



Gemeinde Niedernberg
Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan „Römerstraße Spielplatz“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 25. März 2025



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 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 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

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 Artenschutz

7.3 Umweltbericht

1. Anlass

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

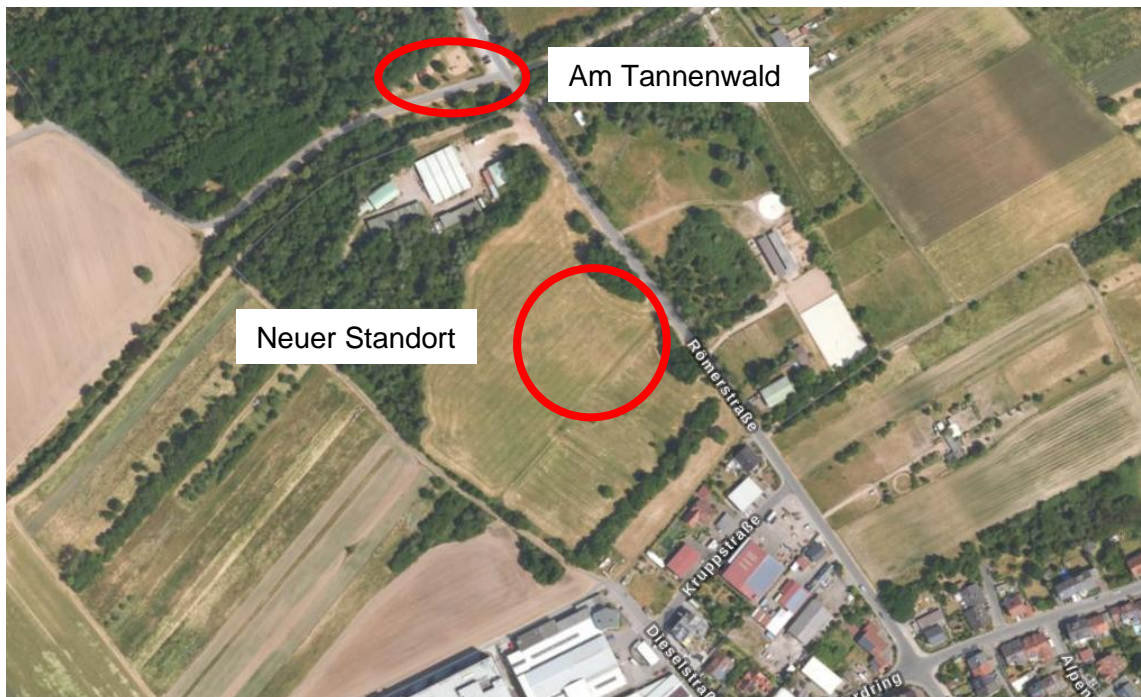


bestehender Spielplatz „Am Tannenwald“ (Quelle: google maps)

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



Planung Klingensmeier 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.

Parkplätze sind nahe der Römerstraße anzuordnen, eine Festsetzung der genauen Lage erfolgt nicht.

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

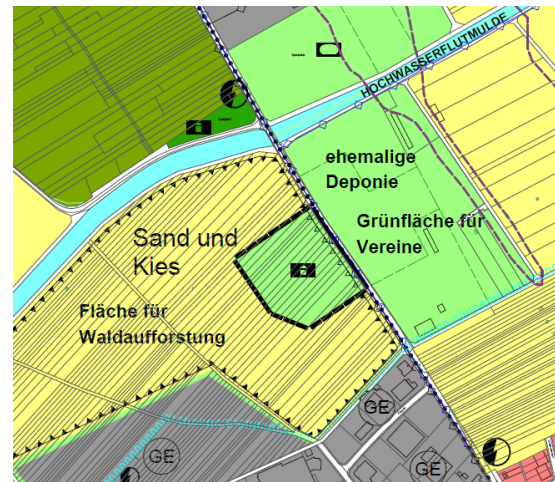
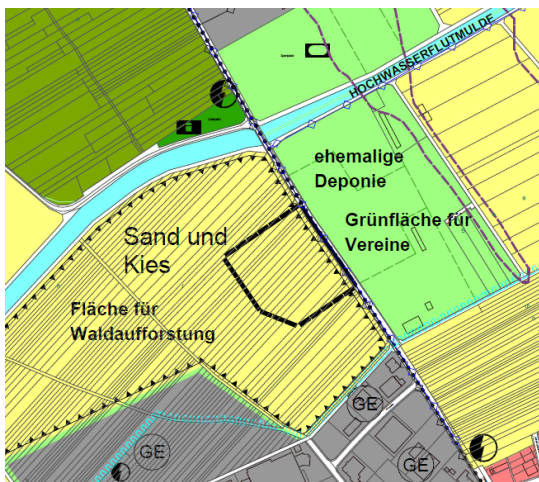
Zur Einfriedung ist die Errichtung eines Zauns im Bereich der Randeingrünung vorgesehen.

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 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Vom Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur aus Aschaffenburg wurde das Plangebiet im März 2025 begangen und bewertet.

Zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen:

V1- Gehölzrückschnitte außerhalb der Brutzeit

Die Planung sieht keine Eingriffe in Gehölze vor.

Sofern wider Erwarten Gehölze an der Römerstraße beseitigt werden müssen, dürfen diese nur zwischen 1.10. bis 28.2. entfernt werden, um Verbotstatbestände für Gebüsch/-Baumbrüter zu vermeiden.

V2 – Kontrolle auf Bodenbrutvorkommen (bei einer Bauaufnahme während der Brutzeit: 1.3. bis 30.9.)

Bei einer Bauaufnahme während der Brutzeit ist bauvorgreifend eine einmalige Besatzkontrolle auf Vorkommen von Wiesenbrütern 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 (alternativ kann das Mahdgut außerhalb des Baufelds angehäuft werden). 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).

3.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Vom Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur aus Aschaffenburg wurde mit Datum vom __.__.2025 ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erarbeitet. Aus diesem geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

wird zum 2. Verfahrensschritt ergänzt

Der vollständige Umweltbericht 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 Ge-

räuscheinwirkungen, 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. Verkehrskonzept

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 Toilettenhäuschens bzw. ggf. weiterer Anlagen.

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, das eventuell errichtet werden soll, 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 Planung sollte so erfolgen, dass die Flächeninanspruchnahme durch Zufahrten möglichst gering ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

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

Grünordnung:

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten – wird zum 2. Verfahrensschritt ergänzt

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).

Eingriff/ Ausgleich – wird zum 2. Verfahrensschritt ergänzt

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 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

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

7.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

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

Aschaffenburg, den __.__.2025
Entwurfsverfasser

Niedernberg, den __.__.2025
Auftraggeber

Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Niedernberg