

Vorhaben:

**Bebauungsplan Freizeitanlage Thulba**  
1.- Änderung - Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“

**Markt Oberthulba**  
Kirchgasse 16  
97723 Oberthulba

Vorhabenträgerin:

Jessica Leicher  
Naturcamp Thulba  
Untere Au 3  
97723 Thulba  
Tel.: 0151 26855370

## **Begründung**

zur 1.-Änderung des Bebauungsplanes - Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“

Planverfasser:

**Dipl.-Ing. Klaus Neisser**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner BDB [BayAK, AKH]



Ingenieurbüro für  
Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung  
Hartmannstraße 24  
Tel.: 0971/63 610; Fax.: 0971/4012  
Email: [office@neisser-klaus.de](mailto:office@neisser-klaus.de)  
97688 Bad Kissingen  
[www.neisser-klaus.de](http://www.neisser-klaus.de)

## Inhalt

<b>1. Planerfordernis / Anlass</b>	<b>1</b>
<b>2. Verfahren zur Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>3. Planvorgaben – örtliche und überörtliche Planungen</b>	<b>1</b>
3.1. Regionalplan Main-Rhön, Region (3) / Naturraum, Topographie	1
3.2. Flächennutzungsplan	1
<b>4. Plangebiet – Analyse des Bestands und des Bedarf</b>	<b>2</b>
4.1. Betroffene Flur-Nrn. / Geltungsbereich	2
4.2. Bestand / Natur- und Artenvorkommen	3
<b>5. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>3</b>
5.1. Verkehrliche Erschließung	3
5.2. Technische Erschließung	4
5.3. Immissionen	4
5.4. Bauliche Nutzung / Gestaltung	4
5.4.1. Art der baulichen Nutzung	4
5.4.2. Maß der baulichen Nutzung	4
5.4.3. Bauweise	4
5.4.4. Bauliche Gestaltung / bebaubare Flächen	5
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>5</b>
6.1. Einleitung/ Einführung	5
6.2. Ziele des Umweltschutzes einschl. der Umsetzung nach Fachgesetzen und Fachplänen	5
6.2.1. Baugesetzbuch (BauGB)	5
6.2.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)	6
6.2.3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG / Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG))	6
6.2.4. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	6
6.2.5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	6
6.2.6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	6
6.3. Ziele nach Fachplänen – Regionalplan Main-Rhön	6
6.4. Bestandsbeschreibung des Umweltzustandes und Prognose möglicher Auswirkungen	6
6.4.1. Auswirkungen auf Schutzgut Fläche, geologischer Untergrund, Boden Fläche	6
6.4.2. Eingrünung der Anlage, zur Einbindung in das Gelände / Schutzgut Landschaftsbild	7
6.4.3. Schutzgut Wasser	7
6.4.4. Schutzgut Klima und Luft	7
6.4.5. Schutzgut Pflanzen-, Tierwelt und Biotope	8
6.4.6. Schutzgut Mensch	8
6.4.7. Kultur- und schützenswerte Sachgüter	9
6.4.8. Wechselwirkungen im Naturhaushalt	9
6.5. Prognose bei Nichtdurchführung der 1.-Änderung des Bebauungsplanes	9
6.6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	9
6.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
6.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	9
6.7.2. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensation	10
6.8. Ermitteln der Eingriffsgröße	10

6.8.1. Bestandsaufnahme_____	10
6.8.2. Bewertung_____	11
6.8.3. Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen und sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen_____	11
6.9. Andere Planungsmöglichkeiten ... (Alternativen)_____	12
6.10. Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben...._____	12
6.11. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung..._____	12
6.12. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung..._____	12
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung_____	12

---

Anhang 1 - Lageplan, unmaßstäblich

Anhang 2 - Verfahrensablauf

Vorentwurf 14.03.2023

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan 1. Änderung

### **1. Planerfordernis / Anlass**

Zur Entwicklung des Tourismus und der Naherholung hat der Markt Oberthulba im Jahr 1982 den Bebauungsplan „Freizeitanlage Thulba“ aufgestellt. Mit dem steigenden Trend zum Urlaub innerhalb der eigenen Landesgrenzen hat sich der Bedarf und der Wettbewerb in der Campingbranche erheblich gewandelt.

Um den Tourismus zu fördern und der Nachfrage nach zeitgemäßen Freizeitangeboten gerecht zu werden, strebt die Betreiberin an, die Ausstattung des Campingplatzes zu erweitern und das Freizeitangebot zu modernisieren. Hierzu sollen die Baulichkeiten u. a. für Rezeption/Ankunft, Sanitäreinrichtungen ansprechend erneuert werden. Weiterhin gilt es den Trend im Freizeitverhalten der Touristen nachzukommen. So sollen neue Unterkunfts- / Campingtypen, wie z.B. Tiny Houses und Dachzelte angeboten werden.

Der Campingplatz mit angrenzender Wasserski-Anlage (WarkePark Thulba) ist für den Markt Oberthulba eine wichtige touristische Einrichtung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Freizeitanlage Thulba“ aus dem Jahre 1982 schließt die angestrebten baulichen Maßnahmen aus und bedarf zur Vorbereitung der baurechtlichen Grundlagen der Änderung im Bereich des Campingplatzes.

### **2. Verfahren zur Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes**

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 3.-Änderung von den Festsetzungen der 1.-Änderung des Bebauungsplanes abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst.

### **3. Planvorgaben – örtliche und überörtliche Planungen**

Grundlegende Ziele der Raumplanung sind von dem Vorhaben nicht berührt.

#### **3.1. Regionalplan Main-Rhön, Region (3) / Naturraum, Topografie**

Das Plangebiet südlich der Thulba gehört zum Naturraum der *Erthaler Kalkberge*. Es stehen Muschelkalkböden über Röttonen des Buntsandsteins an. Nordwestlich der Thulba liegt der Naturraum der *Waizenbacher Südrhön*.

Das nach Westen hängige Gelände erstreckt sich über Geländehöhen von 217 bis 250 m üNN.

Oberthulba liegt im Naturpark Bayerische Rhön und gehört zum länderübergreifenden Biosphärenreservat Rhön, in der der Mensch im Einklang mit der Natur wirtschaftet.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie nach dem Regionalplan Main-Rhön 3 ist der Markt Oberthulba dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Der Markt Oberthulba erfüllt die Funktion eines Kleinzentrums und ist als Grundzentrum dargestellt.

Der Ortsteil Thulba mit der Freizeitanlage ist aus dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ausgeschlossen (Entwicklungsbereich) – spezielle touristische Nutzung ist trotz der Jahrzehnte betriebenen Freizeitanlage im Regionalplan nicht dargestellt.

#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der Markt Oberthulba verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahre 1997.

In der 3.-Änderung des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insbesondere der

Teilbereich der Campingnutzung als *Allgemeines Wohngebiet* und der Teilbereich um die Wasserski-Anlage als Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Insbesondere der im Flächennutzungsplan als *Allgemeines Wohngebiet* dargestellte Teilbereich bedarf der Anpassung nach der realen bzw. angestrebten Nutzung.



(Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Oberthulba – Ortsteil Thulba)

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird zeitgleich im Rahmen des Verfahrens zur 1.-Änderung des Bebauungsplanes als 7.-FNP-Änderung gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO auf dem Wege der Berichtigung angepasst und als *Sondergebiet, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Freizeit und Tourismus* dargestellt.

#### 4. Plangebiet – Analyse des Bestands und des Bedarfs

Der Bebauungsplan „Freizeitanlage Thulba“ umfasst den Campingplatz, die Wasserskianlage mit Grünflächen sowie Parkplätze am süd-östlichen Rand des Ortsteiles Thulba, nahe dem gleichnamigen Gewässer der Thulba. Der Geltungsbereich der 1. Änderung Sondergebiet „Freizeit und Tourismus“ bezieht sich auf die zeitgemäße, erweiterte Nutzung des Campingplatz-Bestands östlich des Freizeitsees und die geänderte Zufahrtsstraße. Die vormalige Zufahrt Süd-westlich des Freizeitsees für Wasserski wird nur mehr als kurzer Fußweg zur Thulba-Aue sowie als Notweg genutzt.

Die Wasserski-Anlage mit Grünflächen und Stellflächen sowie die 3 Wohnhäuser (Flur-Nrn. 1202/1, 1202/2, 1202/3) sind nicht Gegenstand der 1.-Änderung des Bebauungsplanes (BP) - insgesamt beträgt die Fläche der 1.-BP-Änderung ca. 52.870 m<sup>2</sup>.<sup>1)</sup>

##### 4.1. Betroffene Flur-Nrn. / Geltungsbereich

Folgende Flur-Nrn. liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur-Nr. 1192/1	Flur-Nr. 1194/1	Flur-Nr. 1202/7	Flur-Nr. 1202/10
Flur-Nr. 1193	Flur-Nr. 1202	Flur-Nr. 1202/8	Flur-Nr. 1202/11
Flur-Nr. 1194	Flur-Nr. 1202/6	Flur-Nr. 1202/9	Flur-Nr. 1202/12

<sup>1)</sup> Die Flächenangaben sind überschlägig und werden im Rahmen des Verfahrens differenziert.

Flur-Nr. 1202/13  
Flur-Nr. 1222/1

Flur-Nr. 1191  
(Teilfläche Zufahrt)

Die 1.-Änderung des Bebauungsplanes *Freizeit und Tourismus* wird wie folgt begrenzt:

- \* im Norden durch den Sportplatz von Thulba,
- \* im Westen durch den Freizeitsee,
- \* im Süden und Osten durch öffentliche Fahrwege und landwirtschaftliche Flächen.

#### 4.2. Bestand / Natur- und Artenvorkommen

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten als Campingplatz genutzt und genießt Bestandsschutz. Teilbereiche sind überlagernd als *geschütztes Biotop* in der Biotopkartierung von Bayern erfasst. Die Biotopdarstellung steht im Widerspruch zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Es handelt sich um folgende Biotope:

Biotop-Nr. 5825-0047, Hecken und Feldgehölze östlich bis südlich Thulba<sup>2</sup>

Die freie Landschaft südöstlich Thulba ist in mehreren Magerrasenflächen und ehemaligen Schaftriften strukturiert. Innerhalb des Campingplatzes handelt es sich um dicht geschlossene Baumhecken (32+33 mit Eiche, Hainbuche, Birke, Buche, Kiefer von mehr als 5m Höhe) und bei den Teilflächen 34 + 35 um Feldgehölze.

#### 5. Städtebauliche Konzeption / Festsetzungen / Planziel

Die Betreiberin beabsichtigt den Bestands-Campingplatz an die zeitgemäßen Freizeit- und Campingsprüche anzupassen sowie zu attraktivieren – u.a. sollen die sanitären Anlagen modernisiert und Freizeitwohnen nach dem Zeitgeist angeboten werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden Baugrenzen für bauliche Anlage wie z.B. Anmeldung, Sanitäreinheiten sowie für die neu geplanten Tiny-Häuser und Dachzelt-Dörfer etc. festgelegt. Der Geltungsbereich der 1.-Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf eigene Grundstücke der Campingbetreiberin – nur der Anfahrtsbereich erstreckt sich auf teile der Flur-Nr. 1191 (öffentliche Zufahrt).

Die Planung soll den wirtschaftlichen Betrieb des Campingplatzes sichern und damit zu einer nachhaltigen Ortsentwicklung beitragen. Jeder Tourist in Thulba konsumiert und stützt das regionale Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungs-Angebot.

Künftige Flächenwidmung:<sup>3)</sup>

Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“	ca.	50.330 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsfläche (Zufahrt mit Verkehrsbegleitgrün)</u>	ca.	<u>2.540 m<sup>2</sup></u>
<u>Geltungsbereich der 1. Änderung</u>	ca.	<u>52.870 m<sup>2</sup></u>

#### 5.1. Verkehrliche Erschließung

Über Jahre erfolgte die Hauptzufahrt des Campingplatzes über die Straße *Untere Au*. Mit der Ausweisung des regionalen Thulba-Radweges über die *Untere Au* wird diese immer stärker von Radfahrern frequentiert. Um Kollisionen von Campingfahrzeugen mit Radtouristen vorzubeugen hat der vormalige Betreiber die Zufahrt über die Flur-/Gemeindestraße Richtung Sportplatz geregelt.

Die Hauptzufahrt erfolgt künftig über die „Ziegelhütte“ und den Gemeinde-/Flurweg. Auch die Anmeldung wird nach Süd-Osten verlegt. Lediglich die Zufahrt zu den neuen Tiny-Häusern – gleichzeitig zu den vorh. Wohnhäusern - bleibt an der Ostseite des Freizeit-Sees an die „Untere Au“ angebunden.

Von der Ortsmitte zur Straße „Ziegelhütte“ über die historische Thulba Brücke (16 t Belastung) ist eine asphaltierte Fahrbahn von 4,5 m bis 5,0 m Breite gegeben. Die letzten 200 m bis zum Tor des Campingplatzes sind lediglich auf 3,0 m Breite asphaltiert. Auf diesem schmalen Fahrweg sind kurz vor der Anmeldung ausreichend breite Bankette gegeben, die Ausweich- bzw. Begegnungsverkehr ermöglichen. Sofern die An- und Abfahrten als Folge der touristischen Aufwertung deutlich steigen werden, sollen erforderliche Ausweich-Stellen wasserdurchlässig befestigt werden.

<sup>2</sup> Die Biotop-Kartierung vom 13.10.1986 lässt die gegebene und rechtskräftige Nutzung sowie den Wegeverlauf innerhalb des Campingplatzes außer Acht, so dass die Biotopdarstellung mit der tatsächlichen Nutzung kollidiert bzw. sich überschneidet. Dieser Konflikt ist in der 1.-Änderung des Bebauungsplan *Freizeit und Tourismus* durch reale Darstellung der Biotopfläche ausgeräumt.

<sup>3</sup> Die Flächenangaben sind überschlägig und werden im Rahmen des Verfahrens differenziert.

Die innere Erschließung mit Geh- und Fahrwegen ist überwiegend offenporig gegeben und soll nur im Ankunftsbereich und zur Erschließung der Tiny-Siedlung verstärkt befestigt werden (versickerungsfähiger Belag).

## 5.2. Technische Erschließung

Die vorhandenen Einrichtungen des Campingplatzes sind an das öffentliche Strom-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Für den künftigen Bereich der Tiny-Häuser wird ein gesonderter Anschluss von der *Unteren Au* neu geschaffen.

Stromversorgung ist über den örtlichen Versorger gegeben.

Anfallendes Niederschlagswasser folgt dem natürlichen Wasserabfluss talwärts und wird wie bisher nach Westen in die Thulba geleitet.

Die Abfall- und Müllentsorgung in Oberthulba liegt im Aufgabenbereich des Landratsamt Bad Kissingen. Mit der Neuordnung der Campingplatz-Zufahrt über die befestigten Gemeinde- bzw. Flurwege hat der vormalige Campingplatzbetreiber mit dem Müllentsorger vereinbart, dass der anfallende Hausmüll regelmäßig vom Eingangstor bei der Anmeldung des Campingplatzes abgeholt und entsorgt wird (neue Anfahrtsregelung).

## 5.3. Immissionen

Der Campingplatz besteht seit mehr als 5 Jahrzehnten. Durch die touristische Aufwertung der Campingnutzung mit neuen Freizeitwohnangeboten entsteht keine bedeutende Steigerung der Immissionen im Altort durch An- und Abfahrtsverkehr der Nutzer und Besucher des Campingplatzes. Grenzwerte werden in der Regel durch den Campingbetrieb nicht überschritten.

## 5.4. Bauliche Nutzung / Gestaltung

Der Bebauungsplan *Freizeitanlage Thulba* aus dem Jahre 1982 setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest – diese ist im Bereich des Campingplatzes lt. rechtskräftigem Bebauungsplan ausschließlich zur Campingnutzung eingeschränkt und schließt moderne Freizeitunterkunft im Tiny-Haus und im Dachzelt-Dorf aus. Mit der 1.-Änderung des Bebauungsplanes *Freizeit und Tourismus* soll das reine Camping-Angebot mit weiteren touristischen baulichen Anlagen zur Deckung der modernen Freizeit-Wohn-Ansprüche im Tiny-Haus und Dachzeltorf erweitert werden.

### 5.4.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Mit der 1.-Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als *Sondergebiet, das der Erholung dient*, gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Freizeit und Tourismus* festgelegt, d.h. die bisherige reine Zweckbestimmung *Camping* wird für weitere *touristische Freizeitunterkunft-Varianten* erweitert.

Zulässig sind kleine Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die der Ver- und Entsorgung sowie dem Betrieb der Freizeitanlage mit Camping dienen (z.B. Sanitäreinrichtungen, Putzräume, Wäsche- und Trockenräume, Abfall- und Müllsammelstellen, Informations-, Rezeptions-, Büro- und Co-Workingräume, Stellplätze, einzelne Photovoltaikanlagen etc.). Zulässig sind auch Läden, die der Versorgung des Gebietes sowie dem Unterhalt dienen. Das Sortiment in Läden wird ausschließlich auf den Bedarf der Besucher der Ferien- und Campinganlagen begrenzt.

Des Weiteren sind Spiel- und Sporteinrichtungen sowie gemeinschaftliche Grillplätze erlaubt.

### 5.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan *Freizeitanlage Thulba* ist die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (GF) / Bezugsfläche zulässig sind. Die GFZ 0,8 darf lt. BP aufgrund des Geländehanges auch talseitig nicht überschritten werden.

Zulässige Vollgeschosse: II.

Diese vor genannte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird in der 1.-Änderung des Bebauungsplanes *Freizeit und Tourismus* übernommen.

Tiny-Häuser sind auf ein Vollgeschoss begrenzt; gleiches gilt für das Zelt Dach-Dorf und das zentral gelegen

Waschhaus.

#### **5.4.3. Bauweise**

Um die freie und lockere Bebauungsstruktur der näheren Umgebung des Plangebiets fortzuführen, ist die *offene Bauweise* gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO für das Zelt Dach-Dorf sowie die Tiny-Häuser vorgesehen. Die Offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem (Grenz-) Abstand zum Nachbarn errichtet werden müssen. Diese Regelung gilt insbesondere im Sinne des Brandschutzes für Holz-Häuschen und -Terrassen im Zelt Dach-Dorf, die in einem Mindestabstand nicht unter 6,00 m errichtet werden dürfen.

#### **5.4.4. Bauliche Gestaltung / bebaubare Flächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über die Baugrenzen (Baufenster) in Verbindung mit der maximal zulässigen GFZ geregelt.

Die Dachform ist freigestellt, soll jedoch mit besonderen gestalterischen Ansprüchen zur Einbindung in das Landschaftsbild - unter Verwendung natürlicher Baustoffe in dezenten Farbtönen - ausgebildet werden.

Auf Art. 30 BayBO wird verwiesen.

Um den Eingriff zu mindern werden Flachdächer begrünt.

### **6. Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2**

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu würdigen wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; der Detaillierungsgrad dieser Umweltprüfung soll zu einem Scooping-Termin mit den meistbetroffenen Trägern öffentlicher Belange festgelegt.

#### **6.1. Einleitung / Einführung**

Das Freizeitverhalten der Bevölkerung hat sich mit der Pandemie von 2020/2022 deutlich gewandelt und ist mit gesteigerter Inlandsnachfrage für Ferien- und Freizeitunterkunft verbunden.

Um der gesteigerten Nachfrage nach Freizeitunterkünften nachzukommen, beabsichtigt die Betreiberin des Campingplatzes die Einrichtungen zu modernisieren und das Angebot an touristischen Freizeitunterkünften zu erweitern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan *Freizeitanlage Thulba* sieht ausschließlich Camping-Nutzung vor und schließt Anlagen für modernes Freizeitwohnen aus. Hierfür bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes *Freizeitanlage Thulba*.

Die 1.-Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes *Freizeit und Tourismus* bezieht sich auf eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes *Freizeitanlage Thulba*, die ausschließlich als Campingplatz privat genutzt wird. Das Plangebiet umschließt nur die eigenen Grundstücke der Campingplatzbetreiberin (5,29 ha<sup>4</sup>) sowie zur öffentlichen Verkehrsanbindung eine Teilfläche von Flur-Nr. 1191.

Unbeplante Flächen werden nicht beansprucht.

#### **6.2. Ziele des Umweltschutzes einschl. der Umsetzung nach Fachgesetzen und Fachplänen**

##### **6.2.1. Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange von Freizeit und Erholung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere des Naturhaushaltes - zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, 5 und 7 BauGB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes finden ihren Niederschlag in der Gliederung des Umweltberichtes und werden i.R. mit der Umweltprüfung untersucht, und dargestellt.

<sup>4</sup> Die Flächenangaben sind überschlägig und werden im Rahmen des Verfahrens differenziert



Die sog. „Bodenschutzklausel“ nach § 1 a BauGB soll den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sichern. Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu reduzieren, Möglichkeiten der Nachverdichtung sind zu nutzen.

Im vorliegenden Umweltbericht wird beschrieben, welche Möglichkeiten überprüft wurden, um Flächenversiegelungen zu minimieren, um den Zielen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Gemäß § 2 a BauGB ist für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, hier sind Inhalt und Verfahren der Umweltprüfung geregelt.

Die Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und wird im vorliegenden Bauleitplan unter Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung durchgeführt.

#### **6.2.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Diese Verordnung enthält Vorschriften zur baulichen Nutzung von Baugrundstücken. Die Art und der Umfang von Grund und Boden, Regelungen zum maximalen Versiegelungsgrad u.a. haben Einfluss auf die Intensität eines Eingriffs in die verschiedenen Schutzgüter.

Im Umweltbericht wird beschrieben, wie durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Baumassenzahlen sowie durch Festsetzungen zu Gebäudegestaltung und -höhe die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Klima minimiert werden.

#### **6.2.3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)**

In § 1 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, in § 2 BNatSchG werden die Grundsätze definiert. § 14 BNatSchG definiert Eingriffe in Natur und Landschaft. Die nachfolgenden Paragraphen regeln, wie mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzugehen ist. Mit der Umweltprüfung werden die vorgenannten Grundsätze berücksichtigt.

Das Landesrecht enthält ergänzende Vorschriften zum Bundesnaturschutzgesetz und macht u.a. Vorgaben zur Eingriffsregelung, zum gesetzlichen Biotopschutz und zum Artenschutz. Diese Vorschriften des BayNatschG werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und die Ergebnisse im Umweltbericht festgehalten.

#### **6.2.4. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Das Gesetz dient der nachhaltigen Sicherung bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen und dem Schutz vor schädlichen Bodeneinwirkungen. In Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist u.a. die Sanierung von Altlasten geregelt.

#### **6.2.5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Dieses Gesetzes sorgt für nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Landesebene wird mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG). Das BayWG ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und gilt für Gewässer, für als Heilquellen anerkannte Wasser- und Gasvorkommen sowie für das nicht aus Quellen wild abfließende Wasser. Geregelt werden u.a. Gewässer und ihre Einteilung, Bewirtschaftungsgrundsätze oberirdischer Gewässer und des Grundwassers.

Im Geltungsbereich der 1.-Änderung des Bebauungsplanes *Freizeit und Tourismus* befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

#### **6.2.6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Das Gesetz dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. Im Umweltbericht wird beschrieben, wie mit den Bestimmungen zum Immissionsschutz insbesondere in Bezug auf die vorhandene Bebauung (Wohnbebauung) umgegangen wird.

### **6.3. Ziele nach Fachplänen- Regionalplan Region Main-Rhön (Region3) - siehe oben Ziffer 3.1.**

### **6.4. Bestandsbeschreibung des Umweltzustandes und Prognose möglicher Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die einzelnen Flächen und die Schutzgüter des Naturschutzgesetzes beschrieben und die Empfindlichkeiten und Auswirkungen bewertet.

#### **6.4.1. Auswirkungen auf Schutzgut Fläche, geologischer Untergrund, Boden Fläche**

Hinsichtlich der Bewertung der Qualität einer Fläche, also des Areals, das bereits seit mehr als fünfzig Jahren als Campingplatz vorwiegend von Dauercampnern beansprucht wird, ist festzustellen, dass dieses bereits intensiv von Sträuchern und Hecken durchsetzt ist und eine Störung der Natur insbesondere in der warmen Jahreszeit gegeben ist, d.h. dass das Plangebiet auch ein halbes Jahr mehr und ein halbes Jahr nur sehr gering beansprucht wird. Damit dient das Plangebiet überschlüssig ein halbes Jahr der Erholung durch den Menschen (gestörter Lebensraum für Flora und Fauna) und die andere Hälfte des Jahres steht insbesondere der Vogelwelt ein ruhiger Naturraum zur Verfügung.

Integrierte Biotopflächen sind mit dem Freizeitaufenthalt Erholungssuchender seit Jahrzehnten tangiert – die vorliegende Planung wirkt sich auf den Bestand jedoch nur gering bis unbedeutend aus.

Innerhalb des Sondergebietes für Erholung – rechtskräftiger Bebauungsplan seit 1982 - wurden vom Landesamt für Umwelt im Jahre 1986 einige Biotoptypen kartiert, deren Darstellung mit den rechtskräftigen Gegebenheiten kollidieren (siehe Kapitel 4.), d.h. die Sondergebietsnutzung mit Fuß- und Fahrwegen erfolgte schon vor der Erfassung von Biotopen und erfolgt seit Jahren in Einklang mit dem Tier- und Pflanzenvorkommen.

Für die künftige Integration der Tiny-Häuser und das Aufstellen hölzerner Zelt-Plattformen werden einzelne Sträucher und Gehölze zurückgenommen; damit werden gegebene Biotopstrukturen tangiert – dies wird als geringfügiger Eingriff beurteilt.

Der geologische Untergrund wird durch das Planvorhaben nicht verändert oder beeinträchtigt. Das Beanspruchen bzw. der Verlust von Boden wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes minimiert. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ=0,35 ist die zulässige Bebauung/Versiegelung auf 35 % der Bezugsfläche minimiert.

Weiterhin werden Flachdachflächen als Gründach ausgebildet; die Holzplattformen des Dachzeltorfes wiederum beschatten nur den Boden – damit ist Bodenleben im Dachzeltorf weiterhin gewährleistet.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### **6.4.2. Eingrünung der Anlage, zur Einbindung in das Gelände / Schutzgut Landschaftsbild**

Im Umfeld des Sondergebietes erleben Erholungssuchende das abwechslungsreiche Landschaftsbild des Naturparks Rhön.

Das Kultur-Landschaftsbild im umliegenden Betrachtungsraum ist durch eingebettete Siedlungen (Dörfer und Weiler), land- und waldbauliche Nutzung, Aus- und Fernsichten der reichhaltigen, Kulturlandschaft des Mittelgebirges mit einem vollständigen Netz von Wander-, Rad- und Mountainbike-Touren bis hin zu verschiedensten Wassersportmöglichkeiten im Naturpark Rhön geprägt. Zahlreiche Ausflugsziele tragen zum Erholungsgenuss bei.

Der Campingplatz besteht bereits seit Jahrzehnten und ist durch naturnahe Baum- und Strauchhecken in das Landschaftsbild eingebunden. Mit der aktuellen Planung zum Attraktivieren und Modernisieren der Anlage sind keine bedeutenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Versorgungseinrichtungen innerhalb des Sondergebiets sind in der Kubatur begrenzt und fügen sich in das Landschaftsbild ein.

Zum Schutz des Landschaftsbildes enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zu Dachformen und deren Ausgestaltung, sowie zur Verwendung gedeckter Farbtöne bei den Fassaden. Damit soll die Wirkung auf das Landschaftsbild auch im unbelaubten Zustand der Bäume auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung werden aufgrund der geplanten Maßnahmen nicht gesehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung wird als gering bewertet.

#### **6.4.3. Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich liegt der Freizeitsee mit Wasserskianlage sowie der Abflussbereich der Thulba.

Auf allen Randflächen, den Stellflächen, den Biotop- und Gehölzflächen ist die Möglichkeit der Oberflächenwasser-Versickerung langfristig gegeben. Anfallende Niederschläge von Dachflächen werden in Regentonnen bzw. in Zisternen für Gartennutzung etc. gespeichert und ggf. der Versickerung zugeführt.

Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sind durch die 1.-Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

#### **6.4.4. Schutzgut Klima und Luft**

Im Landschaftsplan des Marktes Oberthulba aus dem Jahr 1995 ist für den Landschaftsraum eine mittlere jährliche Durchschnittstemperatur von 8°-9°C genannt. Das Lokalklima für den Ortsteil Thulba ist mit 700 mm/Jahr Niederschlag und Jahresdurchschnittstemperatur von 8°C beziffert. In der Westlich geneigten Hanglage ist örtlich annähernd Weinbauklima gegeben. Die Hauptwindrichtung verläuft von Westen nach Osten.

Im Vergleich zu den Klimadaten aus dem Jahr 1995 bestätigen aktuell Klimadaten des Dt. Wetterdienstes – Station Bad Kissingen<sup>5</sup> mit 10°C Jahresdurchschnittstemperatur und 600 mm Niederschlag pro Jahr die Problematik der Erderwärmung.

Versiegelung offenerporigen Bodens zieht grundsätzlich eine erhöhte Temperatur der Oberfläche nach sich. Festsetzungen des Bebauungsplanes haben das Ziel, die klimatische Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten. Dachbegrünungen von Flachdächern, wasserdurchlässige Oberflächen, über die das Regenwasser nicht nur versickern, sondern auch verdunsten kann, Grünflächen und Biotop und Erhalt von offenen Bodenflächen tragen insgesamt zu einem Höchstmaß an Minimierungsmaßnahmen bei.

Die lufthygienische Situation wird sich durch die Planung nicht beeinträchtigt. Andienungsverkehr ist im Sondergebiet seit Jahrzehnten gegeben. Eine Steigerung des Andienungsverkehrs ist als Folge des tendenziell anwachsenden elektrisch unterstützten Radtourismus nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft ist mit der 1.-Änderung des Bebauungsplans nicht verursacht und im Vergleich mit der über Jahrzehnte gegebenen Nutzung nicht messbar.

Luftbelastung durch schädliche Immissionen sind nicht bekannt.

#### **6.4.5. Schutzgut Pflanzen- Tierarten und Biotop** – siehe auch Kapitel 4

Bestimmte Pflanzen- und Tierarten sind im Plangebiet nicht exakt nachgewiesen. Wesentlich für einen intakten Naturhaushalt ist deren Artenvielfalt (Biodiversität). Diese ist erstrangig von der Intensität der Pflege durch die Betreiberin der Anlage abhängig.

Sämtliche Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Freizeitareals sind mehr oder weniger Kulturfolger, die von der Betreiberin durch extensive Pflege gefördert werden. So wird der Unterhalt bzw. die Häufigkeit des Rasenschnitts begehbarer und nichtbegehbarer Nutz- und Randgrünflächen minimiert, so dass Gräser und Wildkräuter die Blüten- und Samenreife erreichen – intensive Rasen- und Randflächenpflege als *Englischer Rasen* wird schon aus wirtschaftlichen Gründen gemieden.

Gleiches gilt für die gegebenen Gehölzstrukturen, die nicht als Schnitthecken behandelt werden, sondern sich natürlich entwickeln sollen. Durch qualifiziertes *Auf den Stock setzen* freiwachsender Hecken wird einer Verwilderung der Freizeitanlage ausreichend entgegengewirkt. Campen in Einklang mit der Natur unterstützt die Biodiversität der natürlichen Pflanzen- und Tierwelt, so dass sich bspw. Zielarten wie Igel, Singvögel, Fledermäuse oder Schmetterlinge neben den Freizeitnutzern im Naturcamping wohlfühlen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotop sind zu vernachlässigen, denn die Grünflächen mit Vegetationsstrukturen des Campingplatz-Bestandes bleiben erhalten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Betreiberin darauf hinwirkt, die Naturnähe zu fördern und der überintensiven, Kleingarten ähnlichen Dauercampingnutzung begegnet.

Somit ist keine Beeinträchtigung der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt sondern ein Förderung zu erwarten.

<sup>5</sup> Datenbasis 03/2018 – 02/2023 der Wetterstation Bad Kissingen

#### **6.4.6. Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet liegt außerhalb der geschlossenen Ortslage von Thulba östlich des gleichnamigen Gewässers der nach süd-west fließenden Thulba und wird bereits über 50 Jahre als Campingplatz, also für Erholung genutzt.

Das künftige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Freizeit und Tourismus* unterscheidet sich zur reinen Campingplatznutzung vorrangig durch moderne Freizeitwohnformen in 12 kleinen Häuschen und einigen Zelten, die auf Holzplattformen aufgestellt werden. Notwendige Einrichtungen für Sanitäranlagen, Empfang und Co-Working sind geringfügig verändert; nur das Empfangsgebäude erhält einen neuen Standort in Zuordnung der westlichen Zufahrt.

Saisonale Unruhe ist sicherlich durch temporäre sportliche Veranstaltungen und den gastronomischen Betrieb am Freizeitsee gegeben, die allerdings in keinem Zusammenhang mit der 1.-Änderung des Bebauungsplanes steht.

Durch die 1.-Änderung des Bebauungsplanes ist für die an- und umliegende Bevölkerung keine zusätzliche Beeinträchtigung verursacht.

Schädliche Auswirkungen auf den Menschen sind auch mit künftiger Erholungsnutzung nicht zu erwarten.

#### **6.4.7. Kultur- und schützenswerte Sachgüter**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen keine Kulturdenkmäler oder sonstige schutzwürdige Sachgüter. Im Umfeld sind allerdings einige Denkmale und Bildstöcke seitlich der Wege und Straßen gegeben. Besonders sind hier die Ziegelhütte mit zahlreichen Bildstöcken und die alte Brücke über die Thulba aus dem 17. Jh. mit Bildstock, bez. 1604, zu erwähnen.

Beeinträchtigungen der umliegenden Kultur- und Sachgüter sind keine erwartet.

#### **6.4.8. Wechselwirkungen im Naturhaushalt**

Grundsätzlich beeinflussen sich die verschiedenen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Tierwelt, Luft und Klima in ihrer Funktion gegenseitig. So wirken sich z.B. Bodenversiegelungen durch ein verringertes Versickern von Niederschlägen auf die Grundwasserneubildungsrate, das Ableiten von Niederschlägen in die Kanalisation auf das Abflussverhalten von Gewässern aus. Gleichzeitig fördern Versiegelungen die Lufttemperatur-Anstieg und vernichten Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der naturfreundlichen Freizeitnutzung wird die Empfindlichkeit der Wechselwirkungen im Naturhaushalt als gering eingeschätzt. Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden nicht erwartet.

#### **6.5. Prognose bei Nichtdurchführung der 1.-Änderung des Bebauungsplanes**

Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass der Campingbetrieb weiterhin eine ungeordnete Entwicklung erfährt, mit Tendenz zum Wohnen, wie diese bereits mit „Schwarzbauten“ begonnen hatte. Für den Tourismus des Marktes Oberthulba ist ein herkömmlicher Campingbetrieb ohne Modernisierungsmaßnahmen voraussichtlich abträglich.

#### **6.6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung;**

Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase und ggfs. Abrissarbeiten

Soweit bisher bekannt, werden durch das Planvorhaben keine Wanderwege von Tieren unterbrochen. Insgesamt kann gesagt werden, dass das geplante Gebiet relativ unempfindlich gegenüber dem Klimawandel sein wird.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken, Stoffe, durch den Einsatz besonderer Materialien oder Verfahrensweisen werden derzeit nicht gesehen.

#### **6.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen**

##### **6.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Für das Ermitteln des Eingriffsumfangs sollen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dazu beitragen, Beeinträchtigungen zu verringern so dass Kompensationsbedarf zu begünstigen.

- Räumen des Baufeldes erfolgt zeitlich möglichst in der Winterruhe, oder vor Mai und nach Juni des Jahres (um bodenbrütende Vogelarten zu schonen); Ausnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig, so dass die Durchlässigkeit und Nutzung des Areals als Lebensraum für Kleintiere möglich bleiben,
- Offenporiger Befestigung von Fuß- und Fahrwegen,
- Beschränkung der Höhen und Gestaltung der baulichen Anlagen (Landschaftsbild, Klima),
- Beschränkung der überbaubaren Flächen durch GRZ (Fläche, Boden, Wasser),
- Festsetzung von Dachbegrünung (Landschaftsbild, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima),
- Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen (Boden, Wasser, Klima).

### **6.7.2. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen**

Eine Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wird nach der bayerischen *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* durchgeführt<sup>6)</sup>.

In den vorausgegangenen Kapiteln wird dargelegt, dass sich voraussichtlich durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ergeben werden. Eine minimale Beeinträchtigung kann für den Boden formuliert werden.

Mit der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden wird das Landschaftsbild am Westhang des Thulbatal temporär belastet. Alle durch textliche Festsetzungen getroffenen und damit verbindlich durchzuführenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen führen dazu, dass der naturschutzrechtliche Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens der Einbeziehungssatzung nach § 1a Abs.2 BauGB und § 21 Abs.1 BNatschG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Ein fachlich geeignetes Instrument zur Eingriffsbilanzierung, d.h. zum "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" steht mit dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"<sup>7</sup> zur Verfügung. Auf diesen Leitfaden wird zurückgegriffen.

### **6.8. Ermitteln der Eingriffsgröße**

Nach den "Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" bedarf es mehrere Arbeitsschritte:

#### **6.8.1. Bestandsaufnahme**

Der betroffene Landschaftsraum wird in 3 Kategorien bzw. nach geringer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt eingeteilt.

Für die Bebauung mit Tiny-Häuschen wird eine Lichtung bzw. Nutzwiese / Lagerfläche beansprucht, die von naturnahen Gehölzen umgeben ist. Diese Flächen sind für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von geringer Bedeutung (Kategorie I). Die künftigen Empfang- und Sanitärgebäude werden nur umgelagert und beanspruchen vorhandene Bauflächen – Kategorie I.

<sup>6)</sup> Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Erweiterte Auflage 2003*

<sup>7)</sup> In Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003

**Flächenzusammenstellung des Bestandes**

	Bauparzelle		GRZ	Anspruch	gerundet	Mehranspruch als alter BP	
Waschhaus / co-working space	387	m <sup>2</sup>	0,8	309,6			
Anmeldung	691	m <sup>2</sup>	0,8	552,8			
Waschhaus	310	m <sup>2</sup>	0,8	248			
Summe:				1110,4	1110	270	m <sup>2</sup>
Tiny-Häuser	2057	m <sup>2</sup>	0,35	719,95			
Tiny-Häuser	247	m <sup>2</sup>	0,35	86,45	896,35	896	m <sup>2</sup>
Tiny-Häuser	257	m <sup>2</sup>	0,35	89,95			

**6.8.2. Bewertung:**

Die Eingriffsschwere wird zwischen hohem Nutzungsgrad und niedrigem Nutzungsgrad unterschiedlich bewertet (Beeinträchtigungsintensität Typ A und Typ B). Die Tiny-Häuser werden dem Typ B zugeordnet (GRZ 0,35). Die Sanitär- und Empfangsgebäude deren GRZ über 0,35 liegt werden dem Typ A zugerechnet. Das Zeltdachdorf mit Holzständern wird nicht als Eingriffsfläche beurteilt.

**Kompensationsbedarf nach BayKompV:**

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	<b>TYP A</b> <b>hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad</b> <u>Baugebiete:</u> festgesetzte GRZ über 0.35 <u>Sonstige Gebiete und Flächen:</u> Erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung auf über 1/3 der Grundfläche	<b>TYP B</b> <b>niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad</b> <u>Baugebiete:</u> festgesetzte GRZ bis 0.35 <u>Sonstige Gebiete und Flächen:</u> Erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung auf bis zu 1/3 der Grundfläche
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und landschaftsbild		
<b>KATEGORIE I</b> <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> * befestigte Lagerfläche	Kompensationsfaktor 0.3 - 0.6 <b>270 m<sup>2</sup> * 0,3 = 81 m<sup>2</sup></b>	Kompensationsfaktor 0.2 - 0.5 <b>896 m<sup>2</sup> * 0,35 = 314 m<sup>2</sup></b>
<b>KATEGORIE II</b> <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b>	Kompensationsfaktor 0.8 - 1.0	Kompensationsfaktor 0.5 - 0.8
<b>KATEGORIE III</b> <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b>	Kompensationsfaktor 1.0 - 3.0	
<b>Summe</b> <b>Kompensationsbedarf</b>	<b>395 m<sup>2</sup></b>	

Gesamtsumme des **Kompensationsbedarfs** beträgt **395 m<sup>2</sup>**.

**6.8.3. Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen und sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:**

In der Regel ist eine Fläche geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen eine Verbesserung bzw. Aufwertung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht werden kann.

So werden entlang der Zufahrt zu den Tiny-Häuschen und dem Flurweg südlich des Sees insgesamt 8 Obstbäume wegebegleitend gepflanzt (8 Stück a` 50 m<sup>2</sup> = 400 m<sup>2</sup>).

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen sind nicht erforderlich.  
In der Summe wird der geringe Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches der 1.-Änderung des Bebauungsplanes *Freizeitanlage Thulba – Zweckbestimmung Freizeit und Tourismus* durch 8 Obstbaumpflanzungen ausgeglichen.

#### **6.9. Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen);**

Die Standortwahl wurde bereits vor Jahrzehnten getroffen und im Bebauungsplan *Freizeitanlage Thulba* fixiert. Das vorgesehene Modernisieren ist nur im alten Bestand gegeben.

Alternativen zum Attraktiveren des Freizeitwohnens sind nur an einem neuen Standort denkbar aber unwirtschaftlich und realitätsfremd.

#### **6.10. Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (1.-Änderung) soll Baurecht für moderne Freizeitunterkunft innerhalb einer Campinganlage vorbereitet werden. Gleichzeitig wird die tatsächliche Lage der inneren Erschließungswege berücksichtigt und die bauliche Infrastruktur angepasst

Es wird darauf verwiesen, dass Betriebe, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss (UVP-pflichtige Betriebe), in Sondergebieten, die der Erholung dienen, nicht zulässig sind. Somit ist nicht mit sogenannten Störfallbetrieben im Plangebiet zu rechnen. Schwere Unfälle mit erheblichen Umweltfolgen und Katastrophen können damit ausgeschlossen werden.

#### **6.11. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben um die Umweltprüfung vorzunehmen,**

Die übergeordnete Regionalplanung sowie die Vorgaben der gemeindlichen Bauleitplanung wurden beim Erstellen der 1.-Änderung des Bebauungsplanes *Freizeitanlagen Thulba* beachtet. Im Übrigen wurden im Internet verfügbare Daten und genutzt, um Aussagen zu naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, aber auch zu Wasserschutzgebieten etc. zu erhalten.

Spezielle umweltrelevante Fachgutachten zur Planung sind nicht bekannt.

#### **6.12. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

An Hand konkreter Bauvorlagen bzw. Bauanträge wird das Maß der baulichen Nutzung präzisiert und von der Genehmigungsbehörde kontrolliert. Eine regelmäßige Überprüfung der Bauanträge und der tatsächlichen Umsetzung von Baumaßnahmen erscheint ausreichend, um negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu begegnen.

### **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Nach den rechtlichen Vorgaben der Bauleitplanung sind Flächennutzungs- und Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Diese Umweltprüfung in der Bauleitplanung soll frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planvorhabens prognostizieren und bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen Auswirkungen auf die Umwelt mit ihren Schutzgütern aufzeigen.

Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sind die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt.

Mit dem Vorhaben, einen Campingbetrieb nach dem Zeitgeist zu modernisieren und zu attraktiveren sollen Voraussetzungen für das Einrichten zeitgemäßer Freizeitunterkünfte vorbereitet werden, um den Tourismus im Gemeindegebiet als Wirtschaftsfaktor zu fördern. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist minimal und wird mit ergänzenden Anpflanzungen bei Betriebsbauten ausgeglichen.

Insgesamt ziehen die vorgesehenen Einrichtungen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter

nach UVPG. Es werden Angaben zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Umweltbericht dargelegt. Sinnvolle und realistische Alternativen sind nicht gegeben

Durch die Umsetzung der Planung, einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen werden nach aktueller Bewertung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

Bad Kissingen, den 14.03.2023

Dipl.-Ing. Klaus Neisser  
Freier Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

---

Quellenangaben zum Umweltbericht  
3.-Änderung des Flächennutzungsplanes aus 1995 und  
Bebauungsplan *Freizeitanlage Thulba*, Markt Oberthulba (1982)  
[www.geoportal.Bayern.de](http://www.geoportal.Bayern.de)  
[www.wetterdienst.de](http://www.wetterdienst.de)  
Regionalplan Main-Rhön, Region (3)  
Fachgesetze im Bauplanungs-, Umwelt- und Naturschutzrecht



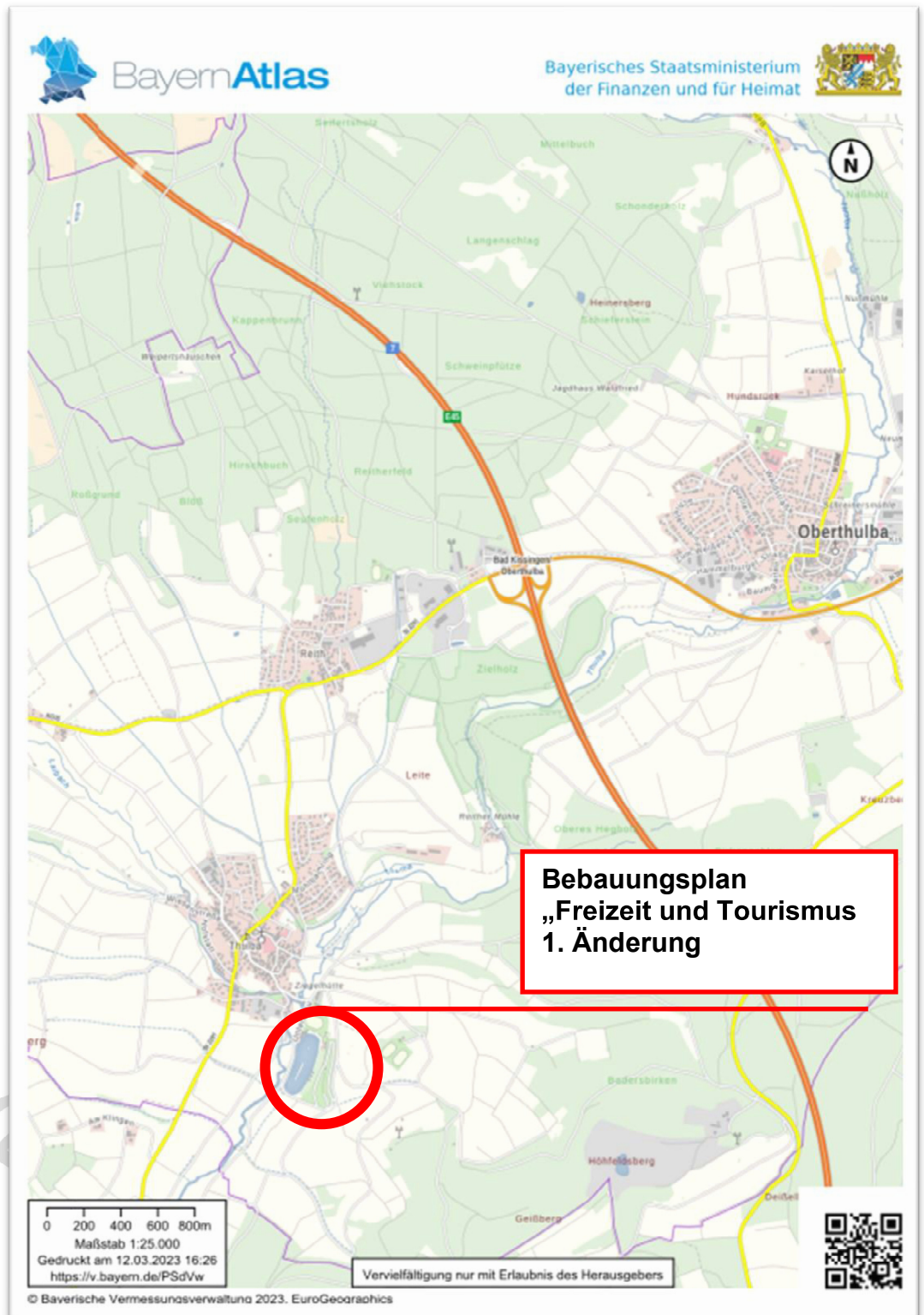


Abbildung 1-Anhang 1

ANHANG 2

VERFAHRENSABLAUF