



**25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der  
Erweiterung des Bebauungsplans  
„Verkaufspavillon Mainpier“**

**Begründung**  
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 26. November 2025



## **Gliederung**

### **1. Anlass**

### **2. Übergeordnete und sonstige Planungen**

#### 2.1 Flächennutzungsplan

### **3. Sonstige Belange**

#### 3.1 Artenschutz und Eingriff / Ausgleich

#### 3.2 Umweltbericht

#### 3.3 Immissionsschutz

#### 3.4 Überschwemmungsgebiet des Mains

#### 3.5 Denkmalschutz

### **4. Zeichnerische Darstellungen**

#### 4.1 Sondergebiet

#### 4.2 Verkehrsflächen

### **5. Verkehrliche Erschließung**

### **6. Ver- und Entsorgung**

#### 6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

#### 6.2 Trink- und Löschwasser

### **7. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

### **8. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

## 1. Anlass

Der Bebauungsplan "Verkaufspavillon Mainpier" ist am 27.09.23 in Kraft getreten. Der Plan sah hinter der Hochwasserschutzmauer ein Baufeld für einen mobilen Toilettencontainer vor.

Der Auf- und Abbau dieses Containers ist jedoch aufgrund der Nähe zur Hochwasserschutzmauer) aufwändig. Daher ist geplant, eine dauerhafte Toilettenanlage außerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit einem größeren Abstand zur Schutzmauer zu errichten. Als neuer Standort ist der derzeitige mobile Toilettencontainer östlich vom Verkaufspavillon vorgesehen.



Der zwischenzeitlich neu errichtete Verkaufspavillon und der aktuell bestehende mobile Toilettencontainer

Um das erforderliche Planungsrecht herstellen zu können, hat der Stadtrat am 25. Juni 2025 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

## 2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Erweiterungsgebiet als Grünfläche dar.



Der zwischenzeitlich neu errichtete Verkaufspavillon und der aktuell bestehende mobile Toilettencontainer

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

## 3. Sonstige Belange

### 3.1 Artenschutz und Eingriff / Ausgleich

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Rahmen eines Vorgesprächs im Landratsamt Miltenberg mitgeteilt, dass aufgrund der Versiegelung durch die hergestellte Uferpromenade die Verpflichtung einer Eingriffs-/Ausgleichsflächenermittlung entfallen kann.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann ebenfalls verzichtet werden.

### 3.2 Umweltbericht

#### 3.2.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Für den Ersatz eines mobilen Toilettencontainers durch eine fest installierte Toilettenanlage soll Planungsrecht geschaffen werden. Ansonsten sind keine Änderungen am derzeitig ausgebauten Zustand des Geländes vorgesehen.

#### 3.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Lärm, Boden und Geomorphologie, Grundwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser, Landschaftsbild, Flora und Fauna, Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter

##### Bestand

Das Planungsgebiet wurde im Zuge der Hochwasserfreilegung vollständig befestigt und ist Teil der Mainuferpromenade. Es grenzt im Norden an den Main und im Süden an die Altstadt von Miltenberg. An der Mainstraße befindet sich ein mobiler Toilettencontainer.

##### Baubedingte Auswirkungen

Vorübergehende Belastungen der Anwohner durch das Errichten einer fest installierten Toilettenanlage während der Auf- und Abbauphase sind in nur sehr geringem Maße zu erwarten. Gegenüber der Ist-Situation wird sich die Zahl kaum messbar erhöhen.

##### Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Austausch des mobilen Toilettencontainers in eine fest installierte Toilettenanlage werden sich die Standortbedingungen gegenüber dem Ist-Zustand kaum messbar verändern.

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung durch Veränderungen am derzeitigen Ausbauzustand sind nicht vorgesehen.

#### 3.2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung bleibt das Plangebiet im derzeitigen Ausbauzustand.

#### 3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind entbehrlich, da sich an der bestehenden Situation keine Änderungen ergeben.

#### 3.3.5 Alternativen

Im Plangebiet ergeben sich auf Grund der Flächengröße, der Lage und der angrenzenden Nutzungen keine alternativen Baukonzepte, da der Standort der Toilettenanlage in der Nähe des Verkaufspavillons sinnvoll ist.

#### 3.3.6 Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Artenschutzes

Für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten wild lebenden Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass unter Einbeziehung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand vorliegt.

Für die Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV können unter Berücksichtigung der Festsetzungen Verbotstatbestände ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Möglichkeit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1.Satz 1 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden, eine erhebliche Störung der lokalen Populationen liegt aber nicht vor.

### 3.3.7 Zusammenfassung

Durch die Schaffung von Planungsrecht für eine fest installierte Toilettenanlage sind die Schutzgüter kaum messbar betroffen.

### 3.3 Immissionsschutz

Die Eingänge zur Toilettenanlage sind zur Mainseite orientiert und somit zur lärmabgewandten Seite.

### 3.4 Überschwemmungsgebiet des Main

Das Erweiterungsgebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Die Höhe der Wasserspiegellage bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis liegt bei 128,30 m NHN.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan „Verkaufspavillon Mainpier“ wurde von der Unteren Wasserrechtsbehörde mitgeteilt, dass dem Aufstellen von mobilen Containern hinter der Hochwasserschutzanlage aufgrund der neuen Situation trotz der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zugestimmt werden kann. Eine Befreiung ist aber dennoch erforderlich; sie wird aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzes in Aussicht gestellt.

Nach den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg sind zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes für das Aufstellen mobiler Container folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

1. Beim Aufstellen der Container ist ein Sicherheitsabstand zur Hochwasserschutzmauer einzuhalten, damit ein Aufbau der mobilen Elemente im Bedarfsfall gewährleistet werden kann. Die Hochwasserschutzanlage muss in jeden Fall voll funktionsfähig bleiben.
2. Die mobilen Elemente sind rechtzeitig vor einem Hochwasserereignis zu entfernen, um einen ungehinderten Aufbau der vollständigen Hochwasserschutzanlage gewährleisten zu können.

Da die Toilettenanlage einen ausreichenden Abstand zur Hochwassermauer einhält und somit zu jeder Zeit vollfunktionsfähig bleibt, braucht die Toilettenanlage nicht abgebaut werden.

### 3.5 Denkmalschutz

Südlich der Mainstraße befindet sich das Ensemble E-6-76-139-1 - Altstadt Miltenberg

Das Ensemble verläuft in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bis an die Südseite der Mainstraße und umfasst den Bereich der Miltenburg mit der Kernstadt und ihren beiden inneren Erweiterungen aus dem 14. und 15. Jahrhundert.

Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die Errichtung der Toilettenanlage, die in der Formsprache der bestehenden Aufbauten verkleidet werden sollen, das gestalterische Gesamterscheinungsbild der Mainuferpromenade positiv beeinflussen.

## 4. **Zeichnerische Darstellungen**

### 4.1 Sondergebiet

Im Erweiterungsgebiet soll dauerhaft eine Toilettenanlage errichtet werden. Entsprechend der Urfassung des Bebauungsplans wird auch die Erweiterung des Areals als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Toilettenanlage“ gekennzeichnet.

#### 4.2 Verkehrsflächen

Die an das Sondergebiet angrenzenden Flächen werden als Verkehrsflächen dargestellt.

#### 5. **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Mainstraße erschlossen.

#### 6. **Ver- und Entsorgung**

##### 6.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Näheres erfolgt in der Erweiterung des Bebauungsplans „Verkaufspavillon Mainpier“.

##### 6.2 Trink- und Löschwasserversorgung

In der Mainstraße verläuft eine Trinkwasserleitung mit einem Leitungsquerschnitt DN 150. Die Menge ist ausreichend, um die Toilettenanlage zu versorgen. Nähere Informationen können in der Erweiterung des Bebauungsplans „Verkaufspavillon Mainpier“ entnommen werden.

#### 7. **Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.10.2025 bis einschließlich 03.11.2025 und führte zu folgendem Ergebnis:

##### 7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

##### 7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende TÖB beteiligt:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
6. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
7. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
8. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
9. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
10. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
11. Landratsamt Miltenberg – Straßenverkehrsbehörde,
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
13. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg,
14. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
16. Abwasserzweckverband Main-Mud,
17. PLEdoc GmbH,
18. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
19. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH,
20. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv).

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

1. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,

2. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
3. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
4. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
6. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
7. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
8. Landratsamt Miltenberg – Straßenverkehrsbehörde,
9. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg,
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
11. Abwasserzweckverband Main-Mud,
12. PLEdoc GmbH,
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv),
14. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
3. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht.

#### 7.2.1 Regierung von Unterfranken

##### Überschwemmungsgebiet

Das betroffene Gebiet liegt, wie auch in den Begründungen unter 3.4 ausgeführt wird, im Bereich des Überschwemmungsgebiets des Mains. In diesem Zusammenhang sind folgende Grundsätze des LEP sowie des RP1 zu nennen:

- Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.
- Gem. den Grundsätzen unter 4.2.7 RP1 sollen die Risiken durch Hochwasser durch vorbeugende Maßnahmen verringert oder vermieden werden. Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden. Der natürliche Wasserrückhalt in der Fläche trägt zur Minderung von Hochwassergefahren bei und soll verbessert werden. Dabei kommt der Erhaltung und Wiederherstellung regelmäßig überfluteter flussbegleitender Flächen als Auwald oder Grünland sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens besondere Bedeutung zu. Kommunale Planungen sollen Risiken durch Überflutungen aus Kanälen und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen stärker berücksichtigen.

Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

##### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wasserschutz im LRA Miltenberg hat der Planung zugestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat keine Stellungnahme abgegeben.

#### Bodendenkmal

Von der Planung ist ein Bodendenkmal (D-6-6221-0104, Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen ersten Stadterweiterung von Miltenberg) randlich betroffen, was in den Planunterlagen nicht thematisiert wird. In diesem Zusammenhang wird auf folgenden Grundsatz des RP1 hingewiesen:

Gem. Grundsatz 3.1.6-05 RP1 ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Den zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Denkmalschutz im LRA Miltenberg hat der Planung zugestimmt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat keine Stellungnahme abgegeben.

#### Fazit

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden mit Blick auf das Überschwemmungsgebiet sowie die zuständigen Denkmalschutzbehörden mit Blick auf das Bodendenkmal, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen. In diesem Fall werden keine Einwände erhoben.

#### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Behörden haben der Planung zugestimmt.

#### Hinweise

Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten:

Energie	Gasleitung (Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH)
Wasser	Abwasserleitung (Abwasserzweckverband Main-Mud Miltenberg)

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die beiden Versorgungsträger wurden im Verfahren beteiligt.

### 7.2.2 Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain

#### Überschwemmungsgebiet

Das betroffene Gebiet liegt, wie auch in den Begründungen unter 3.4 ausgeführt wird, im Bereich des Überschwemmungsgebiets des Mains. In diesem Zusammenhang sind folgende Grundsätze des LEP sowie des RP1 zu nennen:

- Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.



- Gem. den Grundsätzen unter 4.2.7 RP1 sollen die Risiken durch Hochwasser durch vorbeugende Maßnahmen verringert oder vermieden werden. Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden. Der natürliche Wasserrückhalt in der Fläche trägt zur Minderung von Hochwassergefahren bei und soll verbessert werden. Dabei kommt der Erhaltung und Wiederherstellung regelmäßig überfluteter flussbegleitender Flächen als Auwald oder Grünland sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens besondere Bedeutung zu. Kommunale Planungen sollen Risiken durch Überflutungen aus Kanälen und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen stärker berücksichtigen.

Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wasserschutz im LRA Miltenberg hat der Planung zugestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat keine Stellungnahme abgegeben.

Bodendenkmal

Von der Planung ist ein Bodendenkmal (D-6-6221-0104, Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen ersten Stadterweiterung von Miltenberg) randlich betroffen, was in den Planunterlagen nicht thematisiert wird. In diesem Zusammenhang wird auf folgenden Grundsatz des RP1 hingewiesen:

Gem. Grundsatz 3.1.6-05 RP1 ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Den zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Denkmalschutz im LRA Miltenberg hat der Planung zugestimmt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat keine Stellungnahme abgegeben.

Fazit

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden mit Blick auf das Überschwemmungsgebiet sowie die zuständigen Denkmalschutzbehörden mit Blick auf das Bodendenkmal, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen. In diesem Fall werden keine Einwände erhoben.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Behörden haben der Planung zugestimmt.

**7.2.3 Landratsamt Miltenberg - 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.

**Beschluss:**

Die genannte Norm wird angepasst. Das Datum des Aufstellungsbeschlusses zur FNP-Änderung wird ergänzt.

**8. Auswertung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung**

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom \_\_.\_\_.2026 bis einschließlich \_\_.\_\_.2026 und führte zu folgendem Ergebnis:

Wird später ergänzt.

Aschaffenburg, den 26. November 2025

Entwurfsverfasser



**Peter Matthiesen,**  
**Planer FM**  
**Fache Matthiesen GbR**

Miltenberg, den \_\_.\_\_.2025

Auftraggeber

**Bernd Kahlert,**  
**1. Bürgermeister der**  
**Stadt Miltenberg**