



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan 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 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“

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 größtenteils als „Sondergebiet (SO), das der Erholung dient“ nach § 10 BauNVO festgesetzt. Auf Grundlage der vorgesehenen Nutzungen erfolgt eine Gliederung in die Sondergebiete „Gastronomie“, „Ferienhausgebiet“, „Campingplatzgebiet“ und „Betrieb, Verwaltung und Sanitär“.

Eine Ausweitung der genutzten Fläche über den Bestand hinaus sieht die Planung nicht vor. Der westliche Planungsbereich wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche dient vor allem der Gestaltung des Landschaftsbildes und der Bildung eines Waldsaumes und ist nicht nutzungsorientiert wie eine landwirtschaftliche Fläche oder Waldfläche.

Das Gebiet liegt ca. 650 m nordöstlich des Gemeindegebietes von Wiesen an der bayrischen – hessischen Grenze und wird über die Landesstraße 2905 erschlossen. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 1,63 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung und Ergänzung – Neuüberarbeitung, wirksam seit 22.12.2009) einschließlich der nachfolgenden Änderungen 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.

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. 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.

## 2. Verfahrensablauf

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesen hat am 12.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Änderung und Erweiterung 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 Ergänzung des Bebauungsplanes und der Begründung 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 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 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.

### **Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.11.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ in der Fassung vom 22.09.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt, sofern die festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingehalten werden.

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 vorgesehen.

### ***Vermeidung und Verringerung***

#### ***Schutzgut Fläche und Boden***

- Überplanung eines bereits als Campingplatz mit Gaststätte genutzten Areals
- Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Zum Erhalt der Bodenfunktionen ist der Versiegelungsgrad zu minimieren

#### ***Schutzgut Wasser***

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- Getrennte Abwasserbeseitigung, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

#### ***Schutzgut Pflanzen***

- Abgrenzung des Baufeldes
- Baufeldräumung im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Umwelt- und insektenverträgliche Außenbeleuchtung
- Verzicht auf Nachtbaustellen
- Vogelfreundliches Bauen
- Anbringung von Fledermaus-Sommer-Flachkästen

#### ***Schutzgut Landschaftsbild***

- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Ausschluss von grellen Farbtönen bei den Dächern und Fassaden

#### ***Schutzgut Mensch***

- Zuordnung von Schalltechnischen Orientierungswerten für das Sondergebiet mit schutzbedürftigen Nutzungen

### ***Kompensation***

Zur Kompensation der beiden großen, gerodeten Einzelbäume werden 14 großkronige Laubbäume (z.B. Fagus, Carpinus, Querens, Betula, Populus, Sorbus, Salix, Acer) gepflanzt.

Am südlichen Grenzverlauf des Plangebietes fließt der Überlaufgraben des Wiesbüttsees. Mit der Entwicklung eines bedingt naturnahen Wechselwasserbereiches an dem Gewässer soll ein ökologischer Mehrwert generiert werden.

Folgende Maßnahmen sind zu nennen:

- Aus- und Rückbau der anthropogenen Einflüsse
- Errichtung einer ca. 0,50 m hohen Mauer aus Rechteck-Buntsandsteinen in einem Abstand von ca. 2,00 m vom Gewässer auf einer Länge von ca. 106,00 m
- Punktuelle Platzierung von Ablenksteinen aus Buntsandstein zur Ufersicherung
- Die 2,00 m breite Fläche zwischen Bachufer und künftiger Mauer ist als Hochstaudenflur oder Wiese mit gebietseigenem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland“ für frische bis feuchte Standorte einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung dieses renaturierten Uferbereiches zu Freizeitzwecken jeglicher Art (inkl. des Abstellens oder Lagerns von Geräten, Möbel, Holz oder ähnlichem ist nicht zulässig, ebenso jegliche andere Art der Bodenbefestigung (z.B. Schottern, Verlegen von Pflastersteinen o.ä.)

Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsaufstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

#### **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:

- Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14 BNatSchG)
- Antrag auf Herausnahme der Sondergebietsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ und Festlegung einer Ausgleichsfläche
- Verlegung der Schmutzwasserleitung außerhalb der Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes des Brunnen Bieberfeld
- Aufnahme einer Festsetzung zum Ausschluss von Dauerwohnen
- Prüfung der Verkehrssicherheit des Dammes am Wiesbüttsee
- Hinweis zu Baumaßnahmen in Richtung Dammbauwerk
- Hinweis auf die von der Landesstraße/Staatsstraße 2305 auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen
- Hinweis zum Waldschutz vor Waldbrandgefahr
- Privatrechtliche Vereinbarung zwischen Campingplatzbetreiber und Waldbesitzer in Bezug auf Verkehrssicherungspflicht

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 03.11.2025 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 22.09.2025 als Satzung beschlossen.

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

Der Bebauungsplan überplant bereits vorhandene Bebauung und Nutzungen. Die Erschließung ist über die Staatsstraße/Landesstraße 2905 sichergestellt. Die geplanten Maßnahmen mit dem Neu-/Umbau der Gaststätte und die Errichtung von Ferienhäusern und Übernachtungsmodulen bedürfen einer Planungssicherheit. Alternativen zu dieser Planung ergeben sich somit nicht.

**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](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

*Christine Richter*

.....  
Aschaffenburg, 16.12.2025

.....  
Wiesen,