

# GEMEINDE WIESEN

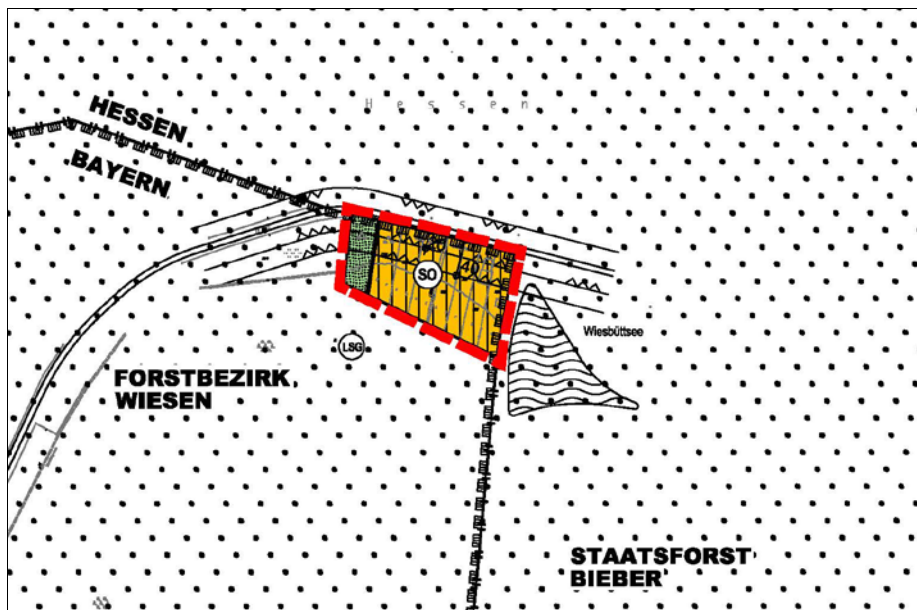
## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### 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](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 der Änderung</b>	<b>5</b>
2.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Naturräume	
2.2 Verkehrserschließung	
2.3 Ver- und Entsorgung	
<b>3. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>7</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)	
3.2 Schutzgebiete	
3.3 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der Landstraße 2905	
<b>4. Bestand – Fotodokumentation</b>	<b>8</b>
<b>5. Inhalt der Änderung</b>	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Grünflächen	
<b>6. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>11</b>
<b>7. Umweltbericht</b>	<b>11</b>
<b>8. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>12</b>

## **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 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .....2024 bis .....2024.

## **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 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 Bauungs- 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.

Das betroffene Areal ist im wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung und Ergänzung – Neuüberarbeitung, wirksam seit 22.09.2009) 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.

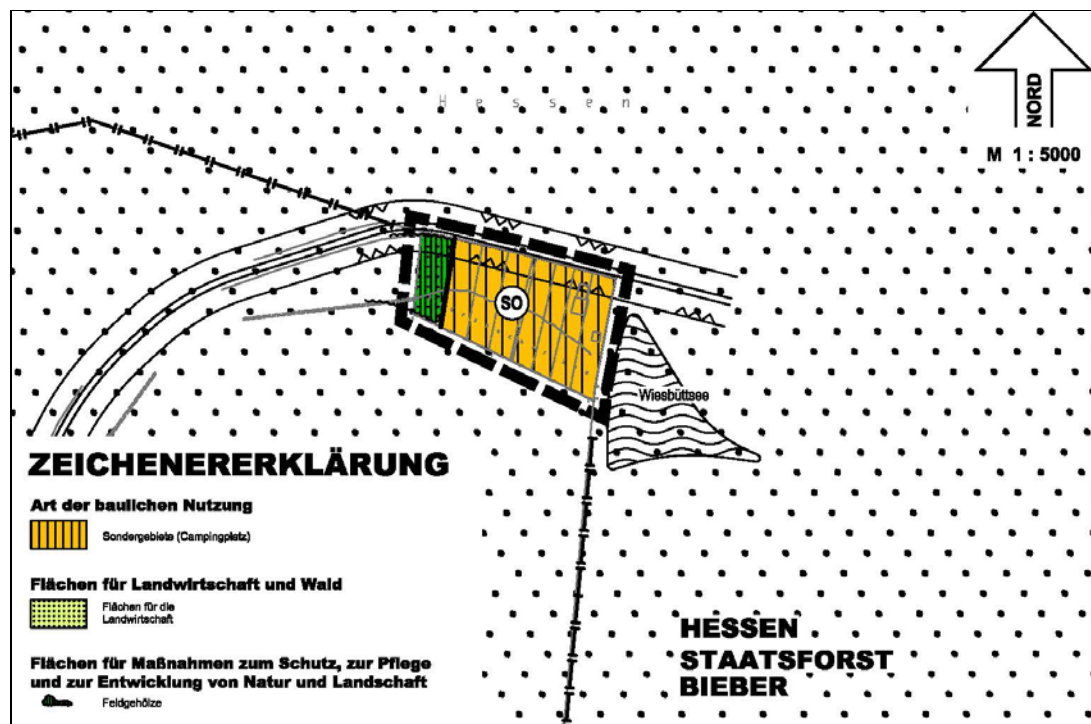


Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich für die Änderung 8 (unmaßstäblich)

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 m<sup>2</sup> (ca. 1,63 ha).

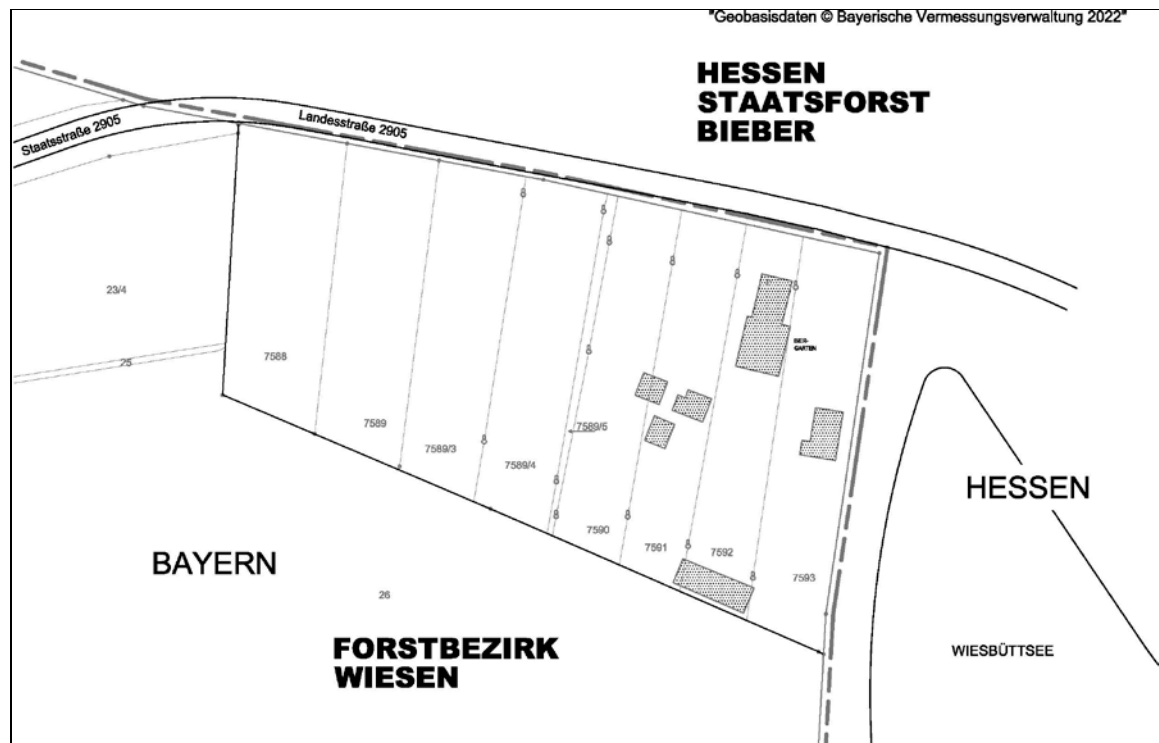


Abb. 2

Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung und 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 Änderungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Hier gelten die Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ in der Fassung der Bekanntmachung (03.12.2001).

#### **3.3 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) des „Naturpark Spessart“ (NP 00015) ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme enthalten und in der Legende erläutert.

## **7. 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.

## 8. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes – Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Camping- und Ferienhausgebiet Wiesbütt“.	12.06.2023
<b>II. Billigung des Vorentwurfes</b> 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
<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,