

GEMEINDE WIESEN

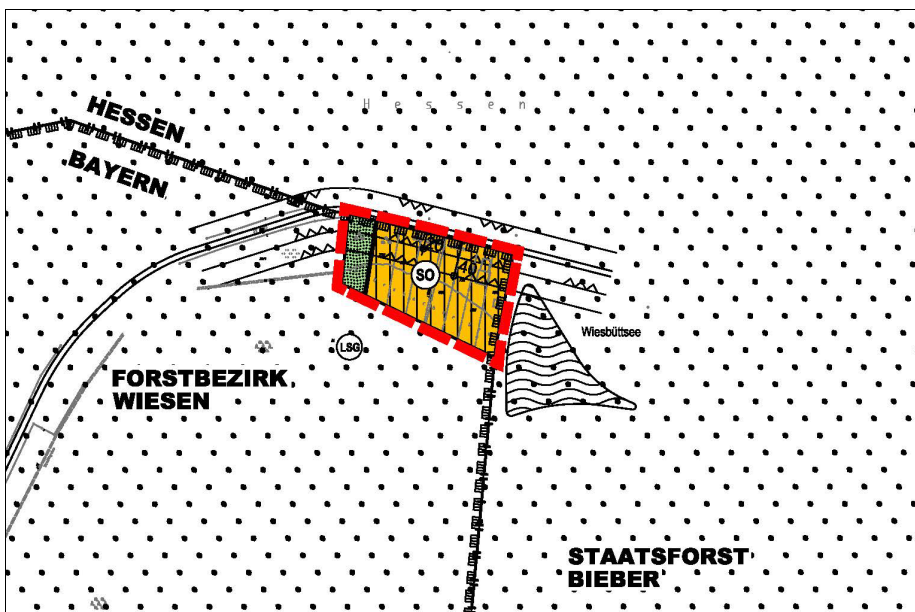
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG 8

Sondergebiet
Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Wiesen hat das Bauleitplanverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ durchgeführt, um den bereits seit den 50er Jahren bestehenden Campingplatz Wiesbütt zukunftsfähig zu gestalten sowie den Bereich planungsrechtlich erstmalig zu sichern.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als *Sondergebiet (SO), das der Erholung dient* nach § 10 BauNVO - einschließlich der Nutzungen *Camping* und *Ferienwohnen* - in Verbindung mit *privaten Grünflächen* festgesetzt.

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

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 1,63 ha.

Im Flächennutzungsplan (2. Änderung und Ergänzung – Neuüberarbeitung, wirksam seit 22.12.2009) einschließlich der nachfolgenden Änderungen war 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 Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wurden der Flächennutzungsplan geändert und die entsprechenden Flächen als *Sondergebiet, das der Erholung dient* (§ 10 BauNVO) bzw. als *Grünflächen* ausgewiesen.

Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und das Aufstellungsverfahren für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ wurden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesen hat am 12.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Bürgerblatt am 29.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.05.2024 bis 24.06.2024 durch Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 04.04.2024 stattgefunden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 23.05.2024 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 24.06.2024 zum Vorentwurf in der Fassung vom 04.04.2024 aufgefordert.

Nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Fortschreibung zur Erforderlichkeit der Planung wurde das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.06.2025 mit der Begründung und dem Umweltbericht lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2025 bis 01.09.2025 öffentlich aus. Die Auslegung wurde im Bürgerblatt am 24.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Wiesen und ergänzend über das „Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern“ einzusehen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28.07.2025 wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 18.06.2025 bis zum 01.09.2025 gegeben.

Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2025 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.06.2025 festgestellt.

Genehmigung

Das Landratsamt Aschaffenburg genehmigte mit Bescheid vom 20.11.2025, Az. 14.2-6100-162 nach § 6 BauGB die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sondergebiet Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ in der Fassung vom 18.06.2025.

Die Erteilung der Genehmigung wird am 23.12.2025 nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie auf Bebauungsplanebene mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft und festgesetzt. Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden dabei einbezogen.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches 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.

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.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) für den Abbruch der Speisegaststätte erstellt.

Für den Bebauungsplan wurde die Eingriffsregelung angewendet, um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachzukommen. Durch die Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes berührt. Neben den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs sind zusätzlich Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, erläutert auf Bebauungsplanebene, vorgesehen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

- Antrag auf Herausnahme der Sondergebietsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ und Festlegung einer Ausgleichsfläche.

Die weiteren Punkte wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die geplante Nutzungsänderung/-erweiterung des bestehenden Campingplatzes anstelle eines Rückbaus des Zustandes wurde seitens des Spessartbundes 1855, Ortsgruppe Schöllkrippen e.V. – Wanderverein, kritisiert. Die Gemeinde Wiesen entgegnet, dass die bestehende und künftige Nutzungsstruktur des Areals einer städtebaulichen Ordnung und planungsrechtlichen Sicherung bedarf. Das Gebiet behält durch die Entwicklung des Camping- und Ferienhausgebiets seinen langjährig bestehenden Charakter als Feriengebiet und wird im Sinne einer modernen Tourismuswirtschaft zukunftsfähig weiterentwickelt.

Planänderungen, die eine erneute Offenlage erforderlich gemacht hätten, ergaben sich aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nicht. Details über die Art und Weise der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können den Beschlüssen des Gemeinderates mit den zugrunde liegenden Abwägungen entnommen werden.

Am 29.09.2025 wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Erholung, Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ i.d.F. vom 18.06.2025 festgestellt.

5. Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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

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, 16.12.2025

.....
Wiesen,