



**Gemeinde Niedernberg**  
Landkreis Miltenberg

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

**Begründung**

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

**VORENTWURF**

Planverfasser:

Stand: 25. März 2025



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [a.fache@planer-fm.de](mailto: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 \(wird zum 2. Verfahrensschritt ergänzt\)](#)

## 1. Anlass

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

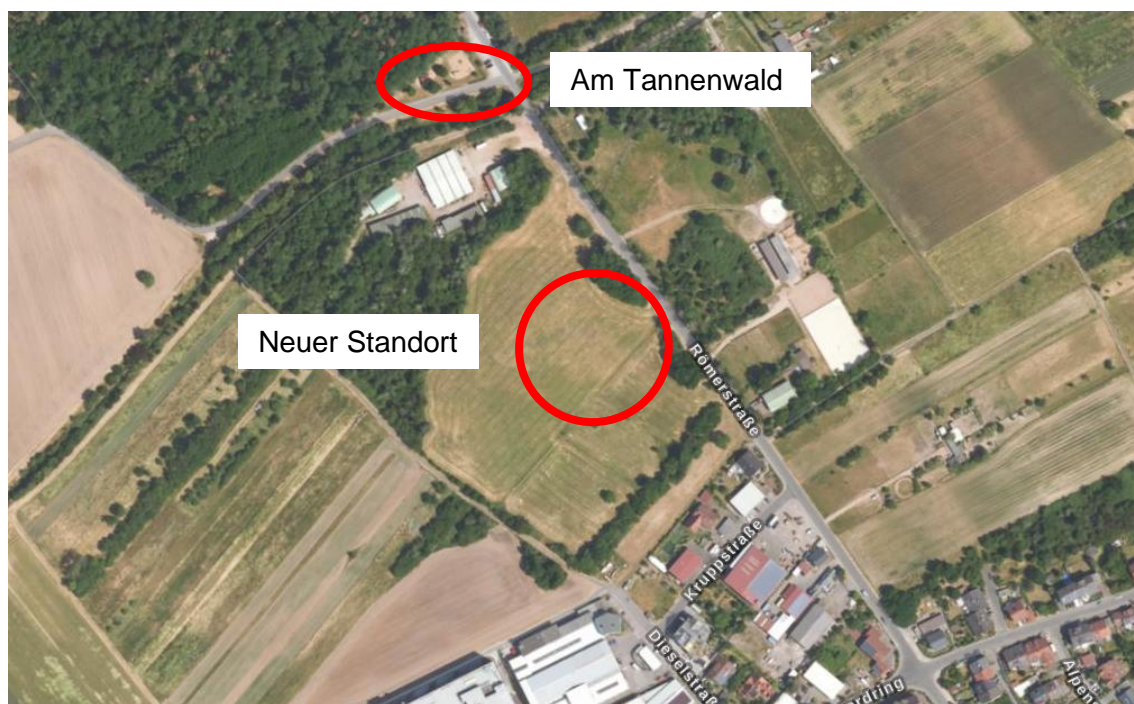


bestehender Spielplatz „Am Tannenwald“ (Quelle: google maps)

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 m<sup>2</sup>.

### 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

Auf der Fläche soll ein Spielplatz nach der Planung von Klingensmaier 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**

2.2.1 Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts. Im Gebiet befinden sich außerdem weder kartierte Biotopflächen 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).

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

### **3. Fachplanungen und Gutachten**

#### **3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen.

#### **3.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

Vom Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur aus Aschaffenburg wurde mit Datum vom \_\_.\_\_.2025 ein Umweltbericht 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 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.

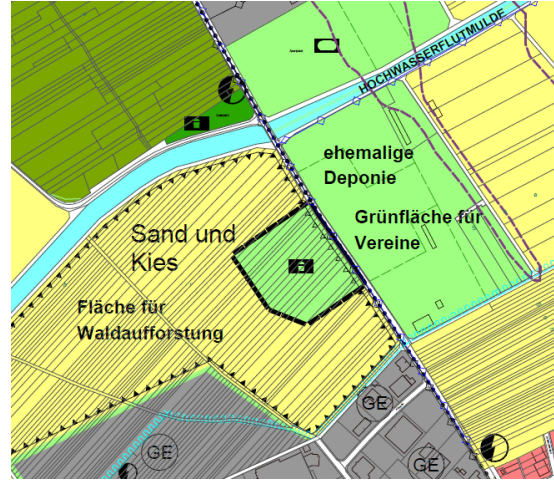
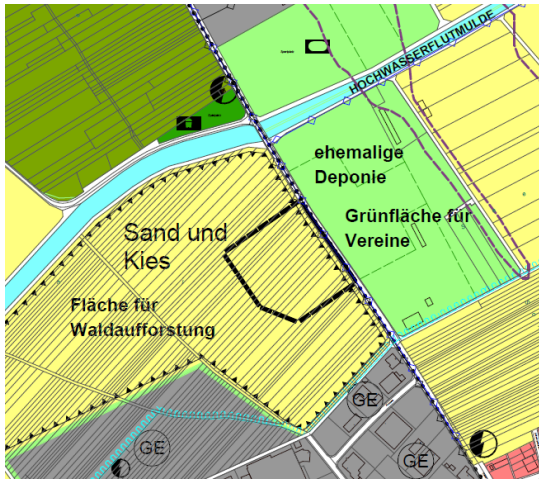
#### **5.2 Niederschlagswasser**

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](#) (wird zum 2. Verfahrensschritt ergänzt)

[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**