



Gemeinde Niedernberg
Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan „Römerstraße Spielplatz“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Änderungen und Anpassungen nach Beteiligung in blau

Planverfasser:

Stand: 19.01.2026



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Grünwaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de

Gliederung

1. Anlass

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne
- 2.3 Schutzgebiete Wasser- und Naturschutzrecht, Denkmalschutz

3. Fachplanungen und Gutachten

- 3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 3.2 Umweltbericht
- 3.2 Immissionsschutz

4. Verkehr

5. Ver- und Entsorgung

6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 6.1 Art der Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche
- 6.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.4 Einfriedungen

7. Anlagen

- 7.1 Planung Spielplatz
- 7.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB)
- 7.3 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsermittlung
- ~~7.4 Beschlussbuchauszug zur frühzeitigen Beteiligung~~

1. Anlass

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

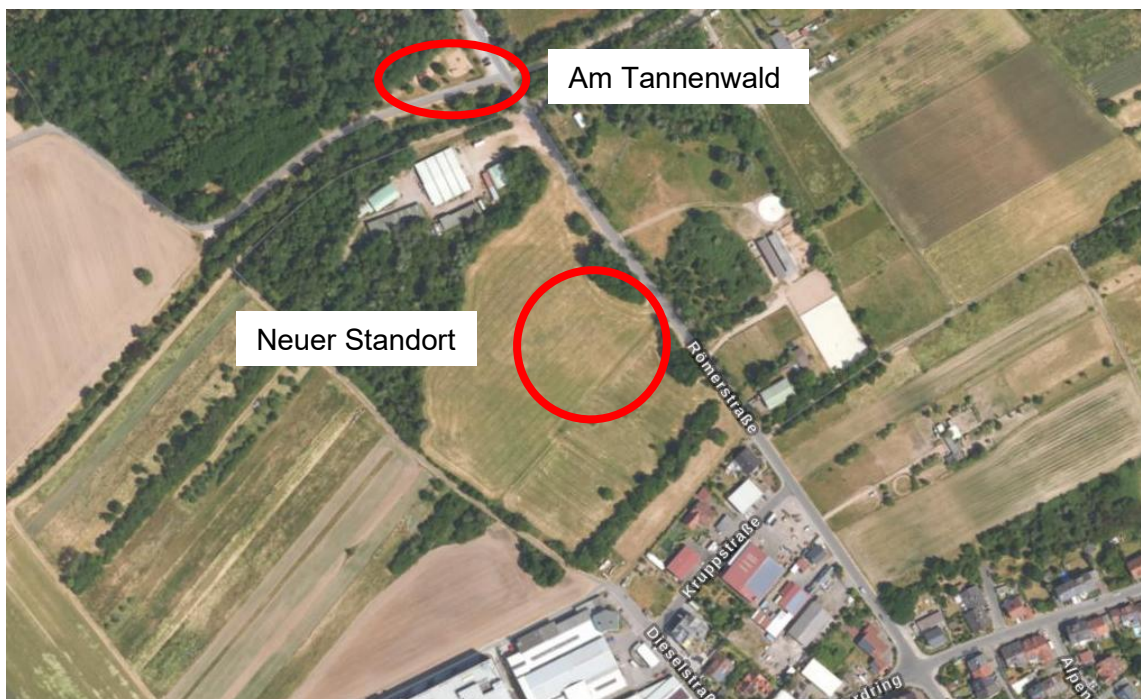


bestehender Spielplatz „Am Tannenwald“ (Quelle: google maps)

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 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.

Die bestehenden Spielgeräte sollen mit umziehen, die Rutsche soll durch eine Tunnelrutsche ersetzt werden. Weiterhin soll ein Multifunktionsplatz errichtet werden und der Spielplatz um eine Tischtennisplatte, ein Schaukel-Karussell, ein Karussell-Multispinner, eine barrierefreie Schaukel, ein barrierefreies Karussell sowie ein Spielgerät für Kleinkinder inkl. Rutsche ergänzt werden.

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.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

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



Römerstraße im Bereich des Plangebiets



Planung Klingenmeier Architektur und Ingenieurwesen, Amorbach

Der Standort wurde aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Spielplatz und gleichzeitig auf der zur Verfügung stehenden Fläche mit einem größtmöglichen Abstand zur bestehenden Bebauung am nördlichen Ortsrand von Niedernberg gewählt.

Die Spielplatzplanung erfolgte durch das Büro Klingenmeier Architektur. Auf einer Fläche von ca. 6.000 m² wird eine Spielfläche neu angelegt. Auf eine genaue Verortung der Spielgeräte im Bebauungsplan wird verzichtet, um einen Gestaltungsspielraum zu erhalten. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und die überwiegend versickerungsfähige Gestaltung der Oberflächen. Ein rund 2.400 m² großer Randstreifen wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche vorgesehen.

Parkplätze sind nahe der Römerstraße anzuordnen, eine Festsetzung der genauen Lage erfolgt nicht. Maximal 12 Stellplätze werden zugelassen.

Optional ist die Aufstellung eines Toilettenhäuschens sowie eines Eis- und/oder Getränkeautomats geplant.

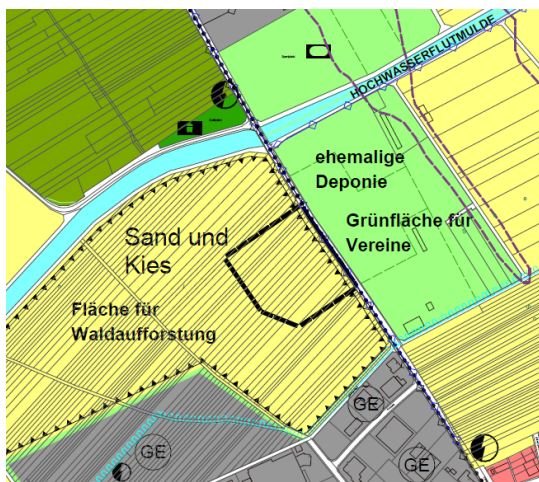
Zur Einfriedung ist die Errichtung eines Zauns im Bereich der Randeingrünung vorgesehen.

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

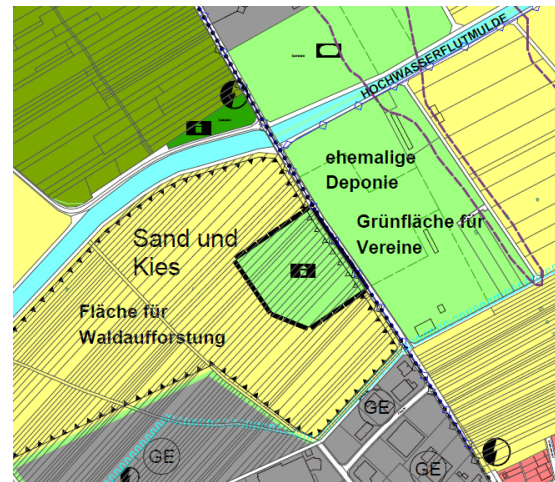
2.1 Flächennutzungsplan

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 übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“ geändert.



Rechtskräftige Fassung



geänderte Fassung

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich
Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung“

2.2 Bebauungspläne

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

2.3 Schutzgebiete Naturschutz- und Wasserecht, Denkmalschutz

2.3.1 Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts. Im Gebiet befinden sich außerdem weder kartierte Biotope noch Flächen des Ökokatasters.

2.3.2 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.

2.3.3 Weder im Gebiet noch in der Nähe befinden sich Baudenkmale und Bodendenkmale.

3. Fachplanungen und Gutachten

3.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB)

Vom Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur aus Aschaffenburg wurde für das Plangebiet eine Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) -Potenzialabschätzung- mit Datum vom 19.01.2026 vorgelegt. Das Gutachten ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

3.1.1 Betroffene Arten

Fledermäuse

Eine Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Gehölze keine Höhlen oder Spalten aufweisen, die von Fledermäusen besiedelt sein könnten.

Wiesenknopf-Ameisenbläulinge

Eine Betroffenheit von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen kann ausgeschlossen werden, da eine Suche nach der Wirtspflanze des Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, dem Großen Wiesenknopf, im Plangebiet zu keinen Nachweisen führte.

Reptilien (Zauneidechse)

In den Übergangsbereichen zwischen Wiese, Feldgehölz und Wegbankettbereich an der Römerstraße ist strukturell bedingt ein Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen.

Dementsprechend sind vorsorglich Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG für Zauneidechsen notwendig.

Europäische Vogelarten

Aufgrund der geringen Eingriffsintensität wurde auf eine artbezogene Darstellung der potenziell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten verzichtet und eine Beurteilung übergeordnet für die Gilden Bodenbrüter und Gehölzbrüter vorgenommen.

Im Plangebiet kann ein Vorkommen von Gehölzbrütern nicht ausgeschlossen werden, da ein Teil des Geltungsbereichs mit Gehölzen bestanden ist.

Da Eingriffe in die Gehölze bau- und anlagenbedingt verhindert werden können, besteht für mögliche Brutvorkommen von Gehölzbrütern keine vorhabensbedingte Relevanz.

Dementsprechend lässt sich die mögliche Betroffenheit von Brutvögeln auf Bodenbrüter/Wiesenbrüter eingrenzen.

Die im Plangebiet vorhandene Wiese wird wirtschaftlich genutzt und unterliegt demnach während der Brutzeit vrsl. mehrmals Störungen durch Mäharbeiten und Befahrung. Dementsprechend ist die Fläche für Wiesenbrüter nur eingeschränkt als Brutfläche geeignet. Ein Vorkommen von Bodenbrütern lässt sich jedoch nicht gänzlich ausschließen, wodurch im Rahmen einer „Worstcase-Betrachtung“ vorsorglich Handlungsbedarf für Bodenbrüter besteht, um Verbote des Störungs- und Tötungsverbot des § 44 BNatSchG sicher vermeiden zu können.

3.1.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

V Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG werden folgende Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen:

V1 - Gehölzrückschnitte außerhalb der Brutzeit

Die Planung sieht keine Eingriffe in Gehölze vor.

Die aktuelle Bauplanung sieht keine Eingriffe in Gehölze vor. Rückschnitte des jährlichen Zuwachses dürfen nur zwischen dem 1.10.-28.2. durchgeführt werden, um Verbotstatbestände für Gebüsch-/Baumbrüter zu vermeiden. Sofern widererwartend Gehölze an der Römerstraße beseitigt werden müssen, ist dies zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.

V2 – Kontrolle auf Bodenbrutvorkommen (bei einer Bauaufnahme während der Brutzeit: 1.3. bis 30.9.) ergänzend auch zur Vermeidung von Tötungen von Wild (speziell Rehkitzen) durch eine ökologische Baubegleitung

Bei einer Bauaufnahme während der Brutzeit ist bauvorgreifend eine einmalige Besatzkontrolle auf Vorkommen von Wiesenbrütern und Wild (Rehkitzen) durchzuführen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher vermeiden zu können.

V3 - Strukturelle Vergrämung von Reptilien (bei einer Bauaufnahme während der Aktivitätszeit von Reptilien zwischen 15.3. bis 15.10)

Das Plangebiet eignet sich am Rand der Römerstraße und entlang der Gehölzfläche strukturell als Lebensraum für Reptilien. Damit Reptilien durch den Baubetrieb nicht gefährdet werden, wird bei einer Bauzeit zwischen März-Oktober eine strukturelle Vergrämung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Die Vergrämung ist etwa 7-14 Tage vor Bauaufnahme durchzuführen und umfasst das Abmähen der Vegetation auf eine Schnitthöhe von 5-10 cm mit anschließendem Abfahren des Mahdguts. Bis zur Bauaufnahme ist die Fläche kurz zu halten.

Durch die Maßnahme wird das Plangebiet für Reptilien pessimiert, da Deckungsstrukturen sowie Nahrungsquellen reduziert werden. Dadurch werden Reptilien dazu veranlasst in die umliegenden, störungsfreien Bereiche außerhalb des Baufeldes abzuwandern, so dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verhindert werden können.

Sofern die Baumaßnahme zwischen 15.10. bis 15.3. durchgeführt wird, entfällt die Maßnahme, da Reptilien in diesem Zeitraum ihre Winterquartiere aufsuchen (Mäusegänge, Klüfte im Boden/Wurzelbereich von Gehölzflächen, Totholzhaufen, Steinhaufen – solche Strukturen sind nicht im direkten Eingriffsbereich vorhanden).

Av Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Av1 – Anlage von Kleinstrukturen (Totholzhaufen und/oder Steinhaufen)

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets und zum Ausgleich von Strukturen mit generellen Lebensraumpotenzial für Reptilien (Zielart: Zauneidechse) sind im vom Bau ausgenommenen Randstreifen (Ausgleichsfläche) mindestens drei Totholzhaufen/Steinhaufen mit einer Kubatur von etwa 3x5x1,5 (B/T/H) anzulegen.

Von der Maßnahme profitieren nicht nur Reptilien, sondern auch eine Vielzahl von Insektenarten und Kleinsäugern, für die das Plangebiet und dessen näheres Umfeld bisher wenig Quartierpotenzial bietet. Dementsprechend dient die Maßnahme der Förderung des Artenreichtums am Standort, wodurch die Anlage der Kleinstrukturen einen eingriffsmindernden Charakter für die vorhabensbedingte Beeinträchtigung von Grünland/Lebensräumen hat.

3.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Vom Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur aus Aschaffenburg wurde mit Datum vom 19.01.2026 ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erarbeitet. Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

Aus diesem geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

3.2.1 Gebietsbeschreibung Zusammenfassung

Im Plangebiet kommt eine intensive bis mäßig extensive, artenarme Wirtschaftswiese (Mischbiotop G11/G211) vor. 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.

3.2.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

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

- GRZ max. 0,3, überwiegend versickerungsfähige Bodenbeläge (ausgenommen Multifunktionsfeld und Toilettenhäuschen) ausschließlich im unmittelbaren Bereich unter den Spielgeräten (Fallschutzbereich) – Verwendung: Sand, Holzhäckselsplitt, Weg mit versickerungsfähigen Bodenbelägen, z.B. Feinsplitt
- Verlegung von Fallschutzmatten unverfugt und unverklebt auf dem Untergrund
- Parkplätze werden am Straßenrand in wassergebundener Ausführung angelegt
- Der rund 2.400 m² große Randstreifen bleibt frei von Eingriffen
- Es werden mindestens 8 hochstämmige Bäume im Spielplatzareal gepflanzt.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen auf **8.109 WP**.

Dieses Defizit kann durch Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A1 ausgeglichen werden: A1- Neuanlage von heimischen Gebüsch auf einer Fläche von **1.475 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 intensiv- mäßig extensive, artenarme Wirtschaftswiese um 5,5 WP/m² im berücksichtigten Entwicklungszeitraum von 25 Jahren aufgewertet werden.

(Mischbiotop 50 % Intensivwiese/ 50% mäßige Extensivwiese: 5,5 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: Feldahorn (Acer campestre) Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus chatartica), Heckenrose (Rosa canina), Öhrchenweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Korbweide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Wasserschneeball (Viburnum opulus).

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung

Siehe Punkt 3.1.2: Artenschutzrechtliche Maßnahmen dieser Begründung.

3.2.4 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.

Der vollständige Umweltbericht einschließlich Anlagen liegt dem Bebauungsplan 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.

In direkter Nähe zum Plangebiet auf den Fl. Nrn. 3250-3260 Gmkg. Niedernberg befindet sich die Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Betriebs. Hier werden unter anderem Schafe gehalten sowie Maschinen und Futtermittel gelagert. Auf die von der landwirtschaftlichen Hofstelle und den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen in direkter Nähe einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) wird im Bebauungsplan hingewiesen.

4. Verkehrskonzept

Das Plangebiet liegt direkt an der Römerstraße und wird von dort erschlossen. Entlang der Römerstraße können für die Spielplatznutzung notwendige Parkplätze angeordnet werden. Die Anzahl wird auf 12 begrenzt.

Auf die Darstellung der Stellplätze in der Planzeichnung wird verzichtet, um eine möglichst flächensparende Anordnung der Stellplätze und Reduzierung der Zufahrtsflächen entsprechend den vor Ort vorgefundenen Bedingungen zu ermöglichen. Die Darstellungen im Übersichtsplan des Büros Klingenmeier sind nicht bindend. Da die Gemeinde selbst Bauherr ist, wird eine genaue Lagefestsetzung der Flächen für Stellplätze für nicht erforderlich gehalten.

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 Toilettenhäuschens bzw. ggf. weiterer Anlagen. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

Löschwasserbedarf besteht nicht.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind sichergestellt.

5.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist dort, wo es anfällt zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser wird nicht erforderlich.

6. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

6.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Für die Fläche liegt eine Planung vor, die die Art und die Lage der Spielgeräte und Spielfelder und Aktivitätsbereiche festlegt. Um einen Spielraum für Änderungen zu ermöglichen, wird festgesetzt, welche Nutzungen und Geräte innerhalb der öffentlichen Grünfläche angeordnet werden können, ohne dass eine Lage- oder Größenfestlegung erfolgt. Nur für das Toilettenhäuschen und den Getränkeautomat o.ä., die eventuell errichtet werden sollen, wird mit einer Baugrenze eine Fläche festgelegt.

Die erforderlichen Stellplätze sollen möglichst nah an der Römerstraße angeordnet werden. Um auch hier bei Planänderungen einen Spielraum zu haben, werden keine festen Flächen dafür festgelegt. Die maximale Anzahl wird mit 12 festgesetzt.

Die Planung sollte so erfolgen, dass die Flächeninanspruchnahme durch Zufahrten möglichst gering ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Benennung der Bebauungsdichte wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit ist eine freie Anordnung der Spielgeräte etc. im Rahmen einer festgesetzten Fläche für zu befestigende Bereiche möglich.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird eine Baugrenze festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Toilettenhäuschens mit einem Vollgeschoss zulässig. Das Baufeld hat die Abmessungen von 6x15 m um einen gewissen Spielraum bei der Anordnung des Toilettenhäuschens und den Eis-/Getränkeautomaten zu ermöglichen. Ob ein Toilettenhäuschen aufgestellt wird, steht derzeit noch nicht fest.

6.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Spielplatzfläche sind als Schattenbäume und zur Verbesserung des Mikroklimas 8 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Die Gehölzinseln entlang der Römerstraße sind zu erhalten.

Der Spielplatz wird auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet. Es ist davon auszugehen, dass das Bodengefüge noch intakt ist und somit für den Natur- und Wasserhaushalt eine gewisse Wertigkeit vorliegt. Daher wird geregelt, dass der wertvolle Mutterboden beim Erdaushub seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen ist (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

Bei der geringfügigen Überbauung ist es möglich, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dort, wo es anfällt, zu versickern, wenn aufgrund der Lage in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt.

In den Bebauungsplan werden Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Gehölzrückschnitten/-rodungen sowie bei der Bauaufnahme bezüglich Bodenbrütern/ Reptilien aufgenommen (siehe auch 3.1).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatschG werden Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu Gehölzrückschnitten, Kontrolle von Bodenbrutvorkommen und Vermeidung von Wildtötung sowie zur Vergrämung von Reptilien aufgenommen.

Außerdem wird das Anlegen von Kleinstrukturen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Randstreifen des Spielplatzes (Ausgleichsfläche) festgesetzt.

Der durch den Eingriff erforderliche Ausgleichsbedarf wird durch Neuanlage von heimischen Gebüsch im Randstreifen ausgeglichen. Siehe auch Kapitel 3: Fachplanungen und Gutachten

6.4 Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen wird zugelassen. Diese sind in die Randeingrünung zu integrieren.

7. **Anlagen**

7.1. Spielplatzplanung Klingenmeier Architektur und Ingenieurwesen, Amorbach

7.2. Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB)

Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur, Grünewaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg mit Datum vom 19.01.2026

7.3. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur, Grünewaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg mit Datum vom 19.01.2026, einschließlich Anlagen

Aschaffenburg, den _____.2026
Entwurfsverfasser



Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Niedernberg, den _____.2026
Auftraggeber

Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Niedernberg