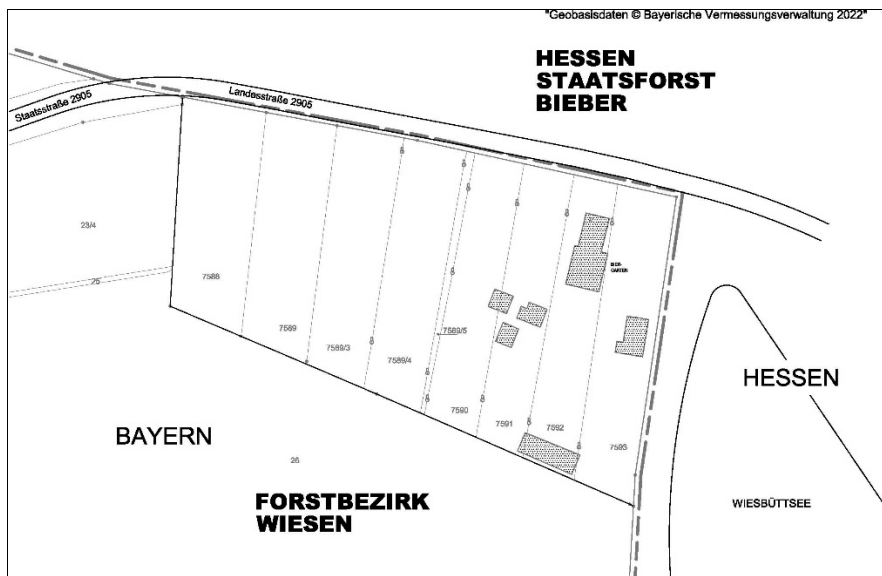


# GEMEINDE WIESEN

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN CAMPING- UND FERIEHAUSGEBIET 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](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Fassung: 04.04.2024  
Stand: Vorentwurf

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass, Ziele und Erfordernis des Aufstellungsverfahrens</b>	<b>3</b>
<b>2. Plangebiet</b>	<b>4</b>
2.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Naturräume	
2.2 Verkehrserschließung	
2.3 Ver- und Entsorgung	
<b>3. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)	
3.2 Schutzgebiete	
3.3 Flächennutzungsplan	
3.4 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone	
<b>4. Bestand - Fotodokumentation</b>	<b>8</b>
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbindung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
5.4 Verkehrsflächen	
<b>6. Natur und Umwelt</b>	<b>13</b>
6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
6.1.1 Boden- und Grundwasserschutz, Freiflächengestaltung	
6.1.2 Artenschutzmaßnahmen	
6.1.3 Umweltverträgliche Beleuchtung	
6.1.4 Pflanzgebote	
<b>7. Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>15</b>
<b>9. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>15</b>
<b>10. Hinweise</b>	<b>15</b>
<b>11. Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>12. Umweltbericht</b>	<b>16</b>
<b>13. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>17</b>

## **VERFAHREN**

- I.** Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung am 12.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“.
- II.** Der Gemeinderat billigt in seiner Sitzung am 08.04.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 04.04.2024 und ordnet das weitere Verfahren an.
- III.** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .....2024 bis ..... 2024.

## **Anhang**

- 1** Bauvorhaben: Campingresort im Spessart, Gasthaus, Ansicht Nordost, 30.01.2024  
Entwurfsverfasser: cirillo • naumann architekten PartGmbH, Hösbach

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS**

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 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 Betreibung 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.

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Naturräume

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 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 m<sup>2</sup> (ca. 1,63 ha).

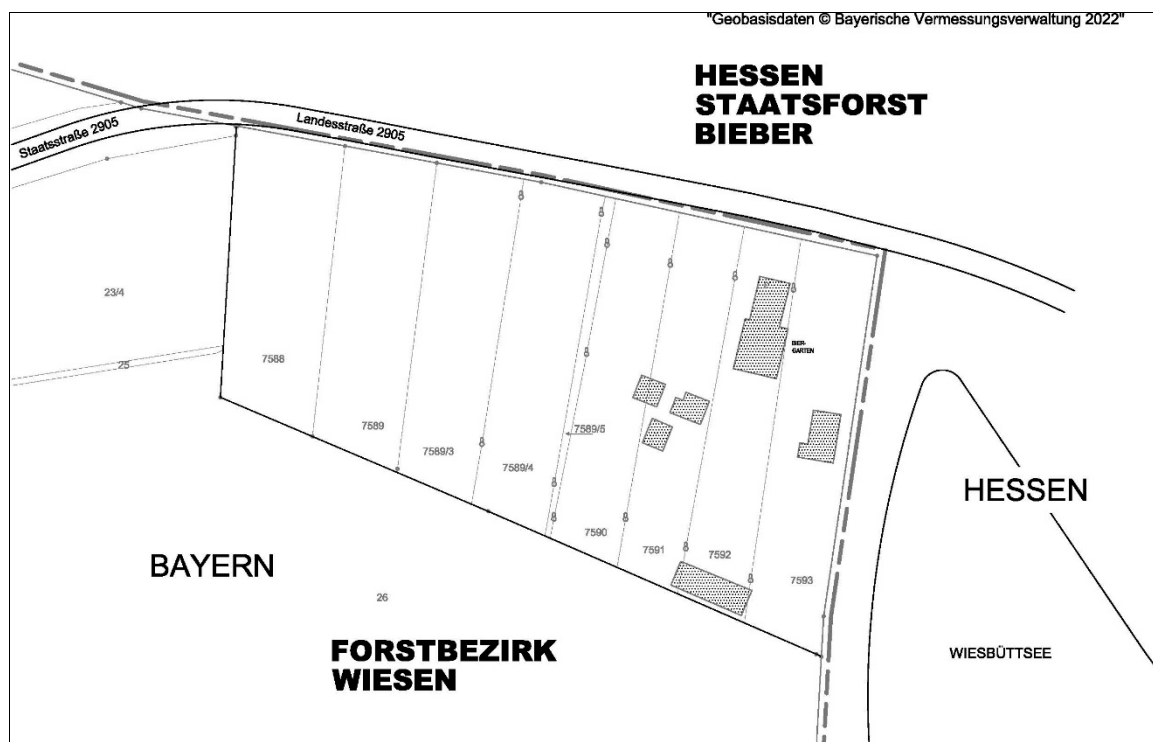


Abb. 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (umaßstäblich)

## 2.2 Verkehrserschließung

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

## 2.3 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Die technische Erschließung des Plangebietes ist derzeit als gesichert zu betrachten.

### 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. Der Mehrbedarf kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Infolge der Ersatzbauten bzw. Erweiterungen erhöht sich die erforderliche Löschwassermenge nicht.

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

Nach der hydraulischen Überprüfung (Ingenieurbüro Jung GmbH, Kleinostheim) unter Berücksichtigung

- der festgelegten Anzahl von Übernachtungsmöglichkeiten in den Ferienwohnungen, Ferienhäusern,
- der Angaben zur Anzahl der Standplätze für Wohnmobile/-wagen und Zeltplätze -
- sowie der Ansätze zur Gastronomie

ist die bestehende Abwasserdruckleitung in Ergänzung mit einer neuen Pumpe ausreichend für die anfallenden Schmutzwassermengen.

Vorgesehen ist die Ertüchtigung bzw. Erneuerung dieser Druckleitung. Eine Planung für die *Neuverlegung Abwasserleitung ab Campingplatz bis zum bestehenden Doppelrohr in Schutzzone II* (Ing.Büro Jung) liegt vor und wird derzeit vom Wasserwirtschaftsamt geprüft.

Teilweise verläuft die Abwasserdruckleitung innerhalb der Zone III und im Gemeindegebiet ab Höhe des Sportplatzes in der erweiterten Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Bieberfeld“. Zu beachten ist die Wasserschutzgebietsverordnung.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser versickert aktuell im Plangebiet. Änderungen der Bestandssituation sind nicht vorgesehen. Die Menge des anfallenden Niederschlagswassers erhöht sich nicht.

### 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“.

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

Folgende Ziele und Festlegungen des LEP sowie des RP1 sind zu benennen:

##### **Natur und Landschaft (7.1 LEP und 4.1 RP1)**

###### 7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

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

###### 4.1.2 Schutz und Pflege der Landschaft

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.

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, das planungsrechtlich gesichert und nachhaltig entwickelt werden soll.

#### 3.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“

Hier gelten die Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ in der Fassung der Bekanntmachung (03.12.2001).

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung und Ergänzung – Neuüberarbeitung, wirksam seit 22.09.2009) 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.

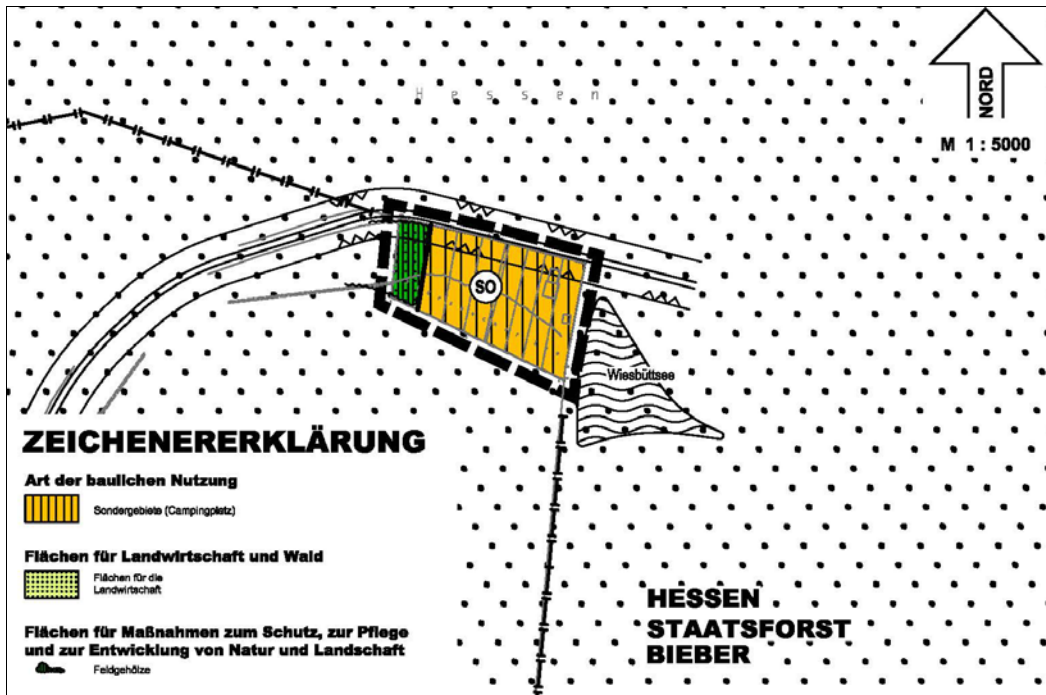


Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich für die Änderung 8 (unmaßstäblich)

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.

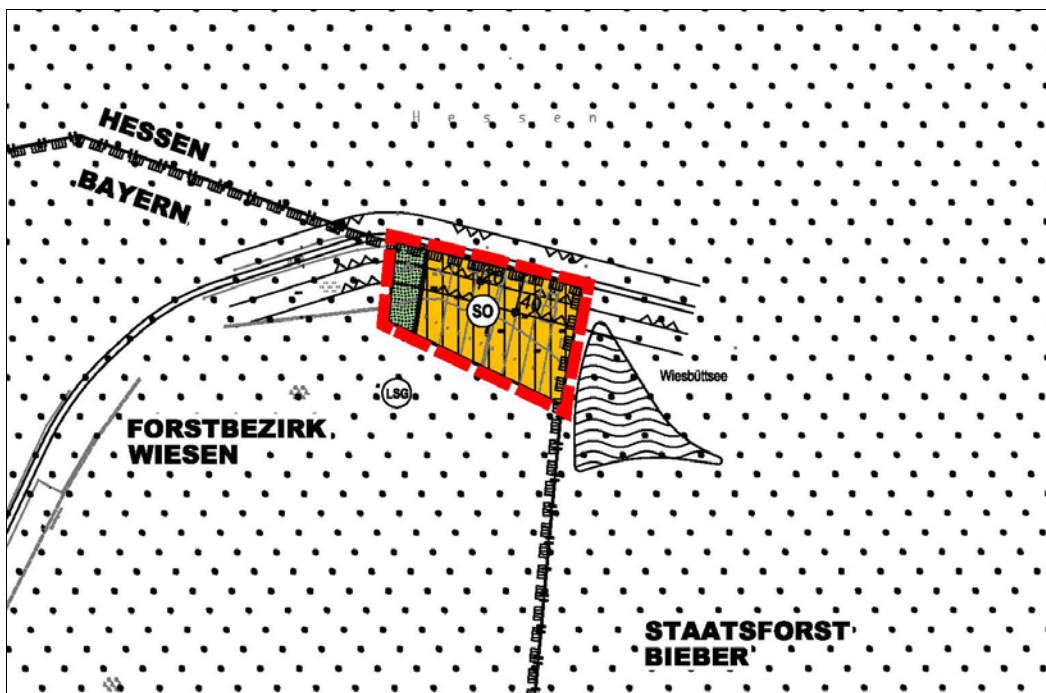


Abb. 3 Flächennutzungsplan Änderung 8 (unmaßstäblich)



### 3.4 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



Februar 2024

Blick vom Gasthaus über den Campingplatz



Wiesbütsee



Weg zwischen Wiesbütsee und Campingplatz

## 5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ wird der Planbereich als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ und als „Private Grünfläche“ ausgewiesen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planungskonzeption zum größten Teil als „**Sondergebiet, das der Erholung dient**“ (SO) nach § 10 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem Camping und dem Ferienwohnen.

Auf Grundlage der vorgesehenen verschiedenen Nutzungen erfolgt eine Differenzierung über die besondere Zweckbestimmung.

#### **Sondergebiet SO1 „Gastronomie“**

Das Sondergebiet SO1 umfasst im Wesentlichen den Bereich der bestehenden Gaststätte mit Biergarten. Der Nutzungsumfang wird mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgelegt. Zugelassen werden eine Schank- und Speisewirtschaft, 2 Ferienwohnungen – vorgesehen im Dachgeschoss des Neubauteils des Gasthauses – sowie eine Außenbewirtschaftung (Biergarten).



Die Gaststätte in Verbindung mit der Außengastronomie soll künftig Ausflugsziel für Tages-/Wochenendausflügler, Wanderer, Biker und Gesellschaften sein. Zudem kann diese als gastronomische Versorgung der Resortgäste dienen.

#### **Sondergebiet SO2 „Ferienhausgebiet“**

In dem westlichen Bereich des Gebietes sollen vorrangig Ferienhäuser (Blockhütten) und kleinere Übernachtungsmodule angeordnet werden. Dieser Bereich wird als Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

Zulässig sind Ferienhäuser bzw. Ferienhütten und Übernachtungsmodule, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Darüber hinaus sind auch Standplätze für Wohnwagen und Wohnmobile zulässig.

Ziel ist es, künftig unterschiedliche Übernachtungsmöglichkeiten für Urlaubsgäste anzubieten.

#### **Sondergebiet SO3 „Campingplatzgebiet“**

In Teilen des bestehenden Platzes soll der Campingplatzbetrieb weiter geführt werden.

In dem Sondergebiet SO3 „Campingplatzgebiet“ sind Zelte, Caravans (Wohnwagen) und Wohnmobile zulässig.

#### **Sondergebiet SO4 „Betrieb, Verwaltung und Sanitär“**

In dem Sondergebiet SO4 „Betrieb, Verwaltung und Sanitär“ sind neben festen Unterkünften für z.B. Betriebsinhaber, Platzwart und andere Aufsichtspersonen auch sanitäre Anlagen und Carports zulässig. Diese Festlegungen entsprechen den Bestandsnutzungen.

Zusätzlich sind in den Sondergebietsflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, zulässig. Dazu zählen z.B. Stellplätze, Zufahrten, E-Ladestationen etc.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 bis 20 BauNVO)

Zur Begrenzung des Maßes der Bodenversiegelung werden anstelle der Grundflächenzahl (GRZ) maximale Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### **Grundfläche**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

##### SO1 „Gastronomie“

In dem Sondergebiet SO 1 „Gastronomie“ ist insgesamt eine Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> zulässig.

##### SO2 „Ferienhausgebiet“

In dem Sondergebiet SO2 „Ferienhausgebiet“ sind insgesamt maximal 16 Ferienhäuser (2 – 4 Personen) mit jeweils 65 m<sup>2</sup> Grundfläche und 12 Übernachtungsmodule mit jeweils 25 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

##### SO4 „Betrieb, Verwaltung und Sanitär“

Für das Sondergebiet SO4 „Betrieb, Verwaltung und Sanitär“ wird ebenfalls eine maximale Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse** (§ 18 und § 20 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse im SO1 „Gastronomie“ ergeben sich sowohl aus dem Baubestand als auch aus dem geplanten Neubau anstelle des ursprünglichen Gasthauses. Die Planung sieht ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss mit Kniestock vor. Die Wandhöhe wird auf 6,00 m, bzw. aufgrund des bestehenden Geländeverlaufs auf 8,50 m talseits begrenzt.

Für die Bauteile mit Flachdach – bestehender Gastraum mit Keller und geplante Unterkellerung der Biergartenfläche – werden ebenso Höhenfestsetzungen getroffen.

Im übrigen Gebiet wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf eines begrenzt mit einer Wandhöhe von 4,00 m. Bei Ausbildung eines höhenversetzten Pultdaches darf der First die Wandhöhe um max. 3,00 m überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegungen ist die geplante Geländeoberfläche.

### **Geländeveränderungen und Mauern**

Zur Herstellung von ebenen Flächen für die Ferienhäuser und die Wohnmobile /-wagen werden im nördlichen Teil des Sondergebietes SO2 Auffüllungen und Mauern bis zu 1,50 m zugelassen. Werden durch die Geländesituation höhere Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz in einer Breite von mindestens 1,00 m herzustellen oder durch Böschungen zu ergänzen.

Im Bereich des Neubaus des Gasthauses und der Biergartenunterkellerung sind Abgrabungen bis 1,50 m zulässig.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebietsflächen SO1, SO2 und SO4 erfolgt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen. Festgesetzt ist die offene Bauweise.

### **5.4 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich lagemäßig auf dem Staatsgebiet von Bayern. Die Anbindung des bestehenden Campingplatzes erfolgt über eine direkte Zufahrt im Bereich „Gastronomie“ zur Landesstraße 2905, die sich auf Hessischem Hoheitsgebiet befindet. Diese Zufahrt soll auch künftig das Camping- und Ferienhausgebiet erschließen. Weitere Anschlüsse an die Landesstraße sind nicht zulässig.

## **6. NATUR UND UMWELT**

### **6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### **6.1.1 Boden- und Grundwasserschutz Freiflächengestaltung**

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil etc.) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig auszubauen bzw. das Wasser in seitliche Vegetationsflächen zu leiten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Beitrag zur Grundwasserneubildung und trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei einem Starkregen bei.

#### **6.1.2 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 und § 44 BNatSchG beachtet werden:

Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 9 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Vor Beginn von Fällarbeiten sowie vor dem Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind die Gehölze und/oder Gebäudestrukturen von einer biologisch ausgebildeten Person auf Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Fledermäusen hin zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.

#### **6.1.3 Umweltverträgliche Beleuchtung zum Schutz der Biotope in den Schutzgebieten**

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung im Plangebiet ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen, ist zu verzichten.

#### **6.1.4 Pflanzgebote**

Im westlichen Bereich des Plangebietes wurde der Gehölzbestand wegen Schädlingsbefall (Borkenkäfer) gerodet. Auf dieser randlichen Grünfläche sind zur Bildung eines neuen Waldmantels und landschaftlichen Einbindung des Camping- und Ferienhausgebietes Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche können auch ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Entlang der Landesstraße 2905 begrenzt eine Heckenpflanzung die Erholungsfläche.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

### Verkehrslärm

Nördlich des Sondergebietes verläuft die Landesstraße 2905.

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Spalte	1			2	3	4	5
Zeile	VERKEHRSWEG			L2905			
				tags		nachts	
1	Zählstelle			58229550			
2	DTV 2021	Kfz/24h		1283			
3	Lkw-Anteil (SV)			33			
4	DTV 2030 (DTV 2021x1,07)	Kfz/24h		1373			
5	LKW-Anteil $p$	%		2,6			
6	M 2035	Kfz/h		82		11	
7	$L_{m25}$	dB		56,5		47,7	
8	$\Delta L_{Stg}$	=<5%		dB 0			
9	$\Delta L_{StrO}$	Asphalt		dB - 0,5			
				tags	nachts	tags	nachts
				56,0	48,2	56,0	48,2
10	$\Delta L_v$	50 km/h	dB	-6,7			
		70 km/h	dB	-3,5			
11	$\Delta L_k$	dB		0			
				50 km/h		70 km/h	
12	$L_{w'}$		dB	tags 49,3	nachts 40,5	tags 53,1	nachts 44,3

Baugrenze 23 m zur Mitte der Landesstraße L 2905

13	$\Delta L_s$	23 m	dB	+0,6			
14				tags 49,9	nachts 41,1	tags 53,6	nachts 44,9

Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte in dem Sondergebiet tags 55 dB, nachts 45/40 dB zu beachten, um eine angemessene Berücksichtigung des Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Es besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h in Höhe Sondergebiet SO 1 „Gastronomie“ bzw. 70 km/h in Höhe Sondergebiet SO 2 „Ferienhausgebiet“.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass im Sondergebiet die Schalltechnischen Orientierungswerte sowohl für den Tagzeitraum als auch den Nachtzeitraum eingehalten werden.

## 8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

### **Dachformen und Dacheindeckung**

Zur harmonischen Integration in den Landschaftsraum sind für den Neubau des Gasthauses sowie die Ferienhäuser, Betriebs- und Sanitärgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 40° zugelassen. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Glänzende Materialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. In die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Solaranlagen werden zugelassen.

### **Fassadengestaltung**

Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind an den Fassaden unzulässig.

### **Einfriedungen**

Die Einfriedungen der einzelnen Parzellen sind nur in Form von Hecken und Grünanpflanzungen aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

## 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 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) des „Naturpark Spessart“ (NP 00015) ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme enthalten und in der Legende erläutert.

## 10. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise im Plangebiet ist dennoch geboten.

- **Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1**  
Dem Sondergebiet „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ und somit den schutzbedürftigen Nutzungen werden folgende Orientierungswerte zugeordnet:  
tags 55 dB und nachts 45/40 dB.  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und der höhere für Verkehrslärm gelten.
- **Schutz vor Überflutungen**  
Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern. Es wird ein Sicherheitszuschlag gegenüber Gebäudeöffnungen von mindestens 25 cm über Gelände / Fahrbahnoberkante empfohlen.



- **DIN-Vorschriften**

Die DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

## 11. FLÄCHENBILANZ

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
Sondergebiet	13.163 m <sup>2</sup>
Grünfläche	3.150 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>16.313 m<sup>2</sup></b>

## 12. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Fachstellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

### 13. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“.	12.06.2023
<b>II. Billigung des Vorentwurfes</b> Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“ i.d.F. vom 04.04.2024 und Anordnung des weiteren Verfahrens.	08.04.2024
<b>III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.	

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

*Christine Richter*

.....  
Aschaffenburg, 04.04.2024

.....  
Wiesen,

