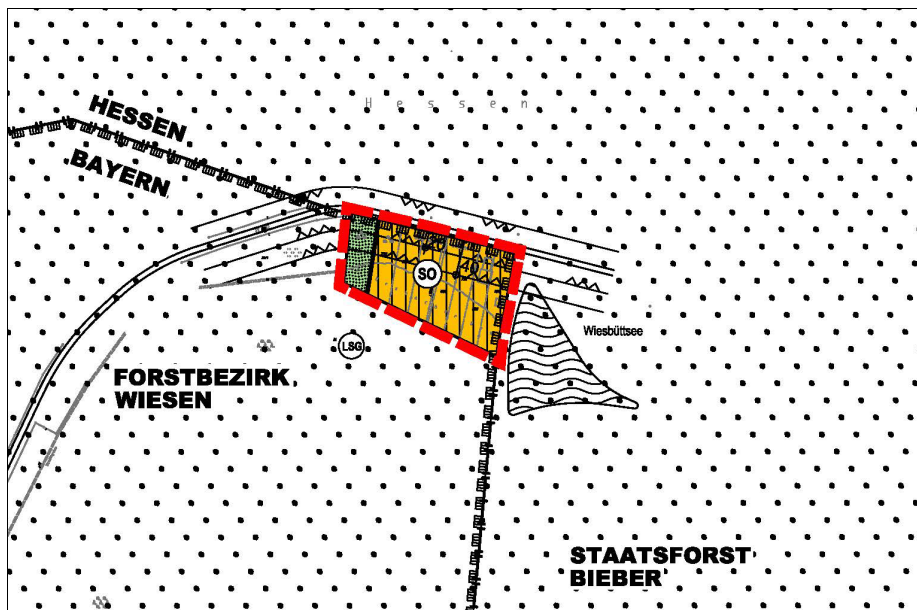


GEMEINDE WIESEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG 8
Sondergebiet
Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 18.06.2025
Stand: Feststellung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderungsplanung	3
2. Plangebiet der Änderung	5
2.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Naturräume	
2.2 Verkehrserschließung	
2.3 Ver- und Entsorgung	
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)	
3.2 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der Landstraße 2905	
4. Bestand – Fotodokumentation	9
5. Inhalt der Änderung	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Grünflächen	
6. Nachrichtliche Übernahmen	12
7. Umweltbericht	12
1. Einleitung	
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation	
4. Alternative Planungsmöglichkeiten	
5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen	
6. Zusätzliche Angaben	
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	
8. Quellen	
8. Förmlicher Verfahrensablauf	20
VERFAHREN	
I. Der Gemeinderat fasst in seiner Sitzung am 12.06.2023 den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes – Sondergebiet „Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“.	
II. Der Gemeinderat billigt in seiner Sitzung am 08.04.2024 den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 04.04.2024 und ordnet das weitere Verfahren an.	
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.05.2024 bis 24.06.2024 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.05.2024 bis 24.06.2024.	
IV. Der Gemeinderat wird in seiner Sitzung am 05.08.2024 über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung unterrichtet.	
V. Der Gemeinderat behandelt in seiner Sitzung am 14.07.2025 die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Bedenken und Anregungen beschlussmäßig, billigt den Planentwurf i.d.F. vom 18.06.2025 und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	
VI. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 01.08.2025 bis 01.09.2025.	
VII. Behandlung der Anregungen aus dem Teilnahmeverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sowie Feststellungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 29.09.2025.	
VIII. Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB am 23.12.2025.	
Anhang	
1 Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 29.09.2025	

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Nordöstlich der Gemeinde Wiesen liegt an der hessischen – bayerischen Grenze das Areal „Wiesbüttsee“, bestehend aus Gaststätte mit Campingplatz. Die Gaststätte wurde 1952 vom Landratsamt Lohr genehmigt und 1986 erfolgte die Genehmigung für die Sanitäranlagen. Der Standort nahe des Wiesbüttsees wird ca. seit 1950 als Campingplatz genutzt. Wie bei vielen dieser in den 50er und 60er Jahren etablierten Anlagen ist auch für diese zu keiner Zeit ein Bebauungsplan erstellt worden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesen ist die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dargestellt.

Der bestehende Campingplatz umfasst ca. 50 Dauerstellplätze und weitere 35 Stellplätze für Kurzurlauber. Die verpachtete Gaststätte wurde zum 30.10.2019 geschlossen.

Im Jahr 2021 hat die Camping Resort im Spessart GmbH, Wiesen - vertreten durch Herrn Jan Haumann und Herrn Marcel Büdel - das Gelände erworben.

Die neuen Betreiber beabsichtigen die Entwicklung eines naturnahen Campingplatz- und Ferienhausgebietes. Durch die Schaffung eines vielfältigeren Angebotes soll die Attraktivität des Platzes für zusätzliche Nutzer- und Zielgruppen erhöht und eine ganzjährige Nutzung im Sinne eines nachhaltigen und langfristigen Betriebes ermöglicht werden.

Das Camping Resort im Spessart wird künftig aus verschiedenen Betriebsbereichen bestehen, die gegenseitig in Wechselwirkung treten. Zentraler Punkt wird die Wiederbelebung der Gastronomie als Ausflugsziel für die Allgemeinheit und auch als gastronomische Versorgung der Campingplatz- und Ferienhausgäste sein. Aufgrund Untersuchungen des Bestandsgebäudes haben die neuen Eigentümer die Entscheidung getroffen, das ursprüngliche Gasthaus komplett rückzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der Flachdachanbau des Gastraumes soll erhalten bleiben. Ebenso ist eine Vergrößerung des Untergeschosses vorgesehen, um Lagerfläche zu gewinnen. Die Gaststätte erhält zudem eine erweiterte Außengastronomie, um auch für Tagesausflügler attraktiv zu sein.

Das Gebiet wird künftig unterschiedliche Beherbergungsangebote für Übernachtungsgäste bieten. Geplant sind zum einen Ferienhäuser für 2 – 4 Personen. Insgesamt sollen 16 dieser Ferienhäuser errichtet werden. Zusätzlich sind ca. 12 kleinere Übernachtungsmodule vorgesehen. Die Größen der Module sind jeweils für 2 Personen ausgelegt.

Der Campingbetrieb wird in weiten Teilen weitergeführt und Zeltplätze sowie Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätze angeboten.

Um das Angebotsniveau auszubauen, müssen Investitionen in die Attraktivität und die Infrastruktur des Campingplatzes getätigt werden. Auch wenn sich die Anlage bislang ohne planungsrechtliche Grundlage entwickeln konnte, stoßen die nun geplanten Maßnahmen und Änderungen an die Grenzen des Bestandsschutzes bzw. der notwendigen Baugenehmigung. Der Campingplatz liegt im nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilenden Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“.

Es bedarf der Planungssicherheit, die durch einen Bebauungsplan hergestellt werden soll. Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.06.2023 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ beschlossen. Mit der Planung sollen die bestehenden Nutzungen gesichert und bauliche Erneuerungsmaßnahmen ermöglicht werden.

Der Campingplatz in Verbindung mit der Gastronomie ist seit Jahrzehnten fester Bestandteil des Wiesener Tourismus und beliebtes Ausflugsziel für Wanderer, Radfahrer und Motorradfahrer.

Künftig soll das Camping- und Ferienhausgebiet zu einem abwechslungsreichen Ort der Erholung und Aktivität einladen. Durch die regionale Vernetzung des Gebietes sind Mehrfachnutzungen möglich, die den regional-touristischen Effekt der Angebote steigern und eine wirtschaftliche Betreuung erleichtern.

Ein Ziel der Planung ist ein landschafts- und bedarfsgerechter Ausbau der bestehenden Anlage. Die bisherigen Grenzen des Campingplatzes werden nicht verändert. Darüber hinaus werden mit der Planung die auf dem Campingplatz bestehenden Nutzungen räumlich geordnet. Mit der Planung sollen auch bauliche Maßnahmen – Neubau des Gasthauses, Sanierung / Erweiterung des Sanitärgebäudes, Errichtung von Ferienhäusern – ermöglicht werden.

Das betroffene Areal ist im wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung und Ergänzung – Neuüberarbeitung, wirksam seit 22.12.2009) einschließlich der nachfolgenden Änderungen im östlichen Teil – im Bereich der bestehenden Nutzungen – als *Sondergebiet (Campingplatz)* und die westliche kleinere Teilfläche als *Fläche für die Landwirtschaft mit Feldgehölzen* dargestellt.

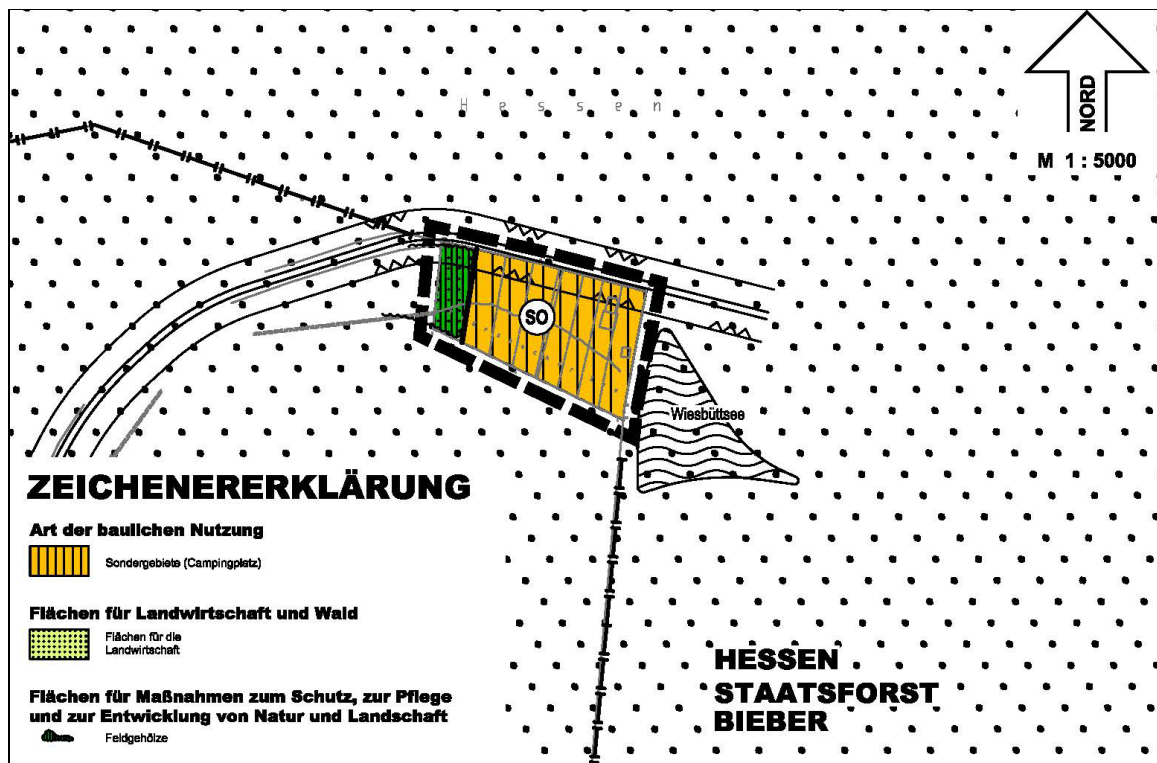


Abb. 1

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich für die Änderung 8 (unmaßstäblich)

Mit der vorgesehenen Festsetzung eines *Sondergebietes (SO)*, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) – einschließlich der Nutzungen *Camping und Ferienwohnen* – in Verbindung mit *privaten Grünflächen* entspricht der Bebauungsplan nicht in Gänze der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.06.2023 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

2. PLANGEBIET DER ÄNDERUNG

2.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Naturräume

Das Plangebiet der Änderung liegt ca. 650 m nordöstlich des Gemeindegebietes von Wiesen an der bayerischen - hessischen Grenze. Zwischengelagert erstreckt sich gemeindefreies Gebiet – der Wiesener Forst. Im Norden grenzt das Gebiet an die Landesstraße 2905. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich östlich der Wiesbüttsee – bereits jenseits der Landesgrenze in Hessen gelegen.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Naturpark Hessischer Spessart mit dem Wiesbüttmoor im gleichnamigen Naturschutzgebiet (Landkreis Main-Kinzig-Kreis) sowie unmittelbar an das FFH-Gebiet „Wiesbüttmoor mit angrenzenden Waldflächen“.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches: 7588, 7589, 7589/3, 7589/4, 7589/5, 7590, 7591, 7592 und 7593, Gemarkung Wiesen.

Die Gesamtgröße beträgt 16.313 m² (ca. 1,63 ha).

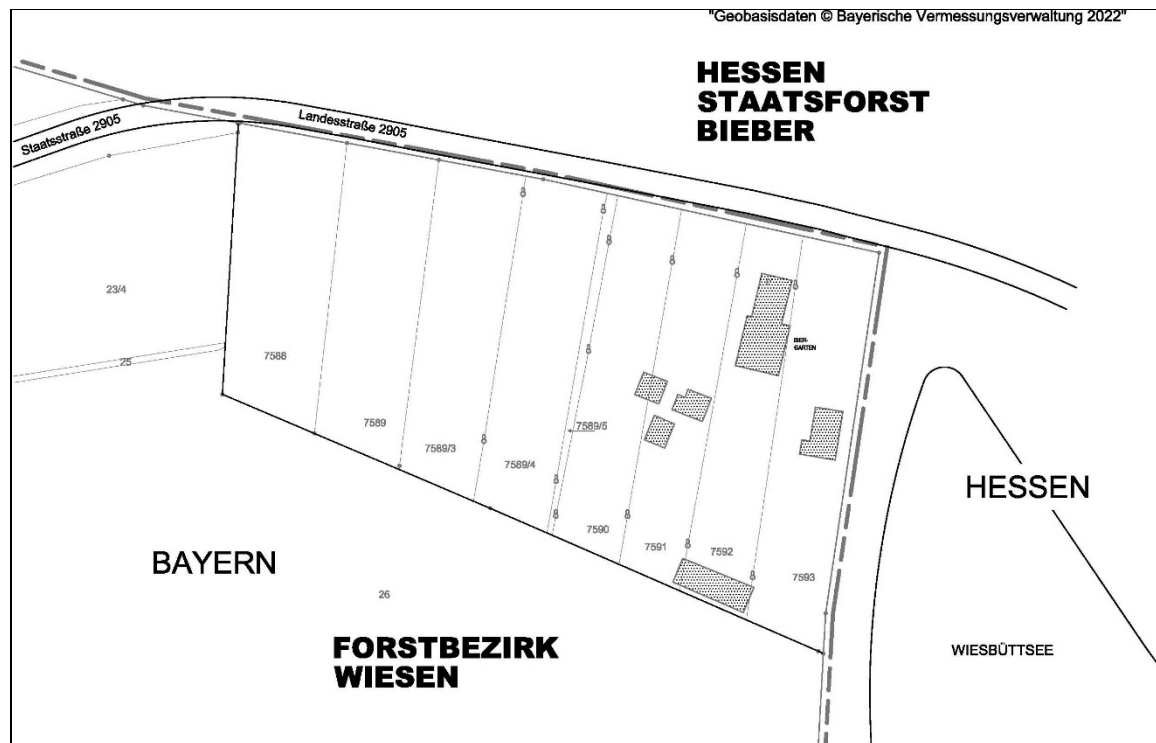


Abb. 2

Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

2.2 Verkehrserschließung

Eine gesicherte Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Landesstraße 2905/ Staatsstraße 2905 vorhanden.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Camping Resort im Spessart GmbH beantragte im September 2024 die naturschutzrechtliche Erlaubnis für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich eines Wiesen- und Schotterweges in der Gemarkung Wiesen. Die geplante Trasse ist außerhalb der Schutzzonen des Wasserschutzgebietes. Vorgesehen ist, auf einer Länge von ca. 2,7 km und einer Tiefe von 1,00 m – 1,20 m Strom, Glasfaser, Wasser, Abwasser und Leerrohre bis zu dem bereits vorhandenen Campingplatz zu verlegen. Die geplante Maßnahme befindet sich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Spessart“ und einer biotopkartierten Fläche. Mit Bescheid vom 24. Januar 2025 (Az. 51.1-1732.3/0-18/24) wurde gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ die naturschutzrechtliche Erlaubnis unter Auflagen erteilt.

Trink- und Löschwasser

In Wiesen erfolgt die Wasserversorgung über den Brunnen Bieberfeld.

Als bauliche Maßnahmen sind zunächst - nach Abbruch des Bestandsgebäudes - der Neubau des Gasthauses mit zwei Ferienwohnungen und Lagerflächen im Bereich der Unterkellerung der Biergartenfläche sowie eine Modernisierung der Sanitäreinrichtungen für das Camping- und Ferienhausgebiet vorgesehen. In einer späteren Phase ist die Errichtung von Ferienhäusern beabsichtigt. Künftig erfolgt die Wasserversorgung über die neue Trasse. Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs soll das anfallende Niederschlagswasser der Gaststätte und des Sanitärgebäudes in einer Zisterne gesammelt und zur Brauchwassernutzung in den Gebäuden verwendet werden.

Bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge sind die Vorgaben der Arbeitsblätter W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu beachten.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Die anfallenden Schmutzwassermengen werden über die geplante Trasse im Bereich des Schotterweges abgeführt.

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der Gaststätte und des Sanitärgebäudes anfallende Niederschlagswasser wird in das angrenzende oberirdische Gewässer (Bach) eingeleitet. Die Einleitung erfolgt über eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Abgabe zur Begrenzung der Abflussmenge (hydraulische Entlastung des Gewässers) sowie eine Überlaufmulde zur Sedimentation von Feststoffen.

Die Zulässigkeit der Einleitung richtet sich nach den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRE-NOG).

Die unbefestigten bzw. wasserdurchlässigen Oberflächen entwässern in den Untergrund. Überschüssige Niederschlagsmengen werden zur Entwässerungsmulde am tiefsten Punkt des Campingplatzes geleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Übernachtungsmodule und Ferienhäuser soll punktuell auf den einzelnen Parzellen versickern. Hierzu sind jeweils kleine Mulden anzulegen, die 1/15 der Dachfläche umfassen. Das Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist der Begründung als Anhang 2 beigelegt (Garten- und Landschaftsbau GmbH, Stefan Karger, Witten; Lageplan 15.04.2025).

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Die Gemeinde Wiesen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) und Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1, Stand 25.08.2020) im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

Bauleitpläne sind den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1) festgesetzt sind, anzupassen.

1. Tourismus

Im Zusammenhang mit der zukunftsfähigen Gestaltung und Entwicklung eines naturnahen Camping- und Ferienhausgebietes sind folgende Grundsätze des LEP und des RP 1 zu nennen:

Wirtschaft – Tourismus (5 LEP und 3.2 RP 1)

Wirtschaftsstruktur (5.1 LEP)

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

Tourismus, Freizeit und Erholung (3.2.6 RP 1)

(01) Es ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten und durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebotes auf Dauer zu sichern und zu verbessern.

(02) Es ist darauf hinzuwirken, Vorhaben zur Verlängerung der Saison zu unterstützen. Diese sind besonders geeignet, die Attraktivität der Region nachhaltig zu sichern und zu steigern.

Das Vorhaben unterstützt diese Grundsätze mit den geplanten Maßnahmen.

2. Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegung im Regionalplan im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Karte 3 „Landschaft und Erholung“, RP1) – deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ (LSG 00561.01) innerhalb des „Naturpark Spessart“ (NP-00015).

Auf hessischer Seite grenzt das Plangebiet an das FFH-Gebiet „Wiesbüttmoor mit angrenzenden Waldflächen“ an.

Folgende Festlegungen des LEP und RP 1 sind hier zu benennen:

Natur und Landschaft (7.1 LEP und 4.1 RP1)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Ziel 7.1.2 LEP)

Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

Schutz und Pflege der Landschaft (4.1.2 RP 1)

Nach 4.1.2-01 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen

Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem (Grundsatz 7.16 LEP)
Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, das planungsrechtlich gesichert und nachhaltig entwickelt werden soll. Eine Ausweitung der genutzten Fläche über den Bestand hinaus ist nicht beabsichtigt.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Das Vorhaben widerspricht dem Schutzziel der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ (§ 3), die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des für den Spessart typischen Landschaftsbildes zu bewahren und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten. Die Gemeinde beantragt daher die Herausnahme des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet und Aufnahme einer Ersatzfläche von ca. 12.800 m² auf Teilflächen der Flurstücke 1208, 1209, 1210, 1211, 1213, 1214, 1215, 1216 und 1217, Gemarkung Wiesen (nördlich Bereich „Länderthal“).

3. Vorranggebiet für die Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegung im Regionalplan (Tekturkarte 6 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung und Ziel 4.2.6-02 RP 1) am Rande des Vorranggebietes für die Wasserversorgung T1 „Nördlich Wiesen“.

Nach den Zielen unter 4.2.6-01 und 02 RP 1 sind in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Wasserversorgung die Grundwasservorkommen vor irreversiblen und grundwassergefährdenden Nutzungen zu schützen. In den Vorranggebieten für die Wasserversorgung kommt dem vorsorgenden Trinkwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, aber mit dem vorsorgenden Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang zu.

Gemäß der Begründung hierzu sind u.a. folgende Nutzungen in Vorranggebieten Wasserversorgung in der Regel zulässig:

- vorhandene Bebauung (Bestandsschutz);
- die Ausweisung von Baugebieten und dadurch bedingte Baumaßnahmen wie Keller sowie Änderungen von baulichen Nutzungen; ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotential durch wassergefährdende Stoffe;
- Einzelvorhaben ohne tiefgreifende Geländeeinschnitte;
- Anlagen für übliche Gebäudeheizungen (Öl- bzw. Gasheizungen);
- die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Der Bebauungsplan überplant bereits bestehende Bebauung und Nutzung. Die beabsichtigten Maßnahmen mit dem Ziel der Erhaltung und Weiterentwicklung eines Feriengebietes mit Gastronomie erscheinen grundsätzlich vereinbar mit den Zielen des RP 1.

3.2 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der Landesstraße 2905

Das Plangebiet reicht in die Anbauverbotszone an der Landesstraße 2905 (0 bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) und in die Anbaubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 2 HStrG (bis zu 40 m).

4. BESTAND

Fotodokumentation zum Bestand



Zufahrt von der Landesstraße 2905
aus Richtung Flörsbach gesehen



Gasthaus Ansicht Nordwest



Gasthaus Ansicht Nordost



Sanitärgebäude



Bauliche Anlagen im Süden des Campingplatzes





Wohnwagenstandplätze im Süden



Blick von Süden nach Norden



Blick von Norden nach Süden



Westliches Plangebiet nach der Rodung



Blick vom Gasthaus über den Campingplatz

Februar 2024



Wiesbütsee



Weg zwischen Wiesbütsee und Campingplatz

5. INHALT DER ÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbindung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Plangebietes – im Bereich der bestehenden Nutzung – als *Sondergebiet (Campingplatz)* und die westliche Teilfläche als *Fläche für die Landwirtschaft mit Feldgehölzen* dargestellt.

Um dem neuen Nutzungskonzept und der angestrebten Nutzungsvielfalt zu entsprechen, wird das Areal künftig als *Sondergebiet, das der Erholung dient (SO)* nach § 10 BauNVO dargestellt.

Bei der Sondergebietsfläche wird als Zweckbestimmung *Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet* festgelegt.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Differenzierung über die besondere Zweckbestimmung in

- Sondergebiet SO1 „Gastronomie“
- Sondergebiet SO2 „Ferienhausgebiet“
- Sondergebiet SO3 „Campingplatzgebiet“
- Sondergebiet SO4 „Betrieb, Verwaltung und Sanitär“

Die zulässigen Nutzungen und Einrichtungen werden ebenso im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2 Grünflächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellte westliche Planungsbereich wird als *Grünfläche* dargestellt. Diese Grünfläche dient vor allem der Gestaltung des Landschaftsbildes und der Bildung eines Waldsaumes und ist nicht nutzungsorientiert wie eine landwirtschaftliche Fläche oder Waldfläche.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Nachrichtlich übernommen wurden die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) in einer Entfernung bis zu 20 m und die Anbaubeschränkungszone nach Art. 23 Abs. 2 HStrG in einer Entfernung bis zu 40 m an der Landesstraße 2905, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Spessart“ (LSG 00561.01) innerhalb des „Naturpark Spessart“ (NP 00015) ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme enthalten und in der Legende erläutert.

7. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Anlass des Umweltberichtes

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesen hat in seiner Sitzung vom 12.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ gefasst. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die bei der Umsetzung der Planung zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Wiesen stellt den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ auf, um den bereits seit den 50er Jahren bestehenden Campingplatz Wiesbütt zukunftsfähig zu gestalten sowie das Areal planungsrechtlich erstmalig zu sichern.

Das Gebiet liegt ca. 650 m nordöstlich des Gemeindegebietes von Wiesen an der bayrischen – hessischen Grenze und wird über die Landesstraße 2905 erschlossen.

Ziel der Planung ist ein landschafts- und bedarfsgerechter Ausbau mit räumlicher Ordnung der bestehenden Anlage. Die bisherigen Grenzen des Campingplatzes werden nicht verändert. Darüber hinaus werden mit der Planung die auf dem Campingplatz bestehenden Nutzungen räumlich geordnet. Mit der Planung sollen auch bauliche Maßnahmen – Neubau des Gasthauses, Sanierung / Erweiterung des Sanitärgebäudes, Errichtung von Ferienhäusern – ermöglicht werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war der Campingplatz bereits als Sondergebiet (Campingplatz) dargestellt. Um dem neuen Nutzungskonzept zu entsprechen, wird das Gebiet künftig als *Sondergebiet, das der Erholung dient* (SO) nach § 10 BauNVO ausgewiesen.

Details zur Abwasserentsorgung, insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung werden durch einen spezifischen Planungsbeitrag bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bestimmt. Das Schmutzwasser wird über eine neue Trasse außerhalb des Wasserschutzgebiets abgeführt.

Das auf den Dachflächen der Gaststätte und des Sanitärgebäudes anfallende Niederschlagswasser wird in das angrenzende oberirdische Gewässer (Bach) eingeleitet. Die Einleitung erfolgt über eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Abgabe zur Begrenzung der Abflussmenge sowie eine Überlaufmulde mit Notüberlauf.

Das anfallende Niederschlagswasser der Übernachtungsmodule und Ferienhäuser soll punktuell auf den einzelnen Parzellen versickern.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden eine artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) für den Abbruch der Speisegaststätte erstellt und die Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bearbeitet. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt. Diese umfassen im Wesentlichen eine ökologische Aufwertung des Uferbereiches entlang des Überlaufgrabens des Wiesbüttsees.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Das Vorhaben widerspricht dem Schutzziel der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ (§ 3), die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des für den Spessart typischen Landschaftsbildes zu bewahren und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten. Die Gemeinde beantragt daher die Herausnahme des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet und Aufnahme einer Ersatzfläche.

Weiteren Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

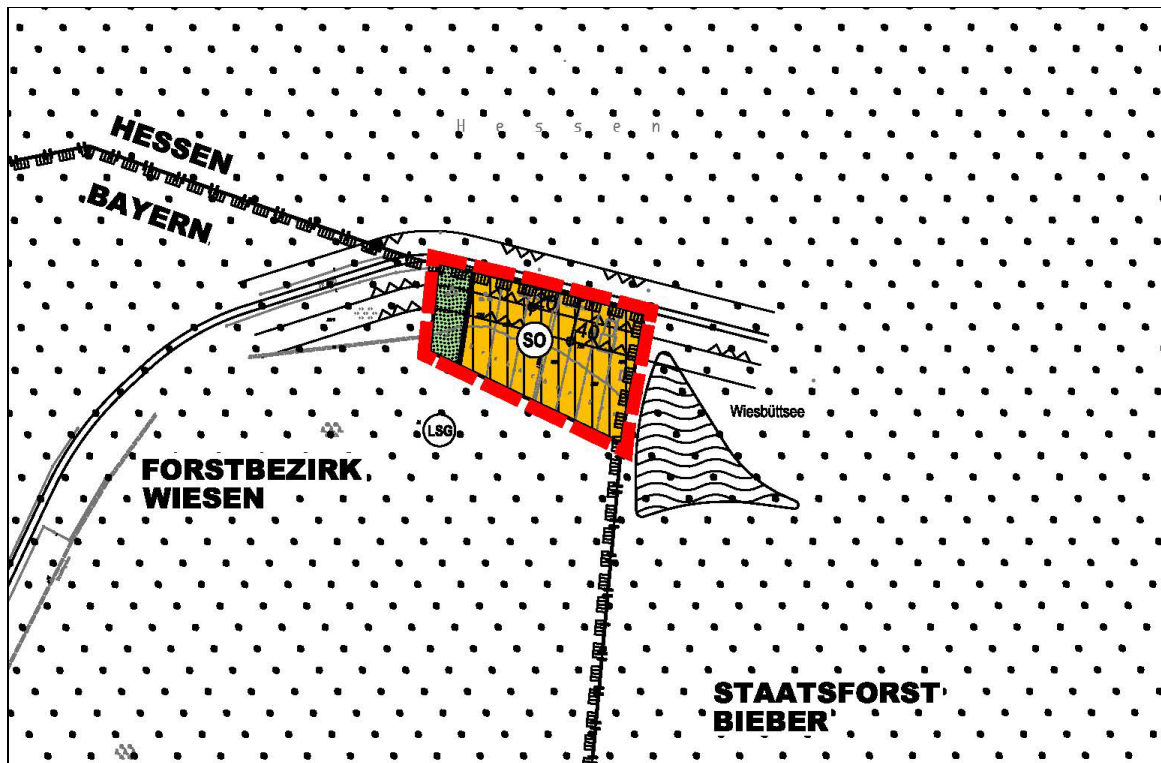


Abb. 3

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Änderung 8 mit Sondergebiet, das der Erholung dient (unmaßstäblich)

Folgende Darstellungen dienen der Erreichung der formulierten Ziele:

- Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient;
- Ausweisung von Grünflächen

1.3 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und die Boden- und Wasserschutz-Gesetzgebung berücksichtigt.

Der **Regionalplan Bayerischer Untermain** weist in der Karte 1 „Raumstruktur“ den Planungsraum als „Allgemeinen ländlichen Raum“ aus.

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegung im Regionalplan im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Karte 3 „Landschaft und Erholung“, RP1) – deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ (LSG 00561.01) innerhalb des „Naturpark Spessart“ (NP-00015). Auf hessischer Seite grenzt das Plangebiet an das FFH-Gebiet „Wiesbüttmoor mit angrenzenden Waldflächen“ an.

Auf folgende Festlegungen zu Natur und Landschaft wird im LEP und RP1 hingewiesen:

- Gem. 4.1.2-01 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden.
- Gem. Grundsatz 7.1.6 (Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem) LEP sollen Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

Außerdem werden im LEP und RP1 folgende umweltrelevante Grundsätze benannt:

- Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).
- Gem. Grundsatz 3.2.3.4-03 RP1 ist neben den anderen Waldfunktionen in der gesamten Region insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder und im Maintal zusätzlich auf die Wasser- und Klimaschutzfunktion hinzuwirken.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines naturnahen Campingplatz- und Ferienhausbereiches mit einer ganzjährigen Nutzung im Sinne eines nachhaltigen und langfristigen Betriebes sind folgende Grundsätze (G) des **Landesentwicklungsprogramms Bayern** (LEP) und des **Regionalplans Bayerischer Untermain** (RP1) zu benennen:

Wirtschaft – Tourismus

- Gem. Grundsatz 5.1 Abs. 2 LEP sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.
- Gem. Grundsatz 3.2.6-01 RP1 ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten und durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern.
- Gem. Grundsatz 3.2.6-03 RP1 ist darauf hinzuwirken, Vorhaben zur Verlängerung der Saison zu unterstützen. Diese sind besonders geeignet, die Attraktivität der Region nachhaltig zu sichern und zu steigern.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Wiesen ist die Fläche überwiegend als Sondergebiet (Campingplatz), die westliche Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft mit Feldgehölzen, gewidmet. Dargestellt ist auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Spessart“ innerhalb des Naturparks Spessart.

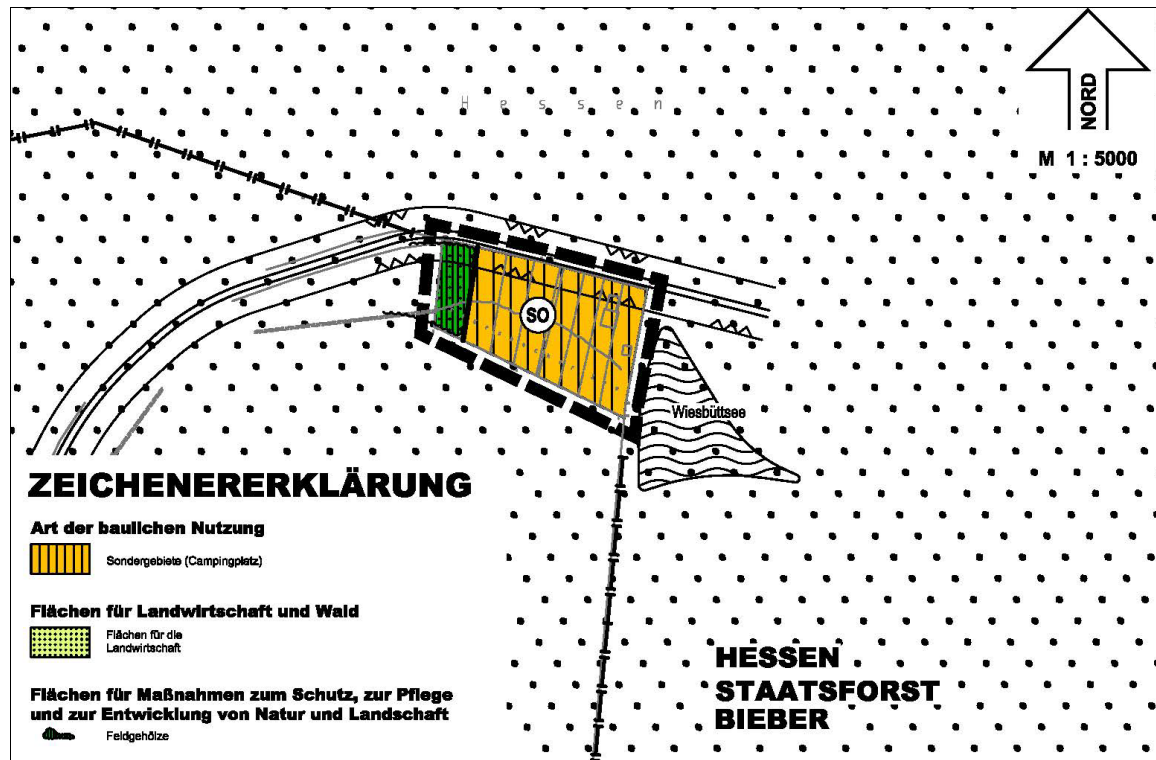


Abb. 4 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgüter Boden und Fläche

Das Gebiet fällt von Norden nach Süden. Der Untergrund besteht im nördlichen Teil aus Unterem Buntsandstein. Östlich entlang der Grenze finden sich künstliche Ablagerungen, die als Auffüllung, Aufschüttung und Aufspülung deklariert sind. Der zentrale bis südliche Bereich des Plangebietes ist als holozänisches Anmoor nach der Geologischen Karte von Bayern bezeichnet.

Das Plangebiet setzt sich vorwiegend aus Braunerde und seltene Pseudogley – Braunerde (Lösslehm) über Sand(-Stein) zusammen.

Nachweise von Altlasten sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

Der bereits bestehende Versiegelungsumfang durch die Bebauung und Nutzungen hat bereits eine Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus bewirkt. Durch die künftige Bebauung, insbesondere die Ferienhäuser, nimmt die Gesamtversiegelung in geringem Umfang zu. Insgesamt sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Überplanung und Entwicklung eines bestehenden Gebietes (Campingplatz) entsprochen. Wechselwirkungen bestehen zu dem Schutzgut Wasser.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Östlich angrenzend an den Planungsraum liegt der Wiesbüttsee im hessischen Spessart. Der Überlauf des Sees verläuft im südlichen Grenzverlauf des Plangebietes. Aufgrund verschiedener anthropogener Einflüsse wie Zaunstrukturen, Steinstufen und Begradigungen (Einfriedungen) weist das Gewässer keine große ökologische Wertigkeit auf.

Es gibt weder Überschwemmungsgebiete noch Trinkwasserschutzgebiete.

Das Vorhaben liegt am Rande des Vorranggebietes für die Wasserversorgung T1 „Nördlich Wiesen“. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung sind auch die geplanten Maßnahmen vereinbar mit dem vorsorgenden Trinkwasserschutz.

Insgesamt ist auch für das Schutzgebiet Wasser eine geringe Bedeutung festzustellen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Kompensationsmaßnahmen entlang des Ufers festgelegt, die eine ökologische Aufwertung bewirken.

Durch eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermindert. Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Fläche und Boden.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Freizeitnutzungen als Campingplatz mit Gastronomie geprägt. Durch die Neuordnung der Parzellierung, den Teilrückbau und Neubau der Gaststätte sowie Sanierung der Sanitäreinrichtungen ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch geeignete Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Teilabbruch der Gaststätte vermeidbar.

Wechselwirkungen bestehen im Wesentlichen zu den Schutzgütern Boden und Fläche.

2.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Eine Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem Plangebiet nicht zu. Die Kaltluft konnte schon bisher keine Aufgaben der Lüfterneuerung für belastete Ortslagen erfüllen, weil der bestehende Wald ein Hindernis für die Luftströmungen darstellt.

Insgesamt ist für das Schutzgut Klima eine geringe Bedeutung festzustellen.

2.1.5 Schutzgut Landschaft/Erholung

Der Charakter der Fläche wird durch die Neuordnung des Campingplatzes und den Neubau der Gaststätte nicht nachteilig verändert. Die visuelle Veränderung ist positiv zu bewerten.

Das Gebiet selbst und der Umgebungsraum wurden schon bisher für die Erholung genutzt. Diese Erholungsfunktion bleibt erhalten und wird aufgewertet.

2.1.6 Natura 2000-Schutzgebiete

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete und EU-Schutzgebiete) sind von der Planung nicht direkt betroffen. Nicht innerhalb des Plangebietes, jedoch in unmittelbarer Nähe liegt das FFH-Gebiet 5822-301 „Wiesbüttmoor mit angrenzenden Waldflächen“.

2.1.7 Menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Das Gebiet selbst hat Bedeutung als Erholungsraum. Auf das Camping- und Ferienhausbereich wirken im nördlichen Randbereich die Immissionen der Landesstraße 2905 ein.

Baubedingter Lärm sowie Staubentwicklung wird im „üblichen Rahmen“ einer jeden Bautätigkeit entstehen. Diese werden jedoch aufgrund der zeitlichen Befristung als nicht erheblich eingestuft.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Boden-, Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.1.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Umweltschädigende Emissionen gibt es nicht, ebenso keine Abfälle aus einem Produktionsprozess. Es werden die in einem Camping- und Ferienhausgebiet üblichen Mengen und Reststoffe anfallen. Sie können auf der Flächennutzungsplanebene nicht genauer bestimmt werden, werden aber den abfallrechtlichen Regelungen des Landkreis Aschaffenburg entsprechend ordnungsgemäß entsorgt. Details zur Entsorgung werden durch einen spezifischen Planungsbeitrag bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bestimmt.

2.1.10 Nutzung erneuerbarer Energie und sparsame Nutzung von Energie

Die sparsame Nutzung von Energie kann nicht durch die Bauleitplanung gesteuert werden. Die Beleuchtung erfolgt mit sparsamer LED-Lichttechnik.

2.1.11 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesen weist ein Sondergebiet (Campingplatz) und Flächen für die Landwirtschaft mit Feldgehölzen aus. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes wurden, soweit vorhanden, bereits bei den einzelnen Schutzgütern benannt. Dieses sind aufgrund der geringen Eingriffsschwere überwiegend vernachlässigbar. Insofern bedarfs es keiner genaueren Betrachtung.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee BauGB sind die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Solche Risiken sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2b Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge der „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete und Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ zu beschreiben. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen wie bisher genutzt würden.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation

3.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Fläche und Boden

- Überplanung eines bereits als Campingplatz mit Gaststätte genutzten Areals
- Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme

Schutzgut Wasser

- Getrennte Abwasserbeseitigung, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mit Teilerückhaltung von Niederschlagswasser in einer Entwässerungsmulde

3.2 Kompensation

Die Flächeninanspruchnahme durch die künftige Bebauung und damit einhergehende Versiegelung sowie die Fällung von zwei Bäumen führen zu einem Kompensationsbedarf, dessen genauer Umfang auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt wird.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betrachtet, da es sich um die nachhaltige Entwicklung eines bestehenden Gebietes handelt.

5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Sichtung und Auswertung üblicher Fachdaten und von vorhabenbezogen erstellten Fachgutachten vorgenommen. Die Datenlage ist ausreichend. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen“, die aufgrund 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 und Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich erst aus der Realisierung der Vorhaben. Erhebliche Umweltauswirkungen werden dann durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen. Es ist daher keine Überwachung beim Flächennutzungsplan notwendig.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,63 ha liegt ca. 650 m nordöstlich des Gemeindegebietes. Um den bereits seit den 50er Jahren bestehenden Campingplatz Wiesbütt zukunftsfähig zu gestalten sowie den Bereich planungsrechtlich erstmalig zu sichern, wird der Bauungs- und Grünordnungsplan „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ aufgestellt.

Für die geplante Nutzungsstruktur ist dazu auch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, erforderlich. Erschlossen wird das Plangebiet über die Landesstraße 2905. Für die Entwicklung des Plangebietes sind Eingriffe baubedingter Art notwendig. Anlagenbedingt, das bedeutet

dauerhaft, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter sehr gering. Wie dargestellt werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

8. Quellen

Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 03.11.2017, letzte Änderung vom 12.08.2025
- Bayerische Bauordnung i.d.F. vom 14.08.2007, letzte Änderung vom 25.07.2025
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29.07.2009, letzte Änderung vom 23.10.2024
- Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 23.02.2011, letzte Änderung vom 25.07.2025
- Bundesartenschutzverordnung i.d.F. vom 16.02.2005, letzte Änderung vom 21.01.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 18.03.2021, letzte Änderung vom 23.10.2024
- Bundesbodenschutzgesetz i.d.F. vom 17.03.1998, letzte Änderung vom 25.02.2021

Literatur

- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Leitfaden Fassung 2021 (StMLU)
- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013, Stand 01.06.2023
- Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain
Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1), in Kraft getreten: 25.08.2020
- Gemeinde Wiesen
Flächennutzungsplan (wirksam seit 22.12.2009),
Planersteller: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Aschaffenburg
- Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB),
Teilabbruch der Gaststätte und Sanierung eines Gebäudeteils, 07.11.2024
Bearbeitung: Dipl.-Biol. Marcus Stüben, Bessenbach
- Eingriffsregelung für die Maßnahmen zur Entwicklung des bestehen Campingplatzes
„CRIS-CampingResort im Spessart“, 08.04.2025, Witten
Bearbeitung: Landschaftsarchitekt (B.Sc.) Alexander Poggenpohl
- Entwässerungsplanung – Niederschlagswasser
Bearbeitung: Stefan Karger, Garten- und Landschaftsbau GmbH, Witten

8. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes – Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“.	12.06.2023
II. Billigung des Vorentwurfes Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 04.04.2024, Bereich „Sondergebiet – Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ und Anordnung des weiteren Verfahrens.	08.04.2024
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	21.05.2024 bis 24.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	27.05.2024 bis 24.06.2024
IV. Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Gemeinderat	05.08.2024
V. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Beschlussmäßige Behandlung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Planentwurfes i.d.F. vom 18.06.2025 sowie Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu dem überarbeiteten Planentwurf.	14.07.2025
VI. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf i.d.F. vom 18.06.2025.	01.08.2025 bis 01.09.2025
VII. Abwägung und Feststellungsbeschluss Behandlung der vorgetragenen Äußerungen und Anregungen sowie Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Mit Beschluss des Gemeinderates wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 18.06.2025 festgestellt und nach § 6 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.	29.09.2025

VIII. Genehmigung und Bekanntmachung

Das Landratsamt Aschaffenburg genehmigt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 20.11.2026, Az. 14.2-6100-162, nach § 6 BauGB.

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB.

23.12.2025

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 04.04.2024
ergänzt, **18.06.2025**

.....
Wiesen,

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 29.09.2025

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 2

8. Änderung Flächennutzungsplan "Sondergebiet - Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt", Gemeinde Wiesen, Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und ggf. Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Zeitraum vom 01.08.2025 bis einschließlich 01.09.2025 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Anregungen und Bedenken werden wie folgt beurteilt:

Auswertung der Stellungnahmen zum Planentwurf i.d.F. vom 18.06.2025

A. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeister
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpflege
5. Landratsamt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde
6. Landratsamt – Brandschutzdienststelle
7. Landratsamt – Gesundheitsamt
8. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
9. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
10. Kreisausschuss Main-Kinzig-Kreis
11. Bayerische Staatsforsten, Forstbetreib Heigenbrücken
12. Forstamt Jossgrund
13. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau
14. Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
15. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
16. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aschaffenburg
17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg
18. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
19. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q, Bauleitplanung München
20. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
21. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
22. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
23. NRM - Energieversorgung Main-Spessart GmbH
24. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
25. Gemeindeverwaltung Flörsbachtal

Eingegangene Stellungnahmen: 20

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise zur Planung:

- Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeister
- Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Ländliche Entwicklung
- Deutsche Telekom
- Regierung von Oberfranken, Bergamt
- Gemeindeverwaltung Flörsbachtal

Keine Stellungnahmen von:

- Landratsamt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde
- Landratsamt, Gesundheitsamt
- Bayer. Staatsforsten, Forstbetrieb Heigenbrücken
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- NRM

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeister, 14.08.25

Es bestehen bauaufsichtlich sowie aus Sicht des Kreisbaumeisters keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde, 11.08.25

Sachverhalt:

Die Gemeinde Wiesen beantragt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ (Az.: 51.1-1741.1-25/247-ST). Das Plangebiet der Änderung liegt ca. 650 m nordöstlich des Gemeindegebiets von Wiesen an der bayerischen – hessischen Grenze.

Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung und Ergänzung – Neuüberarbeitung, wirksam seit 22.12.2009) ist der östliche Teil des Plangebietes als Sondergebiet (Campingplatz) und die westliche Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem neuen Nutzungskonzept zu entsprechen, wird das Areal künftig als Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet dargestellt. Der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt westliche Planbereich wird als Grünfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“.

Zum Vorhaben hatte sich die untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 19.06.2024 (Az.: 51.1-1741.1-24/176-KL) letztmals geäußert.

Zur Beurteilung durch den Naturschutz wurden folgende relevanten Unterlagen vorgelegt:

1. Planentwurf zum „Flächennutzungsplan Änderung 8“ vom 18.06.2025 (Bauatelier Richter-Schäffner), Maßstab 1 : 5000
2. Begründung zum Entwurf mit Umweltbericht vom 18.06.2025 (Bauatelier Richter- Schäffner)

Beurteilung:

Das Vorhaben widerspricht dem Schutzziel der LSG-VO, die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des für den Spessart typischen Landschaftsbildes zu bewahren. Deshalb hat die Gemeinde bereits die Herausnahme des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet mit Schreiben vom 23.07.2025 beantragt. Eine Ersatzfläche wurde mit der unteren Naturschutzbehörde vorab abgestimmt.

Aus Sicht des Naturschutzes besteht mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans Einverständnis und die naturschutzrechtlichen Belange werden im Bebauungsplanverfahren abgehandelt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde, 12.09.25
Fachtechnische Stellungnahme

Projektbeschreibung

Die Gemeinde Wiesen hat beschlossen, die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes-Änderungsbereich „Sondergebiet – Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ durchzuführen.

Das Plangebiet der Änderung liegt etwa 650 m nordöstlich des Gemeindegebietes von Wiesen an der bayerischen-hessischen Grenze. Zwischengelagert erstreckt sich gemeindefreies Gebiet – der Wiesener Forst. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Naturpark Hessischer Spessart mit Wiesbüttmoor im gleichnamigen Naturschutzgebiet (Landkreis Main- Kinzig-Kreis) sowie unmittelbar an das FFH-Gebiet „Wiesbüttmoor mit angrenzenden Waldflächen“. Die Flurstücke 7588, 7589, 7589/3, 7589/4, 7589/5, 7590, 7591, 7592 und 7593 liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Gemarkung Wiesen. Im wirksamen FNP der Gemeinde Wiesen ist die Fläche im östlichen Bereich als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ und die westliche Teilfläche als „Fläche für die Landwirtschaft mit Feldgehölzen“ dargestellt. Der Campingplatz liegt im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.06.2023 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. In einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB wird für den dazugehörigen Bereich ein B-Plan aufgestellt. Der bestehende Campingplatz umfasst etwa 50 Dauerstellplätze und weitere 35 Stellplätze für Kurzurlauber. Die verpachtete Gaststätte wurde zum 30.10.2019 geschlossen. Das ursprüngliche Gasthaus soll komplett rückgebaut werden und durch einen Neubau ersetzt werden.

In der 8. Änderung des FNP soll das im Osten des Plangebiets liegende Sondergebiet, das der Erholung dient, erhalten bleiben und die westliche Fläche als Grünflächen dargestellt werden.

Nördlich des Gebietes verläuft die Landstraße 2905. Östlich ist der Wiesbüttsee. Der Rest des Gebietes ist größtenteils von einer dichten Bewaldung umgeben. Der nächstgelegene Immissionsort ist ein Wohngebäude, das südlich in über 1840 m Entfernung liegt.

Bewertung

Im Norden des Gebietes verläuft die Landesstraße 29005, deren Verkehrslärm auf das Areal einwirkt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist redaktioneller Natur und es bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der nächstgelegene Immissionsort ist aufgrund der weiteren Entfernung immissionsschutzrechtlich nicht relevant.

Fazit

Die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht scheinen schlüssig und plausibel. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpflege, 25.08.25

Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Kreisheimatpflege bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Landratsamt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Es liegt keine Stellungnahme vor.

6. Landratsamt – Brandschutzdienststelle, 21.08.25

Es bestehen keine Einwände zum Flächennutzungsplan. Nachfolgendes ist zu beachten:
Gem. Art. 1 BayFwG hat die Gemeinde im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird. Zur Erfüllung dieser Aufgaben hat sie in den Grenzen seiner Leistungsfähigkeit eine gemeindliche Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten und außerdem die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Weitere konkretere Aussagen können aus der Stellungnahme zum Bebauungsplan „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ vom 21.08.2025 entnommen werden. Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind entsprechend zu würdigen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die in der Stellungnahme angeführten Punkte sind von der Gemeinde Wiesen zu beachten.

7. Landratsamt – Gesundheitsamt

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden keine Einwände erhoben.

**8. Landratsamt – Regionaler Planungsverband,
Regionalplanerische Stellungnahme**

15.08.25

Der Regionale Planungsverband erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange weiterhin keine Einwände, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden mit Blick auf das Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet, die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden mit Blick auf das Vorranggebiet für die Wasserversorgung sowie die Forstbehörden mit Blick auf die Auswirkungen auf den Wald und die Waldfunktionen, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben letztendlich zustimmen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und unter Einbeziehung der betroffenen Behörden folgendermaßen beantwortet:

Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet

Die Gemeinde Wiesen hat die Herausnahme des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt (23.07.2025). Eine Ersatzfläche wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt.

Entsprechend der Forderung des Amtes für Umwelt, Naturschutz und ländlicher Raum, Abt. Umwelt und Naturschutz, Kreisbauverwaltung Main-Kinzig-Kreis (E-Mail vom 06. Und 27.05.2024) wurden konkrete Festsetzungen für die Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Biotope mit der entsprechenden Fauna in den Schutzgebieten nicht zu schädigen.

Nach der Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.09.2025 (Verteiler Nr. 10, Main-Kinzig-Kreis, Kreisausschuss), Natur- und Landschaftspflege, wird diese Festsetzung noch präzisiert.

Vorranggebiet für die Wasserversorgung

Die Lage am Rand des Vorranggebietes für die Wasserversorgung ist bei den künftigen Nutzungen und Baumaßnahmen zu beachten.

Seitens der Wasserwirtschaftsbehörden wurden keine Anmerkungen hierzu gemacht.

Wald und Waldfunktion

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt hat in seiner Stellungnahme vom 30.07.2025 mitgeteilt, dass aus waldrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung vorliegen. Aus forstfachlicher Sicht wird ein Abstand von 30 m von Bebauungen sowie der Sondergebiete SO2 und SO3 zu Waldflächen wegen Gefahr von Baumwürfen dringend empfohlen (siehe Verteiler Nr. 17).

Das Forstamt Jossgrund hat in seiner Stellungnahme vom 01.09.2025 auf die Waldbrandgefahr durch Feuerstellen und die erhöhte Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers hingewiesen. Erforderlich ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Campingplatzbetreiber und Waldbesitzer (siehe Nr. 12).

Der Forstbetrieb Heigenbrücken - Bayerische Staatsforsten - hat keine Einwände vorgebracht. Hier bestehen Vereinbarungen zur Pflege des Waldrandes (siehe Nr. 11).

9. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde,

11.08.25

Die Regierung von Ufr. als Höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange weiterhin keine Einwände, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden mit Blick auf das Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet, die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden mit Blick auf das Vorranggebiet für die Wasserversorgung sowie die Forstbehörden mit Blick auf die Auswirkungen auf den Wald und die Waldfunktionen, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben letztendlich zustimmen.

Hinweise:

Bitte lassen Sie dem Amt nach Abschluss die rechtskräftigen Fassungen der o.g. Bauleitpläne mit Begründungen auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und unter Einbeziehung der betroffenen Behörden folgendermaßen beantwortet:

Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet

Die Gemeinde Wiesen hat die Herausnahme des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt (23.07.2025). Eine Ersatzfläche wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt. Entsprechend der Forderung des Amtes für Umwelt, Naturschutz und ländlicher Raum, Abt. Umwelt und Naturschutz, Kreisbauverwaltung Main-Kinzig-Kreis (E-Mail vom 06. Und 27.05.2024) wurden konkrete Festsetzungen für die Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Biotope mit der entsprechenden Fauna in den Schutzgebieten nicht zu schädigen.

Nach der Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.09.2025 (Verteiler Nr. 10, Main-Kinzig-Kreis, Kreisausschuss), Natur- und Landschaftspflege, wird diese Festsetzung noch präzisiert.

Vorranggebiet für die Wasserversorgung

Die Lage am Rand des Vorranggebietes für die Wasserversorgung ist bei den künftigen Nutzungen und Baumaßnahmen zu beachten.

Seitens der Wasserwirtschaftsbehörden wurden keine Anmerkungen hierzu gemacht.

Wald und Waldfunktion

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt hat in seiner Stellungnahme vom 30.07.2025 mitgeteilt, dass aus waldrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung vorliegen. Aus forstfachlicher Sicht wird ein Abstand von 30 m von Bebauungen sowie der Sondergebiete SO2 und SO3 zu Waldflächen wegen Gefahr von Baumwürfen dringend empfohlen (siehe Verteiler Nr. 17). Das Forstamt Jossgrund hat in seiner Stellungnahme vom 01.09.2025 auf die Waldbrandgefahr durch Feuerstellen und die erhöhte Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers hingewiesen. Erforderlich ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Campingplatzbetreiber und Waldbesitzer (siehe Nr. 12).

Der Forstbetrieb Heigenbrücken - Bayerische Staatsforsten - hat keine Einwände vorgebracht. Hier bestehen Vereinbarungen zur Pflege des Waldrandes (siehe Nr. 11).

Die angeforderten Unterlagen werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens an die Regierung von Unterfranken digital übermittelt.

10. Kreisverwaltung Main-Kinzig-Kreis, Umwelt und Naturschutz,

01.09.25

Naturschutz- und Landschaftspflege

Der Bereich des Bebauungsplanes und der damit verbundenen FNP-Änderung liegt außerhalb des Main-Kinzig-Kreises. Er schließt jedoch unmittelbar an das FFH-Gebiet 5822-301 „Wiesbüttmoor mit angrenzenden Waldflächen“ an. Es handelt sich hierbei in erster Linie um einen botanisch wertvollen Bereich. Aufgrund der Ausstattung ist das Gebiet jedoch auch als sensibler Bereich im Hinblick auf die Fauna anzusehen.

Wir begrüßen daher die Hinweise zur Beleuchtung, diese sollten jedoch zum Schutz dämmerungs- und nachtaktiver Tiere, wie Insekten und Fledermäuse (Artenschutz) und zur Reduzierung der Lichtverschmutzung präzisiert werden. Es ist ausschließlich eine umweltverträgliche Außenbeleuchtung (s.a. Planungshilfen der Fachstelle Sternenpark im UNESCO- Biosphärenreservat Rhön) zu nutzen und festzusetzen. Es sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie amberfarbene LEDs mit bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Das Licht darf nur nach unten strahlen. Hierfür ist die Lichtquelle (Leuchtgehäuse) komplett nach oben und zu den Seiten abzuschirmen (ULR = 0 %). Leuchtende Werbeanlagen können davon ausgenommen werden. Objektbeleuchtungen sind in einem von oben nach unten gerichteten Winkel zu installieren. Außerdem empfehlen wir, in den späten Nachtstunden sämtliche Beleuchtung zusätzlich deutlich zu reduzieren (um mind. 70 %). Leuchtende Werbeanlagen und Objektbeleuchtungen, die nicht der Sicherheit dienen, sollten während der späten Nachtstunden (mind. von 23 Uhr bis 5 Uhr) ausgeschaltet werden oder nur durch Bewegungsmelder zu bedienen.

Bei der beschriebenen Errichtung einer Mauer aus Buntsandstein am südlichen Grenzverlauf handelt es sich um eine genehmigte Dammsanierung. Die Hinterfüllung der Mauer darf ausschließlich mit unbelastetem Material und die anschließende Ansaat mit einheimischem Saatgut erfolgen.

Wir bitten um Berücksichtigung der o.g. Bedenken und Anregungen.

Wasser- und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt jenseits der, aber unmittelbar an der, bayerischen Landesgrenze. Daher sind die üblichen wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange durch die dortigen Behörden zu prüfen. Auch lässt die Topographie nicht erwarten, dass Abwasser in Richtung Hessen abgeleitet würde.

Von Belang ist allerdings die Lage des Plangebiets unterhalb des in Hessen liegenden Wiesbüttsees. Der Wiesbüttsee wird durch einen Damm gesichert. Im Prinzip ist der luftseitige Dammfuß Landesgrenze. See und Damm stehen im Eigentum von Hessen-Forst. Der Damm wurde von unserer Behörde im September 2024 begangen.

Die Dammlänge beträgt ca. 150 m, die Dammhöhe an der höchsten Stelle ca. 4 m. Der Damm verfügt über eine Kronenbreite von etwa 5 m an der breitesten Stelle. Der Wasserspiegel stand am Überprüfungstag ca. 0,5 m unterhalb der Dammkrone. Büsche und Jungbäume wachsen am und auf dem Damm in verschiedenen Aufwuchsphasen. Augenscheinlich war der Damm dicht und standfest, nasse Stellen waren nicht erkennbar. Schadstellen am Damm, an der Dammböschung und am Dammfuß waren nicht vorhanden. Wasserseitig ist die Dammkrone abschnittsweise mit Holzfaschinen gesichert.

Das Notüberlaufbauwerk war am Überprüfungstag in einem guten technischen Zustand. Im Ablauf lagen einzelne Totholzbaumstämme, der Ablauf wurde dadurch aber nicht behindert. Luftseitig wurden durch den Campingplatzbetreiber einzelne Baumaterialien auf dem Damm und am Böschungsfuß gelagert (Plastikrohre, Zäune, Kieshaufen etc.).

Hessen-Forst hat die Aufgabe, den Damm zu unterhalten.

Es muss aber klar sein, dass eine solche örtliche Überprüfung –auch wenn sie wiederholt erfolgt– nur eine Momentaufnahme darstellen kann und zudem nur einen Eindruck des optischen Zustands bieten kann.

Da die Bauleitplanung ein sicheres Wohnen ermöglichen soll (§ 1, Abs. 6, Nr. 1, Baugesetzbuch), sollte aus unserer Sicht die Planungsträgerin eine Bewertung des Dammbauwerks, ggf. auf Basis eines geol. Gutachtens, vornehmen.

Nach hessischem Recht (§ 49 Hess. Wassergesetz) sind am Deichfuß eine Reihe von Maßnahmen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Bauwerks verboten. In einem Fünfmeterbereich sind dies zum Beispiel bauliche Anlagen, Abgrabungen, Leitungsverlegungen.

Es ist anzunehmen, dass in Bayern analoge Regelungen bestehen. Daher sollte in den B-Plan eine Bauverbotszone gemäß den bayerischen Regularien zur Deich- und Dammsicherheit aufgenommen werden.

Verkehrsbehörde, Denkmalschutz, Brandschutz, Immissionsschutz, Landwirtschaft

Es werden keine Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Natur- und Landschaftsschutzgebiet

Die Festsetzung wird wie in der Stellungnahme ausgeführt präzisiert. Die Vorgaben zur Hinterfüllung der Buntsandsteinmauer sind einzuhalten.

Wasser- und Bodenschutz

Die Ergebnisse und die Festlegungen aus der Begehung am 18.09.2024 (Teilnehmer: Forstamt Jossgrund, Untere Wasserbehörde Main-Kinzig-Kreis und Herr Haumann) sind einzuhalten und umzusetzen.

Ergebnis der Begehung:

Für die Standsicherheit der Stauanlage sind die nachfolgenden Festlegungen umzusetzen und fotografisch zu dokumentieren.

2.1 Die Kontrollen der technischen Anlage wird weiterhin in Eigenregie durch das Forstamt Jossgrund durchgeführt. Es wird dringen empfohlen, die regelmäßigen Kontrollen zu protokollieren.

2.2 Aus sicherheitstechnischen Gründen sind das Baumaterial sowie die sonstigen Gegenstände an der luftseitigen Böschung umgehend zu entfernen.

2.3 Der Aufwuchs von Bäumen und Sträuchern auf den ersten 2 m des Dammkörpers, vom Böschungsfuß aus gesehen, ist vollständig und auf der gesamten Länge zu entfernen, sodass jederzeit eine freie Begehung des Dammkörpers am Böschungsfuß durch die Aufsichtsbehörde erfolgen kann.

2.4 Das Altholz am Notüberlauf ist zu entfernen.

2.5 Der Altbestand der Bäume auf dem Damm ist regelmäßig auf den Gesundheitszustand zu kontrollieren. Sturzgefährdete Bäume sind umgehend zu entfernen.

2.6 Der Jungwuchs der Bäume ist regelmäßig zu kontrollieren und langfristig zu reduzieren.

2.7 Die Fertigstellung der Unterhaltungsmaßnahmen 2.2 bis 2.4 sind bis zum 31.10.2024 der Wasserbehörde mitzuteilen.

Zukünftige Baumaßnahmen durch den Campingplatzbetreiber:

Geplante Baumaßnahmen finden in enger Abstimmung mit der Wasserbehörde des MKK statt. Gehen die Baumaßnahmen in Richtung Dammbauwerk, ist eine wasserrechtliche Genehmigung unerlässlich. Um rechtzeitige Abstimmung wird gebeten.

Der Abstand zwischen Deichfuß und Baugrenzen beträgt in den Sondergebieten SO1 und SO4 mindestens 5,00 m. Der Damm des Wiesbüttsees liegt außerhalb des Landkreises Aschaffenburg und damit außerhalb der Zuständigkeit des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg als auch der Unteren Wasserbehörde. Von Seiten der bayerischen Behörden sind daher keine Forderungen hinsichtlich Deich- und Dammsicherheit gestellt. Es wird ein Hinweis zur Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Baumaßnahmen in Richtung Dammbauwerk empfohlen.

Brandschutz

Die in der Stellungnahme angeführten Punkte sind zu beachten.

11. Bayerisches Forstamt Heigenbrücken

Zur Flächennutzungsplanänderung liegt keine Stellungnahme vor.

12. Forstamt Jossgrund,

01.09.25

Das Forstamt hat die Belange des Waldschutzes zu vertreten:

„Gemäß § 8 HWaldG-Waldschutz (3) darf im Wald und im Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet und unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden.

(4) Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 gilt, außer bei Brandgefahr, nicht für

1. das Anzünden und Unterhalten von Feuer in einer Anlage, die behördlich, insbesondere bau- oder gewerberechtlich, genehmigt wurde,
2. das Grillen auf Grundstücken am Wald mit zugelassener Wohnbebauung“.

Aus dem Bebauungsplan lassen sich keine Rückschlüsse auf Feuerstellen schließen. Dennoch ist bei einem Campingbetrieb mit offenen Feuerstellen (Kohle-Grills) zu rechnen. Es wird ein ausgewiesener Grillplatz auf dem Campinggelände empfohlen, welcher bei hoher Waldbrandgefahr nicht betrieben wird. Einzelfeuer bei den jeweiligen Stellplätzen sind aus Waldschutzgründen zu unterlassen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entsteht dem Waldbesitzer eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht im Bereich von 30 m um den Campingplatz. Gemäß § 9 HWaldG haben Waldbesitzer bei der Bewirtschaftung des Waldes auf die Bewirtschaftung benachbarter Grundstücke Rücksicht zu nehmen. Um diesen Anspruch gerecht zu werden, hat der Campingplatzbetreiber eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Waldbesitzer zu treffen, welche die Regelkontrollen am Baumbestand und die Beseitigung der Verkehrssicherungsprobleme beinhaltet.

Städtebauliche Beurteilung:

Die in der Stellungnahme angeführten Punkte sind zu beachten.

Vorgesehen ist eine zentrale Feuer – bzw. Grillstelle. Einzuhalten sind die gesetzlichen Regelungen des HWaldG bzw. BayWaldG zum Waldschutz.

Der Campingplatzbetreiber trifft eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung mit dem Waldbesitzer bezüglich Verkehrssicherungspflicht.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Waldschutz aufgenommen.

13. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau,

01.09.25

Mit der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 18.06.2025 und der Begründung besteht unsererseits Einverständnis.

Es wird um ein Exemplar des geänderten Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes nach Erlangung der Rechtskraft gebeten.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement,

01.09.25

Über die Stellungnahme vom 14.04.2022 und die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 24.06.2024, die weiterhin ihre volle Gültigkeit behält, hinausgehend, bestehen aus straßenrechtlicher Sicht die Landesstraße 2905 betreffend unsererseits keine planrelevanten Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Städtebauliche Beurteilung:

In der Stellungnahme vom 24.06.2024 wurden folgende Punkte angeführt:

- Bauverbotszone
Darstellung der 20 m-Bauverbotszone, Anordnung der Parkplätze außerhalb
Der 20 m-Bauverbotszone
- Vorgaben zu Leitungsverlegungen auf Straßengelände
- Mindestabstand von Bepflanzungen gem. Richtlinien für passiver Schutz-
einrichtungen an Straßen (RPS)
- Entwässerung und Emissionen
Keine Zuleitung von Wässern in das Straßengelände der Landesstraße 2905,
keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen gegenüber dem Straßenbaulast-
träger.

Die Vorgaben und Hinweise zu Bauverbotszone, Leitungsverlegungen, Bepflanzung und Entwässerung und Emissionen sind zu beachten und einzuhalten.

Die 20 m-Bauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt sowie in der Legende erläutert.

15. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

28.08.25

Abwasserentsorgung

In der ersten Planung war die Entsorgung des Schmutzwassers über eine Leitung durch die Zonen II und III des Wasserschutzgebiets des Br. Bieberfeld vorgesehen gewesen. Von dieser Leitungstrasse ist aufgrund wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgerückt worden. Die neue Trasse verläuft außerhalb des Wasserschutzgebiets und fern des Gewässers. Daher besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Die bestehende Leitung ist ordnungsgemäß stillzulegen, wie bereits in vorangegangenem Schriftverkehr mit dem Wasserwirtschaftsamt betont wurde. Die konstruktive Ausführung der Stilllegung muss noch geklärt werden. Sie sollte aus Sicht des Grundwasserschutzes zumindest gespült und abschnittsweise mit einer geeigneten (Zement-)Suspension verschlossen werden, damit ein zukünftiger Durchfluss ausgeschlossen werden kann. Ob ein Ausbau der Leitung erforderlich ist, bleibt zu prüfen. Die Betreiber der Leitung (Campingplatzbetreiber und/oder Gemeinde) sollten hierzu (im Hinblick auf den Grundwasserschutz / Lage im WSG) ein Konzept für die Stilllegung vorlegen.

Wasserversorgung

Hinsichtlich der Wasserversorgung bleiben die Bedenken, welche in der Stellungnahme vom 24.06.2024 geäußert wurden, bestehen. Die Gemeinde versorgt sich weiterhin über den Brunnen Bieberfeld als einzigen Bezugspunkt für Trinkwasser, weshalb keine Redundanz gegeben ist. In der jüngeren Vergangenheit wurden bisher erfolglos alternative Brunnenstandorte gesucht; der Brunnen Bieberfeld soll unserer Kenntnis nach zukünftig nur als zweites Standbein erhalten bleiben. Die gemeinsame Erschließung einer Quelle in Kleinkahl mit Nachbargemeinden ist jedoch noch unklar, weitere Versuchsbohrungen im Zustrom des bestehenden Brunnens sind angedacht. Momentan ist ein Markierungsversuch beantragt, durch den zum einen die Ausdehnung der Zone II des Wasserschutzgebiets überprüfen werden soll, zum anderen der Einfluss von Uferfiltrat und der Einfluss der Staatsstraße 2905 sowie etwaige Undichtigkeiten von in der Nähe befindlichen Abwasserleitungen geklärt werden soll. Die bestehenden Gefährdungspotentiale sind im aktuellen wasserrechtlichen Bescheid gelistet; bereits im Bescheid vom 10.01.2019 wies das Landratsamt darauf hin, dass der Gemeinde bei einer Kontamination des Grundwassers keine alternativen Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung stünden. Dies sei der Gemeinde bekannt.

In der städtebaulichen Beurteilung, enthalten in der Niederschrift vom 14.07.2025, wurde der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme entgegnet die genehmigte Wasserentnahme aus dem Brunnen Bieberfeld sei bisher nur zu max. 75 % ausgeschöpft. Die oben beschriebene Sachlage verdeutlicht allerdings die bestehenden Unsicherheiten bei der gemeindlichen Versorgung aus eben jenem Brunnen.

Der Bauleitplanung kann daher nur zugestimmt werden, wenn 1. die bestehende Abwasserleitung ordnungsgemäß stillgelegt und 2. die Wasserversorgung in absehbarer Zeit langfristig gesichert wird und bis zur Sicherstellung eine Notversorgung der Bevölkerung möglich ist.

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan gilt auch für die Flächennutzungsplanänderung.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen beantwortet:

Abwasserentsorgung

Zu beachten ist die ordnungsgemäße Stilllegung der bestehenden Abwasserleitung. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Leitung gespült und anschließend mit Betonit verfüllt wird.

Wasserversorgung

Hierzu wird seitens der Gemeinde folgendes angeführt:

Durch den beantragten (leider noch nicht genehmigten) Markierungsversuch sollen die Brunnenzustromverhältnisse untersucht und die Gefährdungspotentiale besser beurteilt werden können. Mit diesen Ergebnissen kann der Brunnen Bieberfeld möglicherweise auch weiterhin vollumfänglich für die Wasserversorgung der Gemeinde Wiesen genutzt werden.

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung sollen dennoch weitere Versuchsbohrungen durchgeführt werden, um eine Redundanz zu schaffen. Bisher wurde lediglich eine Versuchsbohrung durchgeführt, weitere 4 mögliche Brunnenstandorte sind noch zu untersuchen.

Als Alternative hierzu fanden Abstimmungsgespräche zu einer möglichen Beteiligung an der Erschließung einer Quelle in Kleinkahl (Bamberger Mühle) statt bzw. zur Anbindung an den Wasserzweckverband der Aschafftalgemeinden.

Im Maßnahmenplan der Gemeinde Wiesen ist geklärt, dass im Notfall Wasser von der Gemeinde Kleinkahl mittels Tankfahrzeugen bezogen werden kann.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bisher bereits ca. 50 Dauercamper und 35 Durchgangsplätze vorhanden waren, ebenso eine Gaststätte. Der Trinkwasserverbrauch wird sich daher nicht signifikant erhöhen.

16. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aschaffenburg,

08.08.25

Zur o.g. Planung hat das Amt keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg,

30.07.25

Aus waldrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

18. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken,

30.07.25

In dem beplanten Gebiet ist kein Verfahren nach dem FlurbG anhängig bzw. geplant. Es bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken oder Anregungen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

19. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q, Bauleitplanung München

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

20. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,

07.08.25

Das Bayernwerk dankt für die Informationen über den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ und im Parallelverfahren die Flächennutzungsplanänderung 8 des Sondergebietes Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt, zuletzt geändert am 18.06.2025. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wiesen und betrifft die Fl. Nr.(n): 7589, 7589/ 3, 7589/ 4, 7589/ 5, 7590, 7591, 7592, 7593. Das Sondergebiet hat eine Gesamtfläche von rd. 14.130 m².

Das Amt bezieht sich auf die abgegebene Stellungnahme vom 26. Mai 2025 zur frühzeitigen Beteiligung, welche in vollem Umfang weiterhin Gültigkeit besitzt und somit ein Teil dieser erneuten Stellungnahme ist. Wir gehen daher nicht auf alle bereits bekannten Details näher ein.

Im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ und der Flächennutzungsplanänderung 8 des Sondergebietes Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt verlaufen derzeit keine Versorgungsleitungen (Strom, GAS und Datenleitungen) des Unternehmens. Die Stromversorgung des Gebietes Erholung, Camping und Ferienhausgebiet Wiesbütt erfolgt über die Zähleranschluss- säule 61456 an unserer Station Wiesen 02 TH202685. Nachgeschaltet ist eine sogenannte 1.000 Volt Anlage. An den Abgangsklemmen ist das Privatkabel zum eigentlichen Campingplatz angeschlossen.

Diesem Schreiben beigefügt ist eine Plankopie des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vom 31.07.25.

Diese Planunterlagen sind nur für Planungszwecke geeignet, aber nicht für Maßnahmen. Sollten detailliertere Pläne (bis DIN A3) benötigt werden, können diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig heruntergeladen werden unter dem nachfolgenden Link:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Für die Richtigkeit der in den beigefügten Lageplänen eingetragenen Leitungsverläufe besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungs- achse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort ist unbedingt zu empfehlen.

Zur privat verlegten Strom Versorgungsleitung zum Sondergebiet Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt liegen keine Spartenpläne vor.

Mit dem Besitzer des "Camping- und Ferienhausgebiet" Wiesbütt wurde vereinbart, eine neue Strominfrastruktur zu erstellen. Im Zuge dessen wird von Wiesen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet“ Wiesbütt ein neues 20kV Mittelspannungskabel zur Versorgung der neuen Station Wiesen 9_ 1000577445 verlegt. Zusätzlich wird in unmittelbarer Nähe der Anschlussschrank 70672 eingebaut. Vom Besitzer des Sondergebietes wird eine Dienstbarkeit für die neue Kabelstation Wiesen 9 und das neue 20kV Mittelspannungskabel innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Für die Anbindung ist die Verlegung eines neuen 20kV Mittelspannungskabels erforderlich. Der Trassenverlauf durch den Forstbezirk Wiesen und das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des „Naturpark Spessart“ wurde mit dem betroffenen Waldbesitzer besprochen und die Kabeltrasse einvernehmlich festgelegt. Die notwendigen Erdarbeiten werden bauseits vom Besitzer des Sondergebietes „Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet“ Wiesbütt erbracht.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, wird ausdrücklich auf das beiliegende Sicherheitsmerkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen verwiesen.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Bei Sicherungsmaßnahmen bzw. einer örtlichen Kabeleinweisung (zu Versorgungsleitungen und – Einrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH) wird gebeten, sich an den Gebietservice unter marktheidenfeld-service@bayernwerk.de bzw. unter der Rufnummer 09391 903 330 mit einem Vorlauf von mindestens 2 Arbeitswochen zu wenden.

Sollte sich im Zuge von notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindertiefe ergeben, ist eine Anpassung der bestehenden Versorgungsleitung zwingend notwendig. Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitung(en) mittels Such- schlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitung(en) sind zudem nur in Handschachtung zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitung(en) von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 mtr. zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Amt geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ und der Flächennutzungsplanänderung 8 des Sondergebietes Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt in der Fassung vom 18. Juni 2025 bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Es wird um weitere Beteiligung gebeten, unter anderem, an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen, da sich besonders im Ausübungsbereich der Versorgungsleitungen auch Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme angeführten Punkte und Hinweise sind zu beachten.

21. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg,

31.08.25

Im Prinzip ist es sinnvoll die Nutzung des Geländes in Richtung nachhaltige Entwicklung zu ordnen, jedoch möchten wir unsere Bedenken und Anregungen hierzu darlegen:

Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte zu beplanende Areal (1,63 ha) ist Landschaftsschutzgebiet und zudem Bestandteil des „Naturpark Spessart“. Aus dem Bayern-Atlas ist ersichtlich, dass Wiesen von diesen geschützten Landschaftsbereichen umgeben ist. Eine angemessene Ausgleichsfläche für die geplante FNP-Änderung ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich und muss zuvor ausgewiesen werden.

Flächenversiegelung

Die Neugestaltung mit 16 Ferienhäusern und weiteren 12 kleineren Übernachtungsmodulen, stellt gegenüber den vorhandenen Campingstellplätzen, eine erhebliche Veränderung zur ursprünglichen Nutzung dar.

Für die hierdurch bedingte, zusätzliche Versiegelung der Böden ist der vorgesehene Flächenausgleich aus unserer Sicht unzureichend und muss aufgewertet werden.

Niederschlagswasser

Punkt 2.3. Ver- und Entsorgung: Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs soll das anfallende Niederschlagswasser (Gaststätte und Sanitärgebäude) in einer Zisterne gesammelt werden. Im unteren Abschnitt (Niederschlagswasser) ist die Rede von Einleitung in das angrenzende oberirdische Gewässer (Bach). Dies ist aus unserer Sicht ein Widerspruch und bedarf der Klärung.

Energieversorgung

Das gesamte Areal liegt in einem Vorranggebiet für die Wasserversorgung. Hier verbieten sich Neuanlagen für Gebäudeheizungen mit Öl oder Gas.

Wir vermissen in den Unterlagen Hinweise auf zukunftsweisende Energieversorgungssysteme, wie Photovoltaik, Solarthermie- oder Wärmepumpen-Nutzung.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen beantwortet:

Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet

Die Gemeinde hat die Herausnahme des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet mit Schreiben vom 23.07.2025 beantragt. Eine Ersatzfläche von ca. 12.800 m² wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (siehe Begründung Pkt. 3.1 – 2. Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet, S. 8 und Anhang 3 – Ersatzfläche Landschaftsschutzgebiet).

Flächenversiegelung

Der bestehende Campingplatz umfasste bereits 50 Dauerstellplätze und 35 Durchgangsplätze. Der Kompensationsbedarf wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt (siehe Anlage 2 der Begründung). Die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der Gaststätte und des Sanitärgebäudes anfallende Niederschlagswasser wird in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelt und zur Brauchwassernutzung (Toilettenspülung) verwendet. Der Überlauf wird über die Einleitmulde gedrosselt in den Bach eingeleitet.

Energieversorgung

Auf den Dachflächen der Gaststätte und des Sanitärgebäudes werden Photovoltaikanlagen errichtet und betrieben. Für die Gaststätte ist eine Wärmepumpe vorgesehen.

Im Übrigen richten sich die Anforderungen für die Gebäude nach den gesetzlichen Vorgaben.

22. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,

29.07.25

Mit Schreiben vom 11.06.2024 wurde bereits zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Nachdem die Hinweise vom Gemeinderat entsprechend beurteilt wurden, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

23. NRM - Energieversorgung Main-Spessart GmbH

Zur Flächennutzungsplanänderung liegt keine Stellungnahme vor.
Das Unternehmen betreibt keine Gasversorgungsanlagen in Wiesen.

24. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,

20.08.25

Es werden keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

25. Gemeindeverwaltung Flörsbachtal,

09.09.25

Der Gemeindevorstand hat der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung vom 03.09.2025 zugestimmt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B. Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung ist ein Schreiben des Spessartbund 1885, Ortsgruppe Schöllkrippen e.V. eingegangen. Das Schreiben vom 26.08.2025 ist als Anlage beigefügt.

Die angeführten Punkte werden zur Kenntnis genommen und wie folgt beantwortet:

I. Begründung

Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, daher bedarf die bestehende und künftige Nutzungsstruktur des Areals einer städtebaulichen Ordnung und planungsrechtlichen Sicherung auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der über Jahre entstandene „Wildwuchs“ soll durch ordnende und strukturierende Festlegungen sowie begrenzende Planungsvorgaben ersetzt werden.

Der Vergleich mit Parzellen- bzw. Belegungsplänen zeigt deutlich, dass die Planung keine höhere Ausnutzung des bestehenden Gebietes ermöglicht. Ca. 50 Dauercamper und 35 Tagescamper umfasste der Platz ursprünglich. Künftig bietet das Camping- und Ferienhausgebiet unterschiedliche Beherbergungsangebote für Übernachtungsgäste. Der Campingbetrieb wird in Teilen weitergeführt. Ebenso werden Zeltplätze, Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätze angeboten. Die Gastronomie als Ausflugsziel für die Allgemeinheit und als gastronomische Versorgung der Camping- und Ferienhausgäste wird größtenteils durch einen Neubau ersetzt und wiederbelebt.

Die Regierung von Unterfranken befürwortet grundsätzlich das Vorhaben. Das Gebiet behält durch die Entwicklung des Camping- und Ferienhausgebietes seinen langjährig bestehenden Charakter als Feriengebiet und wird im Sinne einer modernen Tourismuswirtschaft zukunftsfähig weiterentwickelt.

Verkehrerschließung

Hinweise auf Wanderwege, und Parkmöglichkeiten sind nicht Gegenstand eines Bebauungs-/bzw. Flächennutzungsplanes. Dies sind Informationen, die vor Ort zur Verfügung gestellt werden sollten.

Übergeordnete Planungsvorgaben

Die von der Planung betroffenen Behörden einschließlich Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises wurden im Vorfeld und im Verfahren beteiligt. Ebenso wurde die Ersatzfläche für die Herausnahme des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Umweltbericht

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur zulässigen Bebauung (Baugrenzen für das Gasthaus, maximale Grundflächen für Ferienhäuser .., Wandhöhen, Dachformen, Dacheindeckung, Fassadengestaltung).

In dem Fachbeitrag „Eingriffsregelung...“ sind die Kompensationsmaßnahmen und Rückbaumaßnahmen erläutert.

Im September 2024 fand eine Begehung des Dammbauwerks mit dem Amt für Umwelt, Naturschutz und ländlichem Raum, Abteilung Wasser- und Bodenschutz/Oberflächengewässer (Main-Kinzig-Kreis) und dem Forstamt Jossgrund statt (siehe Stellungnahme MKK, Verteiler Nr. 10 und städtebauliche Beurteilung).

Der Wiesbüttsee hat eine maximale Tiefe von 2 m in der Mitte und eine geringe Größe. Somit ist der Wasserdruck nicht sehr hoch. Für die Gemeinde Wiesen stellt ein Dammbauwerk aufgrund der Barrieren wie z.B. Sportplatz und des großen Retentionsraumes keine Gefahr dar. Der Bereich des Campingplatzes wäre bei einem Dammbauwerk betroffen. Hier liegt die Verantwortung bei der Camping Resort im Spessart GmbH (CRiS).

II. Stellungnahmen

Die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden berücksichtigt. Seitens der Bauaufsicht, Unteren Naturschutzbehörde, Unteren Immissionsschutzbehörde, Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde, des Gesundheitsamtes, des Regionalen Planungsverbandes und der Regierung von Unterfranken wurden im gegenständlichen Beteiligungsverfahren keine Einwände erhoben. Die Anmerkungen des Kreis Ausschusses des Main-Kinzig-Kreises – Natur- und Landschaftsschutz (Präzisierung der Hinweise zur Außenbeleuchtung), Wasser- und Bodenschutz und Brandschutz – werden berücksichtigt (siehe Nr. 10).

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf Bodenfunde und Denkmalschutz.

Das Wasserwirtschaftsamt hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgrund der nicht gesicherten Wasser- und Abwasserversorgung nicht zugestimmt (24.06.2024). Anmerkungen zum Vorranggebiet der Wasserversorgung wurden nicht vorgebracht. Die neue Abwasserleitung wird außerhalb der Zonen II und III des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) verlegt. Zustimmung erfolgte nun unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Stilllegung der bestehenden Abwasserleitung sowie einer langfristigen Sicherung der Wasserversorgung in absehbarer Zeit und einer Notversorgung der Bevölkerung bis zur Sicherstellung (siehe hierzu auch Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 28.08.2025, Verteiler Nr. 15, und städtebauliche Beurteilung).

Die Vorgaben zur Löschwasserversorgung, zu Zufahrtsstraßen, Brandschutz (Brandgassen, Feuerlöscher, Löschwasserentnahmestellen) und Rettungswegen nach den Ausführungen der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes sind zu beachten (Verteiler Nr. 6).

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Waldschutz (Brandgefahr) aufgenommen.

Beschluss:

1. Zu den vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und Behörden erfolgt die abschließende Beschlussfassung. Der Gemeinderat stimmt der Abwägung gemäß vorstehender städtebaulichen Beurteilung und Beschlussvorschlägen vollumfänglich zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Da keine wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen an der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet – Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ erforderlich sind, kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

4. Der Planentwurf zur 8. Änderung Flächennutzungsplan „Sondergebiet – Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“, in der Fassung vom 18.06.2025 bestehend aus Textteil, Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wird festgestellt. Der wirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet – Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB beizufügen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die 8. Änderung Flächennutzungsplan „Sondergebiet – Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ nebst Begründung und Umweltbericht gemäß § 6 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Aschaffenburg zur Genehmigung vorzulegen und die Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 19.10.25

Stein