalten bleibt.

Demnach hat der allgemeinen Lebensraumverlust im Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen für Arten und die biologische Vielfalt.

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.

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.

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.

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.

Auswirkungen für das Klima und die Luftqualität können ausgeschlossen werden.

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.

Natura 2000

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

Menschliche Gesundheit, Bevölkerung

[...] während der Nutzung des Spielplatzes wird eine typische Geräuscentwicklung 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 abzumildern. 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.

Kultur- und Sachgüter / kulturelles Erbe

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

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.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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

Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine Vorhaben von benachbarten Plangebieten bekannt.

3.2.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

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

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) sowie der örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser begründet wird, auf 5.497 WP.

Das entstehende Defizit von 5.497 WP wird durch die Neuanlage von das Spielplatzareal einrahmenden heimischen Gebüsch auf einer Fläche von 786 m² Gebüsch kompensiert.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Im Bebauungsplan werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu mindern (siehe dort oder im Umweltbericht).

3.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die beplante 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.

3.2.6 Fazit

Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass die vorgesehene Bauleitplanung keine Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange hervorgerufen wird bzw. die hervorgerufenen Beeinträchtigungen kompensiert werden können.

Der vollständige Umweltbericht liegt der **Flächennutzungsplanänderung** als Anlage bei.

3.3 Immissionsschutz

Im Hinblick auf von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Anlagen ausgehende Lärmimmissionen hat der Bundesgesetzgeber dem Erlass des § 22 Abs. 1a BImSchG eine praxisrelevante Privilegierung eingeführt. Demnach sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung derartiger Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenzen und Richtwerte nicht herangezogen werden.

Der Spielplatz wird auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet. Die Fläche wurde so gewählt, dass zur im Süden liegenden Bebauung ein größtmöglicher Abstand von ca. 115 m verbleibt. Die zwischen Spielplatz und Bebauung liegenden Gehölzstrukturen wirken zusätzlich abschirmend. Damit werden Nachbarbelange entsprechend berücksichtigt.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Römerstraße und wird von dort erschlossen. Entlang der Römerstraße können für die Spielplatznutzung notwendige Parkplätze angeordnet werden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trinkwasser und Abwasser

In der Römerstraße verlaufen die Trinkwasserversorgungsleitung und der Abwasserkanal. Von hier besteht die Möglichkeit zum Anschluss des geplanten Toilettenhäuschens bzw. ggf. weiterer Anlagen.

Löschwasserbedarf besteht nicht.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind sichergestellt.

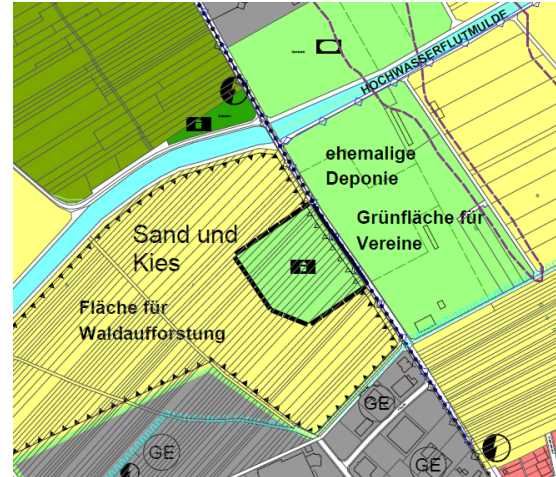
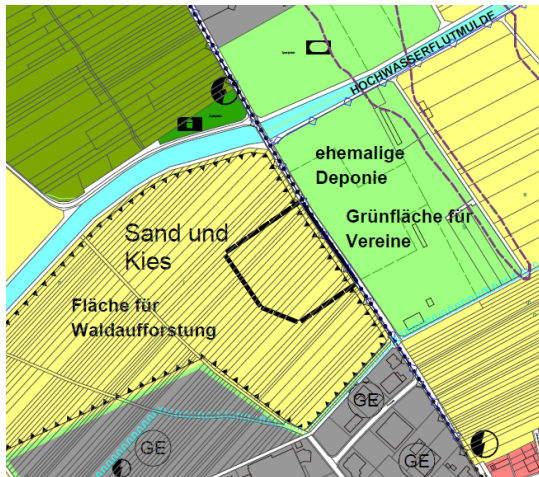
5.2 Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser dort, wo es anfällt zu versickern ist. Eine Ableitung von Niederschlagswasser wird nicht erforderlich.

6. **Zeichnerische Darstellungen**

Die Fläche wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Die Darstellungen zur Gewinnung von Bodenschätzen und die textliche Kennzeichnung „Fläche für Waldaufforstung“ werden beibehalten.



Rechtskräftige Fassung

geänderte Fassung

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung“

7. **Anlagen**

7.1 Umweltbericht zum Bebauungsplan

Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur, Grünwaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg
mit Datum vom 22.07.2025

7.2. Beschlussbuchauszug zur frühzeitigen Beteiligung

Aschaffenburg, den _____.2025
Entwurfsverfasser

A. Fache
Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Niedernberg, den _____.2025
Auftraggeber

Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Niedernberg