

Planer FM Fache Matthiesen GbR  
Dipl.-Ing. Peter Matthiesen  
Mühlstraße 43  
63741 Aschaffenburg

Zimmer 252  
Telefon: 09371 / 501 374  
Fax: 09371 / 501 79 365

Für Sie erreichbar von Mo bis Fr  
siehe Öffnungszeiten

Ihre Zeichen: -  
Ihre Nachricht vom: 29.09.2025

Unser Zeichen: 51-6100-FNP-17-2025-1  
Miltenberg, den 30.10.2025

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit  
der Terminvereinbarung**



**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur- und Immissions- und Bodenschutzgesetze, Wasserschutzgesetze sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;  
Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Miltenberg im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Verkaufspavillon Mainpier“ i.d.F. vom 20. August 2025;  
Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan "Verkaufspavillon Mainpier" ist am 27. September 2023 in Kraft getreten. Der Plan sah hinter der Hochwasserschutzmauer ein Baufeld für einen mobilen Toilettencontainer vor. Gemäß der Begründung ergibt sich der Anlass für die gegenständliche Erweiterung des Bebauungsplans daraus, dass sich der Auf- und Abbau dieses Containers aufgrund der Nähe zur Hochwasserschutzmauer als zu aufwändig erwiesen hat. Es soll daher eine dauerhafte Toilettenanlage außerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit einem größeren Abstand zur Schutzmauer errichtet werden. Als neuer Standort ist der derzeitige mobile Toilettencontainer östlich vom Verkaufspavillon vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebots ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Um das erforderliche Planungsrecht herzustellen, hat der Stadtrat am 25. Juni 2025 die Einleitung eines Verfahrens zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Verkaufspavillon Mainpier“ und zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes für den betroffenen Bereich beschlossen.



---

Das Landratsamt Miltenberg wurde mit E-Mail vom 25. September 2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange bis spätestens 3. November 2025 um Stellungnahme gebeten.

#### **A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

##### Zur Begründung

Auf dem Deckblatt der Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf wird als Rechtsgrundlage § 9 Abs. 8 BauGB aufgeführt. Dabei handelt es sich um die Grundlage der Begründungspflicht bei Bebauungsplänen. Die entsprechende Norm für den Flächennutzungsplan ist § 5 Abs. 5 BauGB.

Die Begründung zum Flächennutzungsplan führt unter „1. Anlass“ auf, dass der Stadtrat einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Entsprechend der Formulierung in der Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung sollte der an dieser Stelle ergänzt werden, dass damit gleichzeitig der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst wurde.

#### **B) Natur- und Landschaftsschutz**

Von dem Vorhaben betroffen ist laut rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine bisher unbebaute „Grünfläche“. Diese wurde entgegen der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahme am Main vor mehr als 20 Jahren durch eine massive Mauer sowie durch eine Gestaltung der Uferpromenade (Sandsteinbelag) dauerhaft befestigt. Vor dieser Umbaumaßnahme existierte im Geltungsbereich des nun geplanten Bebauungsplans bereits ein befestigter Fußweg sowie eine kleinflächige Grünfläche (alte Luftbilder).

Durch die nun beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Erweiterung des Bebauungsplans ist nicht mit neuen Eingriffen in Natur- und Landschaft zu rechnen. Die Schutzgebietskulisse oder auch der Artenschutz sind nicht betroffen. Eine rückwirkende Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme (ca. 250 m<sup>2</sup>) sowie der angenommenen geringen ökologischen Wertigkeit des Mainufers (bereits Versiegelt und kleinflächiger nur „Parkrasen“) nicht erforderlich. Lebensraumstrukturen von besonders- und streng geschützten Arten können vor Ort ausgeschlossen werden.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht keine Bedenken.

#### **C) Immissionsschutz**

Gegen die geplante 25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans „Verkaufspavillon Mainpier“ bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

#### **D) Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Verkaufspavillon Mainpier“ liegt das Grundstück Fl. Nr. 793/2 der Gemarkung Miltenberg. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG ist das v. g. Grundstück nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf dem besagten Grundstück eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Erweiterung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Verkaufspavillon Mainpier“ in Miltenberg keine Bedenken.

##### Hinweis:

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem

---

jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

#### **E) Wasserschutz**

##### Lage im Überschwemmungsgebiet:

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des mit Verordnung vom 11.07.1994 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains.

Nach Rücksprache mit Frau Mathy wird das Gebiet als Außenbereich angesehen. Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Ein neues Baugebiet i. S. d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt vor, wenn eine Gemeinde durch die Aufstellung eines Bauleitplans oder den Erlass einer sonstigen Satzung nach dem BauGB im Außenbereich erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglichen will. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Baugebiet i. S. d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist somit nicht einschlägig.

In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des WWA Aschaffenburg einzuholen und in vollem Umfang zu berücksichtigen.

#### **F) Denkmalschutz**

Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

#### **G) Brandschutz**

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes werden derzeit keine weiteren Anforderungen gestellt. Vorausgegangenen Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.

#### **H) Gesundheitsamtliche Belange**

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit den geplanten Vorhaben entsprechend seiner Beschreibung in den Antragsunterlagen vom 20.08.2025 Einverständnis.

Als selbstverständlich gilt, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften zu beachten sind.

Sonstige gesundheitsamtlicherseits zu vertretende Belange werden aktuell nicht berührt.

#### **I) Verkehrswesen**

Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Miltenberg bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Krah  
Oberregierungsrat