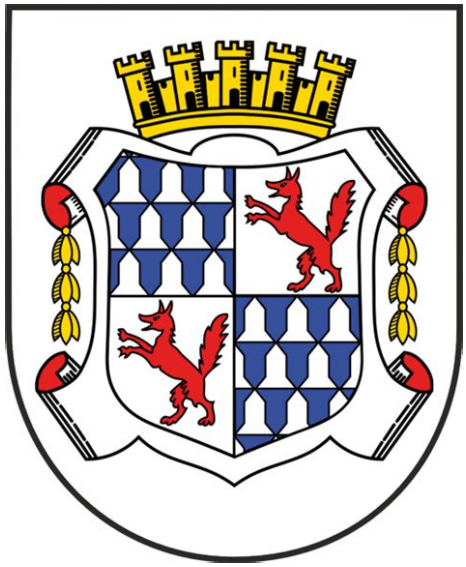
Stadt Treuchtlingen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

TR 52 "Sondergebiet Freizeit im Heumöderntal"



Begründung

22.10.2026

ERMISCH & PARTNER
LANDSCHAFTSPLANUNG
Jörg Ermisch
Dipl.-Ing (FH)
Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten
Gartenstr. 13
91154 Roth
Tel. (0 91 71) 8 75 49
Fax (0 91 71) 8 75 60
www.ermisch-partner.de
info@ermisch-partner.de

Inhalt

1 Vorbemerkungen 5
1.1 Lage des Planungsgebietes 5
1.2 Planungsabsicht 5
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen 6
2.1 Regionalplan 6
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 6
2.3 Biotopkartierung / Schutzgebiete 7
3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 8
4 Planungsrechtliche Festsetzungen 9
4.1 Art der baulichen Nutzung 9
4.2 Maß der baulichen Nutzung 10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 11
4.4 Verkehrserschließung 11
5 Bauordnungsrechtliche und sonstige Festsetzungen 11
5.1 Dachformen 11
5.2 Einfriedung 11
5.3 Geländemodellierung 12
5.4 Flächenbefestigung 12
5.1 Abwasserbeseitigung und Entwässerung 12
5.2 Wasserversorgung 12
5.3 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge 12
5.4 Strom-/Energieversorgung und Beleuchtung 14
5.5 Abfallentsorgung 15
5.6 Immissionsschutz 15
5.7 Planungsstatistik 15
6 Umweltbericht 16
6.1 Bestand und Bewertung 16
6.1.1 Realnutzung 16
6.1.2 Unterscheidung der unterschiedlichen Auswirkungen der Planung 16
6.1.3 Luft / Lokalklima 17
6.1.4 Geologie / Boden / Fläche 18
6.1.5 Wasser 19
6.1.6 Arten und Lebensräume / biologische Vielfalt 20
6.1.7 Landschaftsbild und Erholung 23
6.1.8 Menschen / Lärm / Immissionen 26
6.1.9 Kultur- und Sachgüter 27
6.1.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter 27
6.1.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 28

6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ...28
6.3 Vermeidungsmaßnahmen ...28
6.4 Eingriffsbilanzierung ...29
6.5 Grünordnung und Ausgleich im Geltungsbereich ...31
6.6 Externe Ausgleichsmaßnahme und Berechnung ...31
6.7 Alternative Planungsmöglichkeiten ...34
6.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Wald / Bodenschutz ...34
6.9 Bilanzierung der Flächen mit Änderung der Bodennutzungsart (Rodungsflächenbilanz) ...35
6.10 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ...36
6.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ...36
6.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung ...37
7 Bedarfsanalyse ...37
8 Aufstellungsvermerk ...38

Abbildungs-/Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan ohne Maßstab ... 5
Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer FNP Stadt Treuchtlingen mit Geltungsbereich ... 7
Abbildung 3: Luftbild BVV mit Geltungsbereich ... 8
Abbildung 4: Wassersensible Bereiche (braun), Potentielle Fließwege bei Starkregen (rot= starker Abfluss, gelb = mäßiger Abfluss) und Geländesenken mit potentiellen Aufstaubereichen (lila) ... 14
Abbildung 5: Luftbildausschnitt ohne Maßstab ... 16
Abbildung 6: Talstation mit Liftanlage und Gaststätte ... 21
Abbildung 7: Parkplatzfläche und bestehendes Übungsgelände ... 22
Abbildung 8: Wildgehege im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes ... 22
Abbildung 9: Blick Richtung Biergarten / Gastronomie ... 24
Abbildung 10: Bestehender Mountainbike-Trail ... 25
Abbildung 11: Lage von Eingriffs- und Ausgleichsfläche ... 32
Abbildung 12: Abgrenzung der Ausgleichsfläche (Konzept und Plangrundlage von Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin, Stand 02.12.2025) ... 33
Abbildung 13: Änderung der Bodennutzungsart von Wald zu einem Sondergebiet nach §10 BauNVO. 36

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen ... 28
Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung ... 30
Tabelle 3: Bilanzierung Heckenneupflanzung ... 31
Tabelle 4: Bilanzierung der Ausgleichsfläche gem. Konzept Tanja Strauch ... 33
Tabelle 5: Zusammenstellung aller Maßnahmen auf Fl.Nr. 614, Gemarkung Windischhausen ... 33

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind blau dargestellt.

1 Vorbemerkungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, im Westen von Treuchtlingen, im Heumöderntal. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1602, 1603 (TF), 1604 (TF), 1605 (TF), 1605/2 (TF), 1606 (TF), 1618 (TF), 1619, 1619/1, 1619/2, 1629 (TF) und 1629/2 (TF) der Gemarkung Treuchtlingen mit einer Fläche von 9,8728 ha.

Das Gebiet wird begrenzt durch

- den Waldrand zur angrenzenden Skipiste / Schlittenhang im Norden und Osten mit dahinter liegenden Waldflächen sowie
- Waldflächen im Süden und Westen und Wildgehege im Südwesten.

Das Gelände hat seinen höchsten Punkt mit 513 m ü NN im Nordwesten. Im Südosten liegt der Anschluss zur Uhlbergstraße bei rund 430 m ü NN. Der Geltungsbereich lässt sich damit in einen nicht bewaldeten und stellenweise bereits bebauten Talbereich sowie einen waldbestandenen Hangbereich unterteilen.

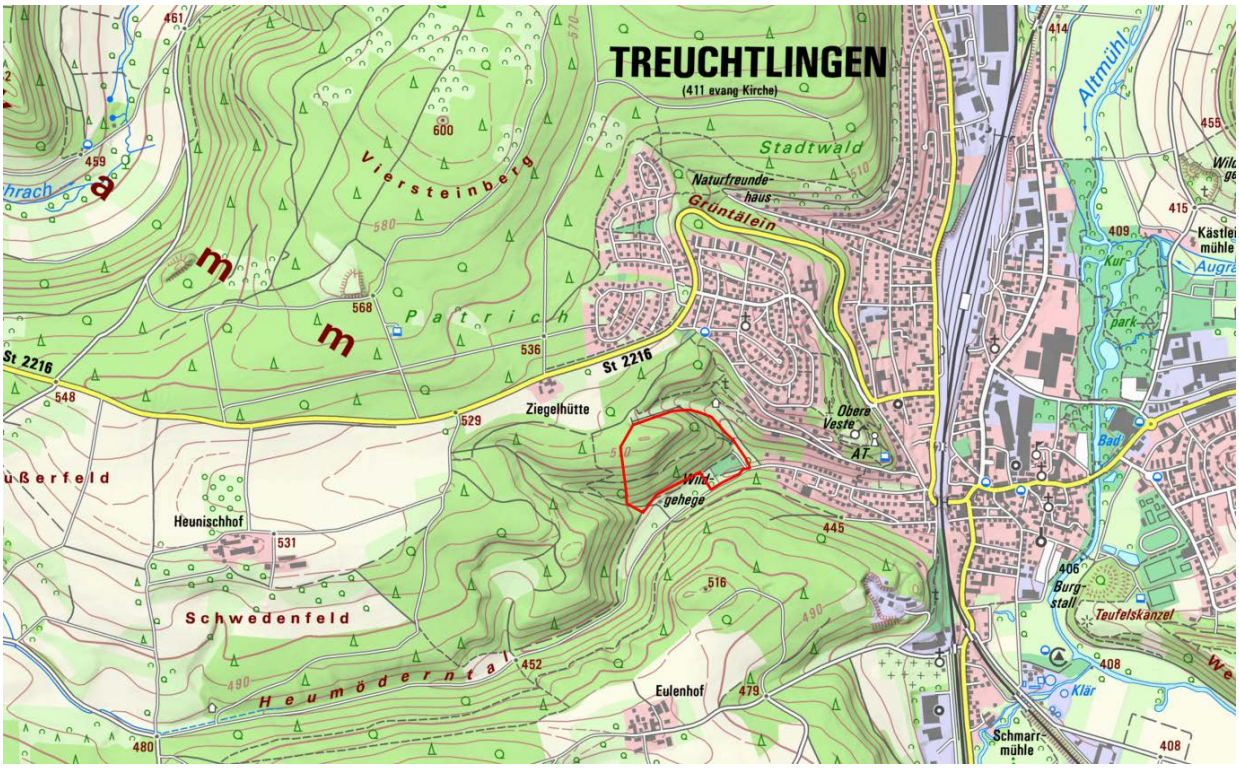


Abbildung 1: Lageplan ohne Maßstab

1.2 Planungsabsicht

Das Heumöderntal ist spätestens seit der Eröffnung des Mountainbike Trailparks im Jahr 2019 ein touristischer Anziehungspunkt mit einer Wirkung weit über das Stadtgebiet von Treuchtlingen hinaus.

Nachdem mangels regelmäßigen Schnees im Winter sowohl der Skilift als auch die Loipe im Tal nicht mehr zuverlässig genutzt werden konnten, wurde als Alternative bereits vor ca. 14 Jahren die Nutzung

der vorhandenen Einrichtungen für Mountainbikefahrer umgestellt. Seit 2024 betreibt die Heumödernlift GbR einen neuen Schlepplift, der in der Wintersaison von Skifahrern und in der Sommersaison von Mountainbikefahrern genutzt werden kann. Im Bereich der Talstation befinden sich ein Fahrradverleih sowie eine Gastronomie mit Beherbergung des HeumödernTrails e.V. Der Verein kümmert sich ebenfalls um die Mountainbiketrails und das sonstige Wegenetz. Im Bereich des bestehenden Übungsgeländes erfolgen Schulungen der MTB & E-MTB Fahrtechnikschule HappyTrails.

In Kooperation mit der örtlichen Trailbau-Agentur RideTime Concepts ist eine Erweiterung des Trailparks um zusätzliche Abfahrten im Geltungsbereich vorgesehen. Ebenso soll den Gästen zukünftig die Möglichkeit einer Übernachtung auf einem Wohnmobilstellplatz mit Sanitärgebäude ermöglicht werden, der im Talbereich errichtet werden soll.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen somit die bisherigen Nutzungen im Zusammenhang mit dem Trailpark in ein städtebauliches Gesamtkonzept überführt werden, zukünftige Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen langfristig natur- und landschaftsverträglich gesteuert und planungsrechtlich eindeutig geregelt werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan

Treuchtlingen gehört zur Planungsregion Westmittelfranken (8) und wird als mögliches Mittelzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ausgewiesen. Treuchtlingen liegt an einer überregionalen Entwicklungsachse.

Die Karte 3 "Landschaft und Erholung" stellt den Planungsbereich als Landschaftsschutzgebiet dar. Gemäß Begründungskarte "Erholung" liegt das Heumöderntal in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

Naturräumlich ist der Geltungsbereich der Haupteinheit D61 "Fränkische Alb" sowie der Untereinheit 082-E "Trauf der Südlichen Frankenalb" zuzuordnen.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im seit 13.03.2021 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Treuchtlingen wird der Bereich mit der Gastronomie und dem bestehenden Übungsgelände als Sonderbaufläche dargestellt. Westlich grenzen Wiesen und Weiden (Dauergrünland) an. Auch im Bereich der Talstation des Schleppliftes sind Wiesen und Weiden dargestellt. Südlich hiervon, im Bereich des derzeitigen Parkplatzes und im südlichen Bereich des aktuellen Wildgeheges ist Wald dargestellt. Auch der gesamte nördliche Hangbereich ist als Wald ausgewiesen.

Die Waldflächen weisen die Schutzfunktionen "Boden" im Süden und "Klima" im Norden auf. Am nördlichen Geltungsbereichsrand ist die Zweckbestimmung "Freizeit und Erholung" dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist ebenfalls die Grenze des Landschaftsschutzgebietes eingetragen.

Gemäß Änderungsbeschluss wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und stellt künftig im gesamten Geltungsbereich eine Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar.



Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer FNP Stadt Treuchtlingen mit Geltungsbereich

2.3 Biotopkartierung / Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks Altmühltal sowie auf 36.057 m² innerhalb der Schutzzone (LSG-00565.01).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes TR 52 wird daher eine Neuabgrenzung der LSG-Grenze veranlasst. Dafür werden die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches aus der Schutzgebietsverordnung herausgenommen. Als Ersatzfläche dient eine nördlich des Geltungsbereiches liegende Teilfläche des Flurstücks Nr. 2712/13, Gemarkung Treuchtlingen. Die Ersatzfläche liegt innerhalb des Naturparks, ist mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet räumlich verbunden und weist eine Fläche von 36.057 m² auf, so dass es insgesamt zu keinem Flächenverlust kommt.

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Trauf der südlichen Frankenalb" (6833-371) liegt etwa 350 m nordwestlich vom Geltungsbereich entfernt. Der Begründung liegt ein Formblatt für eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bei. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist, da das Vorhaben mit dem Schutzzweck und den Erhaltungszielen verträglich ist.

Gemeldete Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder naturschutzrechtlich geschützte Flächen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG / Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG und Objekte wie Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen.

Ökokatasterflächen oder amtlich kartierte Biotope liegen nicht im Geltungsbereich. Etwa 25 m entfernt vom Geltungsbereich, östlich der Skipiste, liegt das amtlich kartierte Biotop Nr. 7031-1067-001 "Magerrasenhang am westlichen Ortsrand von Treuchtlingen", welches von der Planung nicht tangiert wird.

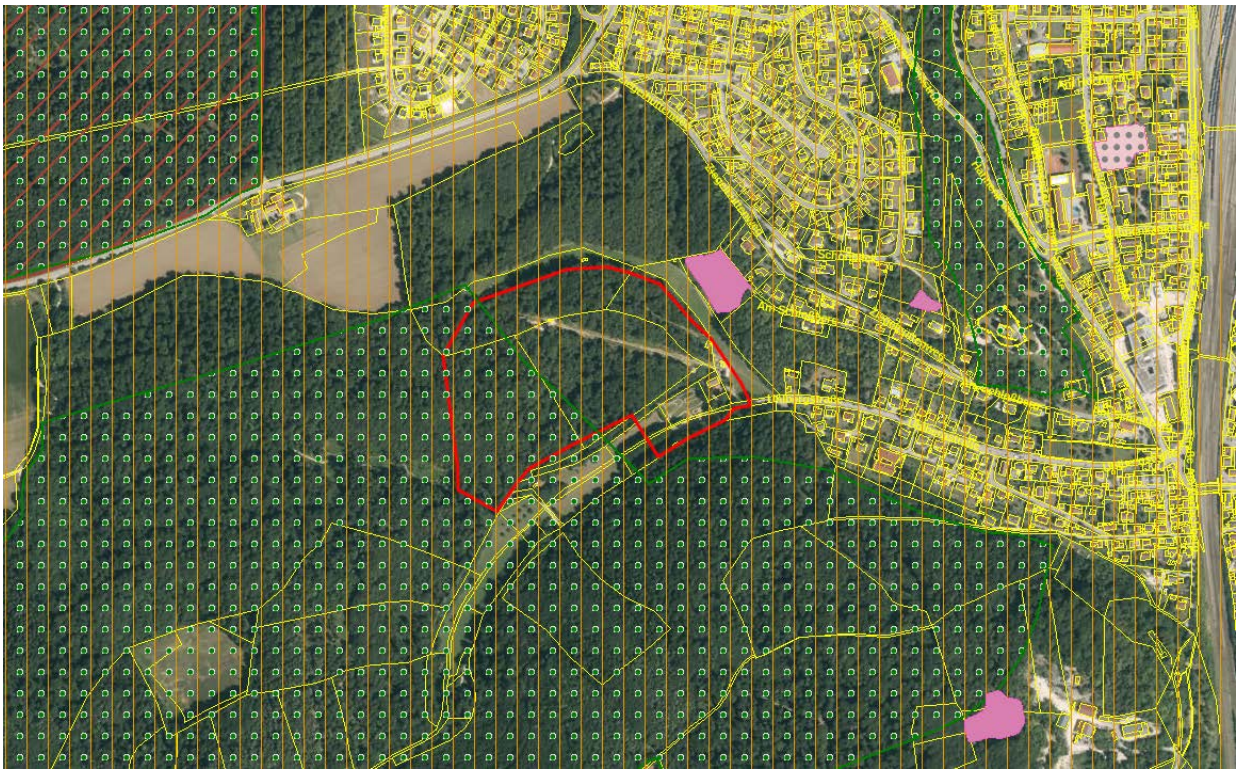


Abbildung 3: Luftbild BVV mit Geltungsbereich

(orange = Naturpark, grün = LSG, rosa= Biotopkartierung, rot = FFH)

3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Dieser Begründung liegt ein "Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Ausbau des Heumöderntrails und Bau eines Wohnmobilstellplatzes in Treuchtlingen" der Bachmann Artenschutz GmbH mit Stand von Januar 2026 bei. Darin werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgelegt:

- M01: Innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) dürfen keine Gehölzentfernungen stattfinden. So werden zudem Fledermäuse geschützt, die Bäume als Sommerquartiere nutzen.

- M02: Um einen Verlust von Lebensstätten für Höhlenbrüter und baumbewohnenden Fledermäusen zu vermeiden, sind Höhlen- und Spaltenbäume im Untersuchungsgebiet zu erhalten. Bei Entfernung von Quartierbäumen ist CEF-Maßnahme 1 umzusetzen.
- M03: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M04: Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen durch Geländebeleuchtung ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- M05: Der Horstbaum ist als potenzielle Lebensstätte des Mäusebussards zu erhalten.

Zudem wurde eine CEF-Maßnahme festgelegt, die erforderlich wird, sollte es zur Rodung von Höhlen- oder Spaltenbäumen kommen:

- CEF01: Der dauerhafte Verlust von Höhlenquartieren von Fledermäusen und Vögeln ist durch das Anbringen von drei Vogelkästen und drei Fledermauskästen je verloren gegangenen Höhlenbaum auszugleichen. Auch der dauerhafte Verlust von Spaltenquartieren von Fledermäusen (Bäume mit nach unten geöffneter, abstehender Rinde) ist durch das Anbringen von drei Kästen je verloren gegangenen Spaltenbaum auszugleichen.

Die Prüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung aller oben genannten Maßnahmen durch das Vorhaben **keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG und auch keine Verbotstatbestände der FFH- und/oder Vogelschutzrichtlinie** erfüllt sind.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird nach §10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt und in folgende Zweckbestimmungen unterteilt:

Bereich 1 - Freizeitwald

Im Freizeitwald sind der Betrieb einer Schleppliftanlage inkl. Umkehrpunkt mit Ausstieg sowie die Nutzung von Mountainbiketrails zulässig. Es dürfen zusätzliche Mountainbiketrails mit einer Gesamtlänge von max. 4.000 m und einer durchschnittlichen Breite von 1,50 m angelegt werden. Bei der Neuanlage von Trails ist der Verlauf dem vorhandenen Baumbestand anzupassen. Rodungen für den Trailbau dürfen nur vereinzelt durchgeführt werden, wenn keine anderen Ausweichmöglichkeiten bestehen. Insgesamt bleibt der Baumbestand im Freizeitwald erhalten und dessen Verjüngung wird auch für zukünftige Baumgenerationen sichergestellt. Eine reguläre forstliche Bewirtschaftung ist zulässig.

Bei Einstellung der Nutzung des Freizeitwaldes als Sondergebiet zur Erholung, wird als Folgenutzung Wald festgesetzt.

Bereich 2 - Talstation

Im Bereich der Talstation ist der Betrieb der Schleppliftanlage zulässig. Ebenfalls zulässig sind alle weiteren dem Trailpark und dem Ski-/Schlittenbetrieb zugeordneten Nutzungen inkl. Büro- und Verwaltung

und Antriebseinrichtung. Wohngebäude sind unzulässig. Die Öffnungszeiten der Schleppliftanlage bleiben unverändert und sind in der Betriebsgenehmigung festgelegt.

Bereich 3 - Gastronomie

Im Bereich Gastronomie ist der Betrieb einer Gaststätte mit Beherbergung und Außengastronomie inkl. Büro- und Verwaltung zulässig. Wohngebäude sind unzulässig.

Bereich 4 - Wohnmobilstellplätze

Der Wohnmobilstellplatz dient der vorübergehenden Unterbringung von bis zu 12 Wohnmobilen, Campingbussen, Wohnwagen oder Zelten. Zur Entlastung der Verkehrssituation in der Uhlbergstraße wird das zulässige Maximalgewicht für Fahrzeuge, die den Wohnmobilstellplatz nutzen, auf 3,5 t festgesetzt. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, sind das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen sowie die Errichtung von Mobile Homes, Tiny Houses und sonstigen dauerhaft verbleibenden Campingeinrichtungen unzulässig.

Bereich 5 - Übungsgelände

Das bestehende Übungsgelände dient weiterhin Schulungen im Zusammenhang mit dem Trailpark.

Bereich 6 – Parkplätze / Sanitär

Im Bereich der vorhandenen Parkplätze wird ein Baufenster ergänzt, in dem die Errichtung eines Sanitärgebäudes zulässig ist, welches auch dem Wohnmobilstellplatz dient.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet ergibt sich aus den in den Nutzungsschablonen festgelegten Angaben im Planblatt und wird in den einzelnen Bereichen wie folgt festgelegt:

Bereich 1 - Freizeitwald

Es erfolgt keine Bebauung, daher wird kein Maß der baulichen Nutzung festgelegt.

Bereich 2 – Talstation

- max. zulässige überbaubare Grundfläche: 400,0 m²
- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: I+D (Dachgeschoss als Vollgeschoss)
- max. Gebäudehöhe (OK Attika bei Flachdach, Traufe bei Sattel- und Pultdach): 4,0 m
- max. Firsthöhe bei Satteldach / max. Höhe für den oberen Dachabschluss bei Pultdach: 6,0 m

Bereich 3 - Gastronomie

- max. zulässige überbaubare Grundfläche: 300,0 m²
- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: II+D (Dachgeschoss als Vollgeschoss)
- max. Gebäudehöhe (OK Attika bei Flachdach, Traufe bei Sattel- und Pultdach): 7,0 m
- max. Firsthöhe bei Satteldach / max. Höhe für den oberen Dachabschluss bei Pultdach: 10,0 m

Bereich 4 - Wohnmobilstellplätze

Es erfolgt keine Bebauung, daher wird kein Maß der baulichen Nutzung festgelegt.

Bereich 5 - Übungsgelände

Es erfolgt keine Bebauung, daher wird kein Maß der baulichen Nutzung festgelegt.

Bereich 6 – Parkplätze / Sanitär

- max. zulässige überbaubare Grundfläche: 60,0 m²
- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: I
- max. Gebäudehöhe (OK Attika bei Flachdach): 3,0 m

Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe wird ab OK natürliches Gelände, tiefster Punkt talseitig, gemessen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den Bereichen 2, 3 und 6 wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen und max. zulässigen Grundflächen.

4.4 Verkehrserschließung

Das Sondergebiet wird über die Uhlbergstraße von Osten aus erschlossen.

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich hier ein öffentlicher Parkplatz, der ausschließlich Kurzparkern vorbehalten ist. Familien und Übernachtungsgäste können gegen Gebühr die privaten Stellplätze im Geltungsbereich nutzen, ebenso dienen diese als Mitarbeiterstellplätze.

Tagesgäste des Trailparks werden auf der Website auf kostenlose Parkplätze in der Umgebung verwiesen. Das Parken in den angrenzenden Wohngebieten wird hier ausdrücklich untersagt. Zudem wird die Anreise mit dem Zug empfohlen. Um die Parksituation in der Uhlbergstraße für die Anwohner zu verbessern, plant die Stadt ein Parkraumkonzept sowie die Erhöhung der ordnungsrechtlichen Überprüfung.

Eine Durchfahrt durch den Geltungsbereich Richtung Westen ist nicht zulässig.

5 Bauordnungsrechtliche und sonstige Festsetzungen

5.1 Dachformen

Im Bereich 2 und 3 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer: 4-45°
- Pultdächer: 4-20°
- Flachdächer

Im Bereich 6 ist für das Sanitärgebäude ausschließlich ein Flachdach zulässig.

5.2 Einfriedung

Eine Einfriedung ist nur im Bereich des Übungsgeländes und des Wohnmobilstellplatzes zulässig. Hierfür sind ausschließlich Zaunanlagen mit einer max. Höhe von 1,30 m als Holzzaun mit Quer- oder Längslattung zulässig.

Für das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Wildgehege sind separate und höhere Zäune zulässig.

5.3 Geländemodellierung

Im Bereich 4 (Wohnmobilstellplätze) ist nördlich der Hainbuchenreihe gem. dem Geländeschnitt und der festgesetzten Höhen eine Stellplatzfläche mit einem Gefälle von 5 % herzustellen. Zum Geländeausgleich sind Böschungen gem. Planblatt anzulegen. Alternativ kann das Gelände mit Gabionenwänden abgefangen werden. Südlich der Hainbuchenreihe ist das natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten. Geländeunebenheiten innerhalb der Fläche können ausgeglichen werden.

Im restlichen Sondergebiet ist das natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten.

Der Einbau von Betonstützmauern / L-Steinen ist im Bereich 1, 2, 4, 5 und 6 unzulässig.

5.4 Flächenbefestigung

Flächenversiegelungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Im Bereich 1 (Freizeitwald) ist für die Herstellung der Trails der Einbau von Schotter zulässig.

Im Bereich 4 (Wohnmobilstellplätze) ist die Herstellung von Schotterrasen zulässig sowie die Erschließung mittels geschotterter Zufahrt.

Die bestehenden Pkw-Stellplätze im Geltungsbereich bleiben teilversiegelt. Eine Vollversiegelung durch Pflaster oder Asphalt ist unzulässig.

5.1 Abwasserbeseitigung und Entwässerung

Das Dach- und Oberflächenwasser von den bebauten und versiegelten Flächen ist auf dem Gelände zu versickern. Ist eine Versickerung nachweislich nicht vollständig möglich, wird das Niederschlagwasser getrennt abgeleitet.

Gebäude sind bei Bedarf an die städtischen Entsorgungsanlagen anzuschießen. Der Anschlusspunkt für den Kanal befindet sich in der Uhlbergstraße auf Höhe der Talstation.

Bei der Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) in Verbindung mit der TRENGW bzw. TRENOG einzuhalten.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetzt der Stadtwerke Treuchtlingen gesichert.

5.3 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom August 2019 wurde eine Hochwasserrisiko-Abschätzung durchgeführt.

Im Geltungsbereich oder dessen Nähe verlaufen keine Fließgewässer. Es werde somit auch keine Überschwemmungsgebiete oder bekannten Hochwassergefahrenflächen tangiert. Der Talbereich ist jedoch als wassersensibler Bereich ausgewiesen, der gem. LfU wie folgt definiert wird:

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu

Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Im Geltungsbereich befinden sich zudem potentielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss (höchste Kategorie). Im Starkregenfall konzentriert sich an diesen Stellen der Oberflächenabfluss. Hinweise auf eine bestimmte Jährlichkeit oder Eintrittswahrscheinlichkeit können davon allerdings nicht abgeleitet werden. Auch die Fließgeschwindigkeit, Tiefe und Ausdehnung eines möglichen Fließweges sind nicht bekannt.

In der Grünfläche südlich der Stellplätze befindet sich eine Geländesenke bzw. ein Aufstaubereich, der sich bei einem ausgeprägten Niederschlagsereignis entsprechend füllen kann.

Insgesamt gibt es im Geltungsbereich somit ein aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten nicht abschätzbares Risiko bei Starkregenereignissen, was sich vor allem aus der topographischen Situation mit dem schmalen Talbereich und den nördlich und südlich steil ansteigenden, bewaldeten Hängen ergibt. Verstärkter Oberflächenwasserabfluss mit lokalen Überflutungen können damit nicht ausgeschlossen werden.

Die festgesetzten Baufenster im Bereich der Gastronomie und der Talstation liegen deutlich oberhalb des lokalen Tiefpunktes. Im Bereich der Fließwege sind somit keine Gebäude vorgesehen, die den Abfluss behindern und damit zu Aufstauungen oder Umleitungen von Oberflächenwasser führen könnten.

Die zukünftigen Eigentümer und Betreiber werden hiermit darauf aufmerksam gemacht und ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen. Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Eingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB EG ca. 25 cm über Geländeniveau).

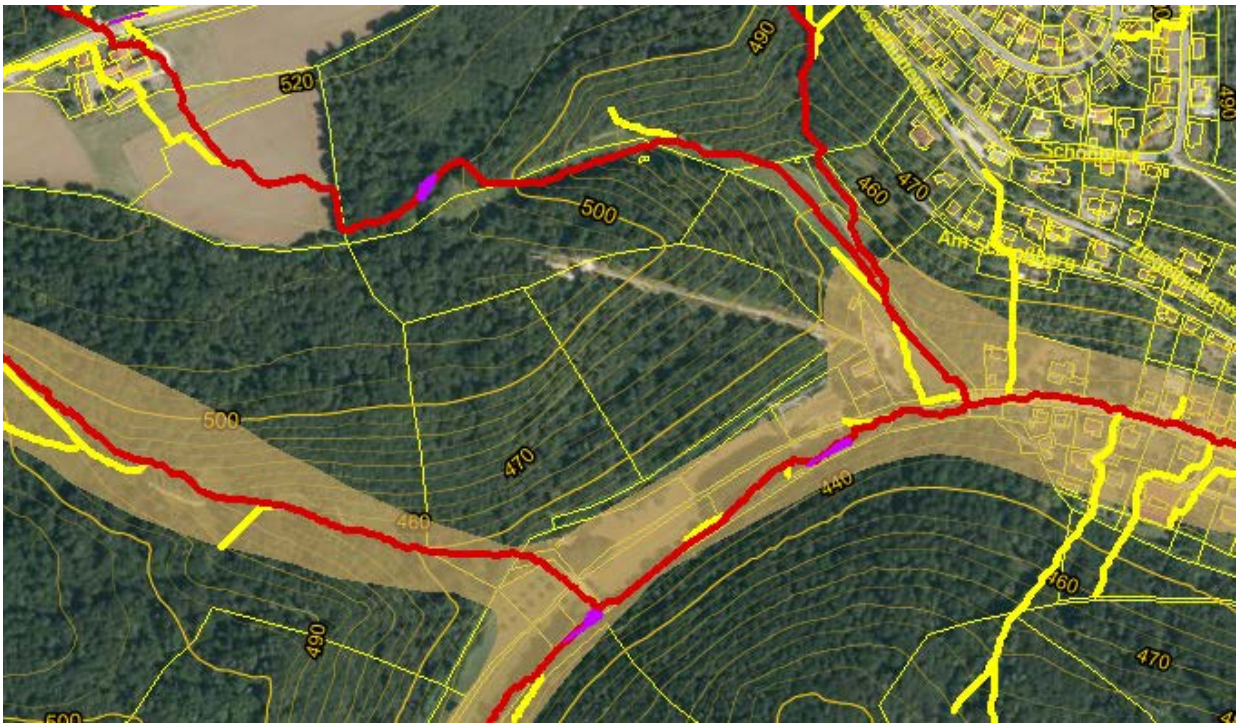


Abbildung 4: Wassersensible Bereiche (braun), Potentielle Fließwege bei Starkregen (rot= starker Abfluss, gelb = mäßiger Abfluss) und Geländesenken mit potentiellen Aufstaubereichen (lila)

5.4 Strom-/Energieversorgung und Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Treuchtlingen gesichert.

Von einer zentralen Verteilung im Bereich der Versorgungseinrichtung werden den Wohnmobilstellplätzen Stromanschlüsse zur Verfügung gestellt sowie der Platz beleuchtet.

Außenbeleuchtungen sind ausschließlich im Bereich des Wohnmobilstellplatzes, im unmittelbaren Bereich um das Sanitärgebäude und im unmittelbaren Bereich um die Gaststätte inkl. Außengastronomie und Zuwegung zulässig. Außenbeleuchtungen müssen folgende Kriterien erfüllen:

- Das Licht ist ausschließlich von oben nach unten auf die Nutzfläche zu lenken.
- Es sind nur abgeschirmte, horizontal montierte Leuchten (ohne Abstrahlung nach oben und zur Seite) zu verwenden. Aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler oder freistrahlende Röhren sind unzulässig.
- Es sind nur warmweiße Lichtfarben von 1800 bis 3000 Kelvin zu verwenden.
- Im Geltungsbereich ist eine maximale Beleuchtungsstärke von 5 Lux zulässig.
- Es sind nur zwingend notwendige Bereiche auszuleuchten. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu reduzieren.

5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen gesichert und erfolgt entsprechend den zurzeit gültigen Abfallentsorgungsvorschriften und -richtlinien.

Im Bereich 3 befindet sich eine zentrale Abfallsammelstelle. Eine Abfallsammelstelle für den Wohnmobilstellplatz ist im Bereich 6 im Anschluss an das Sanitärgebäude zu platzieren.

5.6 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan TR52 liegt ein Schalltechnischer Bericht (TÜV Süd, Tobias Moll, Stand 13.10.2026) vor. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Geräuschimmissionen wurden für die unterschiedlichen Geräuscharten (Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm) separat berechnet. Berücksichtigt wurden die Geräusche der Schleppliftanlage, Geräusche bei Fahrradreinigung, durch Fahrgäste sowie durch den Parkverkehr inkl. Wohnmobilstellplatz sowie Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der Gastronomie inkl. Anlieferung und Parkverkehr.

Der Beurteilung liegen die in der Betriebszulassung festgesetzten Betriebszeiten der Schleppliftanlage zugrunde:

Freitag: 12:00 Uhr – 18:00 Uhr

Samstag und Sonntag: 9:00 Uhr – 18:00 Uhr

Feiertage und Schulferien: 9:00 Uhr – 18:00 Uhr

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich Sport- und Freizeitlärm die Orientierungswerte der DIN 18005 und Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sicher eingehalten bzw. unterschritten werden. Hinsichtlich Gewerbelärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm ebenfalls unterschritten. Unzulässig hohe Spitzenpegel treten nicht auf. (vgl. Schalltechnischer Bericht, TÜV Süd)

Im Pachtvertrag zwischen Stadt und Betreiber wird für die Nutzung der Trails eine verbindliche Ruhezeit von 22:00 Uhr bis 8:00 Uhr vorgegeben. Ebenso gilt hier eine Ruhezeit auf dem Wohnmobilstellplatz. Zudem werden Sonderveranstaltungen auf zwei Stück pro Jahr begrenzt.

5.7 Planungsstatistik

Flächenaufteilung und Flächenverhältnis:

Planungsflächen	**Fläche in m²**	**Anteil in %**
Bereich 1 - Freizeitwald	87.730,00	88,86%
Bereich 2 - Talstation	1.830,40	1,85%
Bereich 3 - Gastronomie	1.960,00	1,99%
Bereich 4 - Wohnmobilstellplätze	2.397,00	2,43%
Bereich 5 - Übungsgelände	2.633,40	2,67%
Bereich 6 - Parkplätze / Sanitär	2.177,20	2,21%
Gesamtgröße des Geltungsbereichs	**98.728,0**	**100,00 %**

6 Umweltbericht

6.1 Bestand und Bewertung

6.1.1 Realnutzung



Abbildung 5: Luftbildausschnitt ohne Maßstab

Der Geltungsbereich ist überwiegend mit Wald bestanden. Im Talbereich befinden sich die Talstation des Schlepplifts, die Gastronomie, Parkplätze, ein Übungsgelände sowie ein Dammwildgehege der Stadt. Der Begründung liegt als Anlage ein Bestandsplan im Maßstab 1:2:500 vor.

6.1.2 Unterscheidung der unterschiedlichen Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren für die drei verschiedenen mit einem Vorhaben verbundenen Wirkprozesse aufgeführt. Es werden im Allgemeinen baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren oder Wirkprozesse unterschieden.

<u>Baubedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse:</u>

- Vorübergehender Funktionsverlust oder Funktionsbeeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte mechanische Beanspruchung oder Entfernen der Vegetationsdecke im Eingriffsbereich.
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte Standortveränderungen (z.B. temporäre Ableitung von Schichtenwasser).
- Bodenverdichtung, temporäre Änderung des Kleinklimas.

- Zeitweise Funktionsbeeinträchtigungen von Tierlebensräumen durch Baulärm oder optische Störeffekte.

Anlagenbedingte Wirkprozesse:

- Verlust von Lebensräumen wildlebender Pflanzen und Tiere durch Flächeninanspruchnahme (Versiegelung, Überbauung).
- Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch anlagebedingte Zerschneidung.
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagebedingte Standortveränderungen (z.B. Bodenverdichtung, Änderung des Kleinklimas).
- Verlust gewachsener Böden mit ihren vielfältigen Funktionen durch Versiegelung.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden (Bodengefüge, -wasserhaushalt und -chemismus) durch Überbauung, Umlagerung oder Verdichtung.
- Reduzierung des landschaftlichen Retentionsvermögens und der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.

Betriebsbedingte Wirkprozesse:

- Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen im näheren Umfeld durch Lärm und optische Störeffekte. Die Bebauung und Verkehrserschließung kann durch Lärmimmissionen und Beunruhigung durch Fahrzeuge oder Menschen sowie durch nächtliche Beleuchtung zu Störung bis hin zu Vergrämung von Tierarten im näheren Umfeld führen.
- Straßen- und Objektbeleuchtungen können im Wirkraum einen vermehrten Anflug von nachtaktiven Fluginsekten zur Folge haben bzw. Irritationen bei lichtempfindlichen Tieren auslösen.
- Beeinträchtigungen des Naturgenusses durch Verlärmung bisher wenig belasteter Ortsräume und verkehrsbedingter Beunruhigung.

6.1.3 Luft / Lokalklima

Beschreibung:

Der Geltungsbereich gehört zum kontinental geprägten mittelfränkischen Klimabezirk mit verhältnismäßig kalten Wintern und warmen Sommern. Die mittlere Jahres-Lufttemperatur lag 2025 bei +10,1 °C, die Gesamtniederschlagsmenge bei 642 mm.

Die siedlungsnahen Waldflächen im Geltungsbereich dienen der Frischluftproduktion und tragen zur Luftbefeuchtung und zum Temperaturausgleich bei. Gemäß Waldfunktionsplanung weisen sie eine große Bedeutung für das Stadtgebiet auf.

Die nicht versiegelten Offenflächen im Tal sind als Kaltluftentstehungsflächen von Bedeutung und führen aufgrund der Topographie die Kaltluft Richtung Innenstadt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauarbeiten ist im Allgemeinen mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und dem Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen, die jedoch auf einen verhältnismäßig kurzen Zeitraum begrenzt sind.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch zusätzliche (teil-)versiegelte Flächen im Tal entstehen Bereiche, die sich tagsüber deutlich mehr aufheizen und nachts verlangsamt abkühlen. Die Entstehung von Kaltluft wird damit lokal geringfügig gestört. Da die Waldflächen vollumfänglich erhalten werden, ist hier mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Lokalklima zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nur indirekt durch den Anreiseverkehr. Im Geltungsbereich selbst ist durch die Erweiterung der touristischen Angebote mit keinen Auswirkungen zu rechnen, da es sich ausschließlich um nicht motorisierte und naturverträgliche Nutzungen handelt.

Ergebnis:

Zusätzliche Versiegelungen führen zu einer minimal erhöhten Aufheizung in Teilen des Geltungsbereiches, die jedoch durch die angrenzenden Flächen kompensiert werden kann. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

6.1.4 Geologie / Boden / Fläche

Beschreibung:

Gemäß der Geologischen Karte (1:25.000) gliedern sich die geologischen Haupteinheiten im Geltungsbereich von Nordwesten (Hochpunkt) bis Südosten (Talbereich) wie folgt:

- Treuchtlingen-Formation (Kalkstein, gelblich bis grau, dickbankig, tuberolithisch; "Treuchtlinger Marmor")
- Arzberg-Formation (Kalkstein, hellgrau, gebankt, splittrig, mit Mergelsteinlagen, Fossilien führend; "Oberer Mergelkalk")
- Hanglehm, Schutt führend, pleistozän bis holozän (Schluff, tonig, sandig, steinig)
- Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän (Lehm oder Sand)

Die Böden im Tal werden in der Bodenschätzung als Lehmböden mittlerer Bonität erfasst (L5Vg 47/43).

Besonders hochwertige oder seltene Böden kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Die bewaldeten Bereiche werden in der Waldfunktionsplanung als Bodenschutzwald ausgewiesen.

Im Bereich der Gaststätte und der Liftstationen sind die Böden bereits überbaut und (teil-)versiegelt. Der vorhandene Parkplatz ist als Schotterfläche teilversiegelt. Das Übungsgelände ist zwar nicht versiegelt, aber deutlich verdichtet. Die vorhandenen Trails sind auf einer Breite von ca. 1,5 m verdichtet oder stellenweise aufgeschottert.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es zu Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Im Zuge der erforderlichen Geländemodellierung im Bereich des geplanten

Wohnmobilstellplatzes sind eine schichtgerechte Lagerung und der Wiedereinbau von Boden erforderlich.

Anlagebedingte Auswirkungen: Im Bereich der Baufenster sind zusätzliche Überbauungen möglich. Sie unterbinden sämtliche Funktionen des Bodens und greifen durch die notwendigen Gründungen in den Untergrund ein. Zusätzliche (teil-)versiegelte Bereiche entstehen im Bereich 6 (Parkplätze / Sanitär) für das Sanitärgebäude sowie im Bereich 4 (Wohnmobilstellplätze) für die Erschließung und die aus Schotterrasen herzustellenden Stellflächen.

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Mit einer maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche von insgesamt 760 m² ist die Vollversiegelung im Geltungsbereich jedoch als gering zu bezeichnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb, der sich auf die dafür vorgesehenen Bereiche beschränkt, ist mit keinen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Ergebnis:

Die bau- und anlagenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, was vor allem auf Geländemodellierungen im Bereich des Wohnmobilstellplatzes und großflächig zu schotternde Bereiche zurückzuführen ist.

6.1.5 Wasser

Beschreibung:

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Angaben zum Grundwasser liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Die Neubildung und Kontaminationsgefahr von Grundwasser sind abhängig von Geologie und Relief. Die im Geltungsbereich anstehenden Böden weisen eine vergleichsweise geringe Durchlässigkeit auf und können daher als weniger empfindlich gegenüber Stoffeinträgen eingestuft werden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie Hochwassergefahrenflächen liegen im Planungsraum ebenfalls nicht vor. Der Talbereich ist jedoch als wassersensibler Bereich ausgewiesen sowie als potentieller Fließweg bei Starkregen mit einem überwiegend starken Abfluss. Ebenso befindet sich in der Grünfläche südlich der Stellplätze eine Geländesenke bzw. Aufstaubereich (vgl. Kapitel 5.3).

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bautätigkeit besteht durch die eingesetzten Baumaschinen eine potentielle Grundwassergefährdung durch auslaufende Betriebsmittel, was durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden ist.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden und eine Bauwasserhaltung (Absenkung des Grundwasserstandes) nötig sein, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Es werden Flächen versiegelt. Hier fließt das Niederschlagswasser zukünftig rascher ab und verstärkt die Abflussspitzen in einem ohnehin bei Starkregenereignissen betroffenen Talabschnitt. Es kommt somit zu einer Beeinträchtigung des Regenrückhaltes in der Landschaft, auch wenn das anfallende Dach- und Oberflächenwasser vor Ort zu versickern ist und somit dem Grundwasser wieder zugeführt wird.

Im Bereich des Wohnmobilstellplatzes sind ausschließlich teilversiegelte Schotterflächen vorgesehen, um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die ordnungsgemäßen Nutzungen kommt es zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Ergebnis:

Es kommt durch die Planung baubedingt zu Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit und anlagebedingt zu Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

6.1.6 Arten und Lebensräume / biologische Vielfalt

Beschreibung:

Die potentielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliches Zutun langfristig einstellen würde, wäre ein Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte.

Die bewaldeten Hangbereiche im Geltungsbereich werden von Buchen (Fagus sylvatica) und Stieleichen (Quercus robur) geprägt. Einzelne Bereiche weisen auch Fichtenbestände (Picea abies) auf, andere sind mit einer Strauchschicht bestanden. Insgesamt kann der sehr naturnahe und der potentiellen natürlichen Vegetation weitestgehend entsprechende Wald als L243 "Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung", hoch, 14 Wertpunkte eingestuft werden.

Im Bereich der Lifttrasse sowie im Bereich des ehemaligen Skiliftes existieren waldfreie Schneisen, die als V332 "Rad-/ Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen", gering, 3 Wertpunkte erfasst wurden. Weitere Wanderwege sowie die Trails werden innerhalb des Waldgebietes nicht gesondert erfasst.

Der gesamte Bereich um die Talstation mit Gaststätte, Parkplatzfläche, Übungsgelände und dazugehörigen Grünflächen wird als X3 "Sondergebiete", gering, 2 Wertpunkte erfasst. Dies ist gem. der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste auch für Sondergebiete, die der Erholung dienen möglich und schließt die dafür typischen Freiräume im Sondergebiet mit ein.

Der derzeit als Dammwildgehege genutzte Abschnitt des Geltungsbereiches weist durch die hohe Besatzdichte eine starke Trittbelastung auf, die nur einen sehr kurzrasigen und artenarmen Grünlandbestand mit vielen offenen Bereichen hervorbringt. Dieser wird als G4 "Trittrasen", gering, 3 Wertpunkte eingestuft.

Südöstlich des Dammwildgeheges befindet sich eine alte Scheune, die als X132 "Einzelgebäude im Außenbereich", gering, 1 Wertpunkt erfasst wird.

Die beiden Grünlandbereiche werden durch eine Baumreihe von Hainbuchen (Carpinus betulus) voneinander getrennt, die vermutlich ursprünglich als Hecke angelegt wurde. Auch südlich des Wildgeheges befindet sich eine Baumreihe, hier aus überwiegend Buchen (Fagus sylvatica). Beide werden als B312 "Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung", mittel, 9 Wertpunkte erfasst.

Nördlich des Wildgeheges befinden sich Baum-/Strauchbestände u.a. mit Blutrotem Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Vogelkirsche (Prunus avium) und Eibe (Taxus baccata), die als B112 "Mesophile Gebüsche / Hecken", mittel, 10 Wertpunkte kartiert wurden.



Abbildung 6: Talstation mit Liftanlage und Gaststätte



Abbildung 7: Parkplatzfläche und bestehendes Übungsgelände



Abbildung 8: Wildgehege im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes

Der Geltungsbereich stellt einen hochwertigen Lebensraum für zahlreiche Tierarten dar.

Die Waldränder und der Bereich des Wildgeheges sind als Jagdlebensraum und Leitstruktur für Fledermäuse relevant. Im Wald finden sich einige Bäume mit Höhlen und Spalten, die als Quartiere für Fledermäuse geeignet sind.

Es liegen Nachweise für die Hohltaube sowie für einige Spechtarten im Waldbestand vor. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ist der Waldkauz nachgewiesen. Zudem gibt es ein Horst des Mäusebussards, der aktuell aber nicht genutzt wird (vgl. saP der Bachmann Artenschutz GmbH).

Vorkommen der Zauneidechse können im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden. Ebenso konnten im Rahmen der Kartierungen zur saP keine Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus gesichtet werden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Bauarbeiten kommt es zu einer Beunruhigung im Gebiet, die sich insbesondere auf störungsempfindliche Arten auswirken kann. Für die Anlage neuer Trails kann es zu einzelnen Baumrodungen kommen. Die Trails sind vor Ort so festzulegen, dass Rodungen vermieden oder auf ein Mindestmaß reduziert werden und dabei keine Horst-, Höhlen- oder Spaltenbäume betroffen sind. Zudem sind die Schutzzeiten für Brutvögel einzuhalten. Der Gehölzbestand im Talbereich ist dauerhaft zu erhalten.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes kommt es zu einer Überformung des derzeitigen Wildgeheges, welches jedoch aufgrund der intensiven Beweidung kein Verlust eines hochwertigen Biotoptyps darstellt. Die als Leitstruktur für Fledermäuse dienenden Baumreihen bleiben erhalten. Der Waldbestand bleibt in seiner Funktion als Wald vollständig erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Jede Art von Nutzungsintensivierung führt zu einer zusätzlichen Beunruhigung im Geltungsbereich. Lärm, Licht, Erschütterungen und Bewegungsunruhe können sich auf das Verhalten von Tieren auswirken. Insgesamt erscheinen die zusätzlichen Belastungen jedoch im Vergleich zur Bestandssituation gering zu sein.

Ergebnis:

Durch den Bebauungsplan wird der Erhalt der hochwertigen Lebensräume im Geltungsbereich gesichert. Einzelne Baumrodungen können zwar nicht ausgeschlossen, jedoch auf ein Mindestmaß reduziert werden. Flächenmäßig größere Eingriffe erfolgen ausschließlich in Bereichen, die für das Schutzgut Arten und Lebensräume keine Bedeutung aufweisen.

6.1.7 Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Das landschaftlich sehr abwechslungsreiche Heumöderntal erstreckt sich auf fast 5 km Länge westlich von Treuchtlingen. Dabei bilden die Talstation mit Schlepplift, Gastronomie, Mountainbike-Übungsgelände und Parkplatz den Eingangsbereich in das Tal, welches hier nach Norden und Süden durch steile, überwiegend mit Laubbäumen bewaldete Hänge eingerahmt wird.

Von der Uhlbergstraße aus führt ein Rad- und Wanderweg in das Heumöderntal hinein. Dieser ist Teil verschiedenster eingetragener Routen:

- Radweg Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen - Treuchtlingen-Hahnenkammsee
- Naturpark Altmühltal - GeoRadweg Altmühltal Route 1
- Europäischer Fernwanderweg E8 (Nordsee-Rhein-Main-Donau-Karpaten)
- Altmühltal-Panoramaweg
- Main-Donau-Weg (Querverbindung Feuchtwangen-Pappenheim)
- Naturpark Altmühltal/Stadt Treuchtlingen - grün auf gelb 5 (Waldlehrpfad Heumöderntal)

Das Heumöderntal und insbesondere die Talstation mit dem Lift sowie die Möglichkeit zur Einkehr und Übernachtung und das vorhandene Dammwildgehege schaffen einen überregionalen touristischen Anziehungspunkt. Neben der nordwestlich des Geltungsbereiches verlaufenden Skipiste, stellen auch die zahlreichen ausgeschilderten Mountainbike-Trails eine Besonderheit in dem Gebiet dar. Die durch den Lift angesteuerten Abfahrten "Z-Trail" und "Buchenzauber" liegen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches und bilden mit vier weiteren Trails den Heumödern Trailpark.

Durch das Heumöderntal verlaufen keine öffentlichen Straßen und es liegen auch sonst keine Vorbelastungen des Landschaftsbildes vor, was ein ungestörtes Naturerlebnis in einer topographisch sowie landschaftlich reizvollen Umgebung ermöglicht.



Abbildung 9: Blick Richtung Biergarten / Gastronomie



Abbildung 10: Bestehender Mountainbike-Trail

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Die Bautätigkeit schränkt die Erholungseignung im Gebiet ein. Es ist zeitlich begrenzt mit Behinderungen und Immissionsbelästigungen durch Baufahrzeuge und höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Eine relevante Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt ausschließlich im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes. Dieser erfordert im nördlichen Abschnitt eine Einebnung des Geländes und eine befestigte Zufahrt. Da sich diese Veränderung unmittelbar an bereits intensiv touristisch genutzte Bereiche anschließt und keine zuvor unberührten Landschaftsräume betrifft, sind die Auswirkungen insgesamt als gering zu bezeichnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Der Betrieb des Wohnmobilstellplatzes sowie die Nutzung zusätzlicher Trails erweitert das vorhandene Angebot, fügt sich aber in das bestehende Konzept, welches auf eine naturverträgliche Erholungsnutzung zielt.

Ergebnis:

Der Bebauungsplan führt zu einer Erweiterung der naturnahen Erholungsnutzungen am unmittelbaren Stadtrand von Treuchtlingen. Die Eingriffe führen zwar zu Veränderungen des Landschaftsbildes, insgesamt überwiegen jedoch die positiven Effekte für das Schutzgut Erholung.

6.1.8 Menschen / Lärm / Immissionen

Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird bereits jetzt für touristische Zwecke genutzt. Dabei entstehen Emissionen wie Lärm und Bewegungsunruhe durch die anreisenden und sich vor Ort aufhaltenden Gäste der Pension, der Gaststätte inkl. Außengastronomie und des Schleppliftes bzw. der Mountainbiketrails sowie in den Wintermonaten durch den angrenzenden Ski- und Rodelbetrieb. Der Schlepplift selbst erzeugt trotz seines vollumfänglich eingehausten Antriebsmotors und Schutzwänden einen gewissen Schallpegel, ebenso werden bei laufendem Betrieb Geräusche im Bereich der Stützen erzeugt. Die Abfahrten mit dem Mountainbike sowie Fahrten auf dem Übungsgelände sind als geräuscharm einzustufen. (vgl. Schalltechnischer Bericht, TÜV Süd)

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauarbeiten kann es durch Staubentwicklung sowie durch Bau – oder Verkehrslärm zu Belästigungen im näheren Umfeld kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Anlagebedingt kommt es zu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Zusätzliche Beleuchtungen im Bereich des Wohnmobilstellplatzes befinden sich in ausreichender Entfernung zur nächsten Wohnbebauung.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans kann es zu einer Steigerung der Besucherzahlen des Heumöderntals kommen. Zudem kommt es im Bereich des neuen Wohnmobilstellplatzes zu zusätzlichen Geräuschentwicklungen. Die Auswirkungen hinsichtlich des gesamten Sport- und Freizeitlärms sowie des Gewerbelärms auf die umliegenden Immissionsorte sind jedoch als nicht relevant einzustufen. Die Orientierungswerte der DIN 18005, die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gem. dem Schalltechnischen Bericht des TÜV Süd, Stand 17.04.2026, alle eingehalten bzw. unterschritten.

Um dauerhaft verbindliche Rahmenbedingungen zu schaffen, werden im Pachtvertrag zwischen Stadt und Betreiber Ruhezeiten für die Benutzung der Trails von 22:00 Uhr bis 8:00 Uhr festgelegt. Ebenso gilt hier eine Ruhezeit auf dem Wohnmobilstellplatz. Sonderveranstaltungen werden zudem auf zwei Stück pro Jahr begrenzt.

Der Bebauungsplan führt zu keiner Änderung der Wintersportnutzung. Der Ausbau zusätzlicher Abfahrten ist nicht vorgesehen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die betriebsbedingten Immissionen relevant. Erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind bei Einhaltung immissionsrelevanter Festsetzungen und Vereinbarungen (Betriebszeiten, Beleuchtung) sicher auszuschließen.

6.1.9 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet. Sachgüter liegen in Form der bereits vorhanden touristischen Einrichtungen in Zusammenhang mit dem Ski- und Mountainbikebetrieb und des Wildgeheges vor.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Errichtung des Wohnmobilstellplatzes wird es erforderlich das städtische Wildgehege zu versetzen. Dieses wird östlich des Geltungsbereiches im Tal abgegrenzt.

Im Zuge der Bauarbeiten ist auf ggf. zutage tretende Bodenverfärbungen oder Artefakte zu achten, da diese gemäß Art. 8 DschG ggf. der Meldepflicht an die untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Es entstehen keine relevanten anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch den ordnungsgemäßen Betrieb kommt es zu keinen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

6.1.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern existieren in vielerlei Hinsicht. Im Geltungsbereich treten in besonderem Maße Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Erholungsnutzung und Arten und Lebensräume auf, da die Ermöglichung von Naturgenuss immer auch einen Eingriff in die Natur darstellt. Gleichzeitig können Aktivitäten in der Natur auch die Akzeptanz von Schutzmaßnahmen und das Bewusstsein für die Biodiversität stärken.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden verbindliche maximale Ausbaumöglichkeiten im Geltungsbereich definiert, die darauf zielen eine schleichende Überschreitung der Belastungsgrenzen des Naturraums zu vermeiden und die Bedürfnisse des Naturtourismus mit dem Arten- und Naturschutz in Einklang zu bringen.

6.1.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch das geplante Sondergebiet kommt es zu folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Luft / Lokalklima	gering	gering	gering
Geologie / Boden / Fläche	mittel	hoch	keine
Grund- und Oberflächenwasser	gering	mittel	keine
Arten und Lebensräume / biologische Vielfalt	gering	gering	gering
Landschaft und Erholung	gering	gering	keine
Menschen / Lärm	gering	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine

6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden touristischen Nutzungen im Geltungsbereich unverändert fortlaufen, was im geringem Maße zu weniger Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume führen würde.

Um das Angebot dennoch erweitern zu können, würden Maßnahmen wie die Errichtung zusätzlicher Trails oder der Bau eines Wohnmobilstellplatzes ggf. durch Einzelbaugenehmigungen ermöglicht. Dies hat den großen Nachteil, dass den entsprechenden Entscheidungsträgern kein Gesamtkonzept für den Trailpark vorliegen würde, auf das sie ihre Genehmigungen ausrichten könnten und welches auch eine maximal zulässige Bebauung und Nutzungsintensivierung vorgeben würde.

6.3 Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) BauGB und Art. 6a (2) des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Im Geltungsbereich werden zahlreiche Festsetzungen aufgestellt, welche die Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft bezwecken:

- Die Gesamtlänge und Breite zusätzlicher Trails wird auf ein verträgliches Maß begrenzt.
- Es wird der weitestgehend vollständige Erhalt des Baum- und Strauchbestandes im gesamten Geltungsbereich festgesetzt.
- Es werden verbindliche Betriebszeiten der Liftanlage sowie Ruhezeiten für die Trails und den Wohnmobilstellplatz in entsprechenden Verträgen festgelegt.

- Es wird eine max. zulässige Anzahl an Wohnmobilstellplätzen und ein maximal zulässiges Fahrzeuggewicht festgelegt sowie das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen und die Errichtung von Mobile Homes, Tiny Houses und sonstigen dauerhaft verbleibenden Campingeinrichtungen untersagt.
- Einfriedungen werden auf ein Mindestmaß reduziert und nur in landschaftsverträglicher Ausführung zugelassen.
- Geländemodellierungen und Flächenversiegelungen werden auf ein Mindestmaß reduziert.
- Dach- und Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern.
- Es werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Außenbeleuchtung getroffen.
- Es gelten die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Bachmann Artenschutz GmbH.

6.4 Eingriffsbilanzierung

Die Einstufung des Bestandes erfolgt gem. dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr", Stand Dez. 2021 nach den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV. Auf eine vereinfachte Erfassung geringer und mittlerer BNT wird in diesem Fall verzichtet.

Die Intensität des Eingriffs sowie die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Schwere der Beeinträchtigung ergibt sich aus dem Maß der baulichen Nutzung. Da in diesem Fall keine GRZ festgesetzt wird, wird die Beeinträchtigung flächenmäßig anhand der max. möglichen zusätzlichen Überbauung bzw. Überformung ermittelt. Für vollversiegelte Bereiche wird hierbei ein Faktor von 1,0 angesetzt. Für teilversiegelte Bereiche wird ein Faktor von 0,7 angesetzt.

Im Bereich 1 (Freizeitwald) wird für die geplanten zusätzlichen Trails ein Faktor von 0,1 angesetzt. Dies ist damit zu begründen, dass für die Anlage der Trails der hochwertige Wald in seiner derzeitigen Ausdehnung vollständig erhalten bleibt. Die Trails werden an den vorhandenen Baumbestand angepasst, so dass es max. zu sehr vereinzelten Rodungen kommt. Auch die Eingriffe in den Boden sind minimal, da nur leicht verdichtet und stellenweise geschottert wird und das natürliche Gelände weitestgehend erhalten bleibt. Eine vollumfängliche Anrechnung als Eingriff in einen Buchenwald scheint aus diesen Gründen nicht gerechtfertigt.

Auf die Anwendung eines Planungsfaktors wird verzichtet.

Der nachfolgend ermittelte rechnerische Ausgleichsbedarf deckt die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft im vorliegenden Fall mit ab.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung

Bezeichnung	Code	WP	Planung	Fläche in m²	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf in WP
Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung	L243	14	zusätzliche Trails	6.000,0	0,1	8.400
Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung	L243	14	ohne Eingriff	78.600,0	0	0
Rad-/Fußwege, Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen (Lifttrasse)	V332	3	ohne Eingriff	3.070,0	0	0
Einzelgebäude im Außenbereich (im Waldbestand)	X132	1	ohne Eingriff	60,0	0	0
Sondergebiet der Erholung inkl. Gebäude, Grünflächen und Stellplätze	X3	2	max. Grundflächen abzgl. bereits bebauter Flächen innerhalb der Baufenster	476,0	1	952
Sondergebiet der Erholung inkl. Gebäude, Grünflächen und Stellplätze	X3	2	ohne Eingriff	8.125,0	0	0
Trittrasen im Bereich Dammwildgehege	G4	3	Wohnmobilstellplatz (Schotterrasen)	1.821,2	0,7	3.825
Einzelgebäude im Außenbereich	X132	1	ohne Eingriff	28,8	0	0
Baumreihen / Baumgruppen, einheimisch, standortgerecht, mittlere Ausprägung	B312	9	ohne Eingriff	193,0	0	0
Mesophile Gebüsche / Hecken	B112	10	ohne Eingriff	150,0	0	0
Mesophile Gebüsche / Hecken	B112	10	Wohnmobilstellplatz (Schotterrasen)	102,0	0,7	714
Trittrasen im Bereich Dammwildgehege	G4	3	Hecke Neuplanung als 1:1 Ersatz	102,0	0	0
Gesamt				98.728,0		**13.891**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan TR 52 "Sondergebiet Freizeit im Heumöderntal" verursacht, sind folglich 13.891 Wertpunkte auszugleichen.

6.5 Grünordnung und Ausgleich im Geltungsbereich

Der im Planblatt eingetragene Baum- und Gehölzbestand ist dauerhaft und vollständig zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern. Bei Bedarf sind ein Rückschnitt sowie eine Aufastung im Lichtraumprofil außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtszeit (nicht vom 01.03. bis zum 30.09.) durchzuführen. Dies gilt insbesondere für die Hainbuchenreihe zwischen Bereich 4 und 6, für die auch ein starker Pflege-Rückschnitt möglich ist.

Bei Ausfall von Gehölzen sind diese durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei Nachpflanzungen sind autochthone Gehölze der Herkunftsregion 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" zu verwenden.

Zusätzliche Pflanzmaßnahmen sind aufgrund der vielen bereits vorhandenen Gehölze ausschließlich zur Eingrünung des nördlichen Abschnittes des Wohnmobilstellplatzes Richtung Westen vorgesehen.

Hier ist gem. Eintragung im Planblatt eine 3-reihige Heckenpflanzung in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Gehölze sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion 5.1 zu verwenden.

Die insgesamt 102,0 m² große Heckenpflanzung dient als 1:1 Ausgleich für die Hecke, die zwischen dem bestehenden Übungsgelände und dem geplanten Wohnmobilstellplatz entfernt wird. Als Zielbiotop wird eine mesophile Hecke (B112, 10 Wertpunkte) festgelegt. Bei einer Aufwertung von 7 Wertpunkten je m² im Vergleich zum Ausgangszustand (G4, 3 Wertpunkte) kommt es zu einer Aufwertung in Höhe von 714 Wertpunkten. Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 13.177 Wertpunkten ist auf einer externen Fläche zu erbringen.

Tabelle 3: Bilanzierung Heckenneupflanzung

Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
Code	**Bezeichnung**	**WP**	**Code**	**Bezeichnung**	**WP**	**Fläche in m²**	**Aufwertung in WP/m²**	**WP gesamt**
G4	Trittrasen im Bereich Dammwildgehege	3	B112	Mesophile Hecke	10	102,0	7	714
Summe der Ausgleichsmaßnahmen gesamt (WP)						**102,0**		**714**

6.6 Externe Ausgleichsmaßnahme und Berechnung

Für den externen Ausgleich steht eine Teilfläche der Flur-Nr. 614, Gemarkung Windischhausen, die sich im Eigentum der Stadt Treuchtlingen befindet, zur Verfügung. Diese befindet sich ca. 4,0 km westlich des Geltungsbereiches und weist eine Größe von 18.187 m² auf. Die Fläche wird intensiv als Acker bewirtschaftet und soll gemäß dem Maßnahmenkonzept der Landschaftsarchitektin Tanja Strauch, welches für die Landschaftspflegerischen Begleitpläne "Neubau eines Schlepplifts im Heumöderntal in Treuchtlingen" und "Neubau von Mountainbiketrails (2 Trails) im Heumöderntal in Treuchtlingen" (beide Stand 02.12.2025) erarbeitet wurde, aufgewertet werden.



Abbildung 11: Lage von Eingriffs- und Ausgleichsfläche

Das Konzept sieht entlang des nördlich angrenzenden Flurweges eine Obstbaumpflanzung vor. In diesem Bereich soll der Biotop-/Nutzungstyp B432 " Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland", mittel, 10 WP entwickelt werden. Die südlich angrenzende Fläche ist als G212 "Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland", mittel, 8 WP zu entwickeln. Mit der Umsetzung der Gesamtmaßnahme kommt es zu einer Aufwertung von 111.272 Wertpunkten, wovon für den Lift und die Trails zusammen bereits 20.978 WP verbucht sind.

Für den vorliegenden Bebauungsplan TR 52 werden 2.196,1 m² bzw. 13.177 Wertpunkte herangezogen. Die Abbuchung erfolgt ausschließlich auf dem als Extensivgrünland zu entwickelnden Teilbereich und somit mit einer Aufwertung von 6 WP pro m².

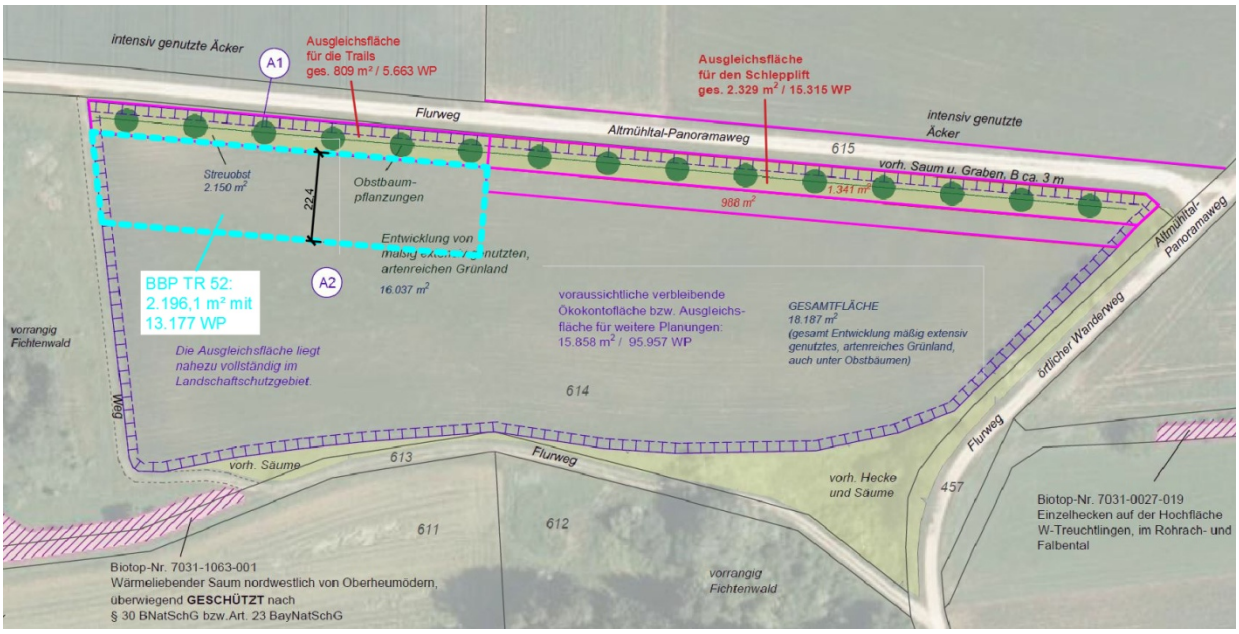


Abbildung 12: Abgrenzung der Ausgleichsfläche (Konzept und Plangrundlage von Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin, Stand 02.12.2025)

Tabelle 4: Bilanzierung der Ausgleichsfläche gem. Konzept Tanja Strauch

Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
Code	**Bezeichnung**	**WP**	**Code**	**Bezeichnung**	**WP**	**Fläche in m²**	**Aufwertung in WP/m²**	**WP gesamt**
A11	Intensivacker	2	B432	Streuobstbestand im Komplex mit Grünland	9 (10 - 1)	2.150,0	7	15.050
A11	Intensivacker	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	16.037,0	6	96.222
Summe der Ausgleichsmaßnahmen gesamt (WP)						**18.187,0**		**111.272**

Tabelle 5: Zusammenstellung aller Maßnahmen auf Fl.Nr. 614, Gemarkung Windischhausen

	Fläche in m²	**Wertpunkte**
Maßnahmenfläche gesamt	**18.187,0**	**111.272**
Abzug für LBP Lift	2.329,0	15.315
Abzug für LBP Trails	809,0	5.663
Abzug für BBP	**2.196,1**	**13.177**
Verbleibende Restfläche	12.852,9	77.117

Der Ausgleich kann somit vollständig erbracht werden.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU, Dienststelle Hof, zu melden.

6.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da im Heumöderntal bereits ein Trailpark mit Lift und Gaststätte vorhanden ist, können alternative Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle ausgeschlossen werden. Auch wenn es um Alternativen in der Detailplanung geht, sind die Möglichkeiten stark begrenzt. Der schmale Grünzug im Talbereich wird von beiden Seiten durch bewaldete Hänge begrenzt. Eingriffe in den Waldbestand sollten in jedem Fall vermieden werden und nur für zusätzliche Abfahrten von der Bergstation des Schleppliftes in dem dafür vorgesehen Rahmen stattfinden.

Ebenfalls ist es sinnvoll zusätzliche Einrichtungen wie den Wohnmobilstellplatz unmittelbar an den bereits touristisch genutzten Bereich anschließen zu lassen. Dadurch werden lange Zufahrtswege ins Tal vermieden und die intensive Nutzung auf den Eingangsbereich des Tals konzentriert und weiter westlich liegende Bereiche geschont.

Der Wohnmobilstellplatz soll nur Gästen des Heumöderntals eine weitere Übernachtungsmöglichkeit bieten. Ein Ausbau bereits vorhandener Wohnmobilstellplätze im Stadtgebiet von Treuchtlingen, wie z.B. dem Stellplatz am Kurpark oder dem Zeltplatz an der Kanalstraße, kann dafür kein Ersatz bieten, da zum einen der räumliche Bezug fehlen würde und zum anderen eine vollkommen andere Zielgruppe erreicht werden soll. Im Heumöderntal sollen vor allem Sportler, aktive Paare und Familien, die die Einfachheit und das Naturerleben in den Vordergrund stellen, angesprochen werden. Am Kurpark liegt der Schwerpunkt auf älteren Gästen mit Fokus auf Kur, Therme, Komfort und Erholung.

Sinnvolle Alternativen sind in diesem Fall somit nicht vorhanden.

6.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Wald / Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Grundsätzlich sind Flächen für bauliche Anlagen immer zuerst innerhalb der Ortslagen, z.B. durch Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung, zu suchen. Ist dies nicht möglich und kommt es daher zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder Waldflächen so ist dies gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu begründen.

Im vorliegenden Fall sind die Kriterien der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung nicht anwendbar.

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Die Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitwald" stellt zwar eine Änderung der Bodennutzung dar, weshalb es sich rechtlich um die Beseitigung von Wald / Rodung handelt (siehe nachfolgendes Kapitel), die landschaftliche Eigenart sowie die Erholungs-, Klimaschutz- und Bodenschutzfunktion werden im konkreten Fall jedoch erhalten (vgl. Stellungnahme AELF, 01.06.2026):

- Erholungsfunktion: Da der Baumbestand erhalten wird, wird die Erholungsfunktion des Waldes nicht gefährdet, eher noch gefördert.
- Klimaschutzfunktion: Nach der Waldfunktionsplanung sollen die Wälder mit Klimaschutzfunktionen „erhalten und sachgemäß bewirtschaftet werden“. Das Vorhaben beeinträchtigt die Klima-

schutzfunktion nur geringfügig, da der Baumbestand erhalten bleibt. Eine Bewirtschaftung wird durch die Freizeitnutzung zwar erschwert, ist aber weiterhin möglich.

- Bodenschutzfunktion: Da der Baumbestand erhalten bleibt und die Trails die Bodenschutzfunktion lediglich auf einer geringen, definierten Fläche beeinträchtigen, wird die Bodenschutzfunktion des Waldes im Ganzen nicht gefährdet. Vorrausetzung hierfür ist, dass der Erhalt des Baumbestandes und dessen Verjüngung auch in künftigen Waldgenerationen gesichert wird.

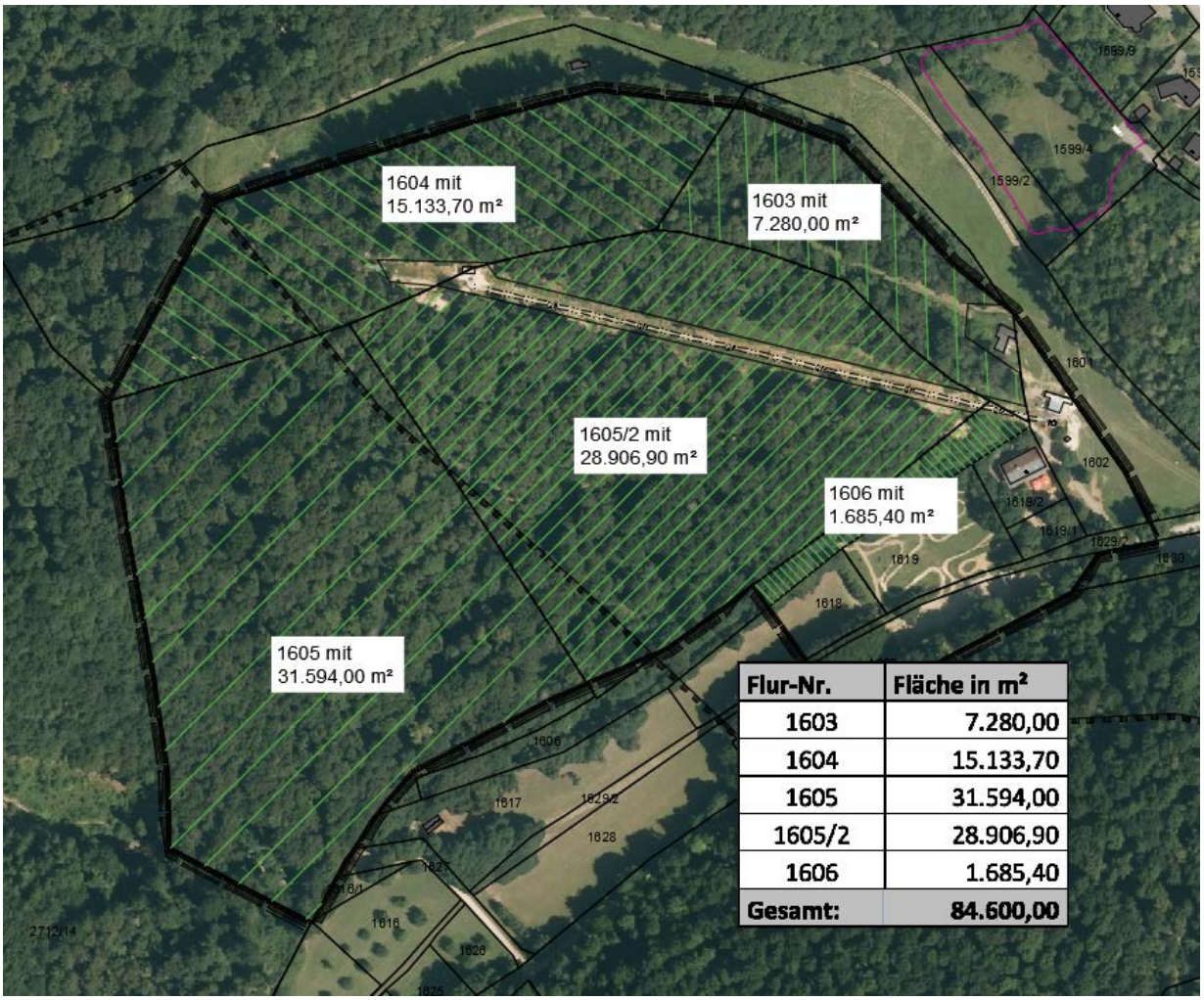
Die Verkehrssicherungspflicht geht an den Trailbetreiber (HeumödernTrails e.V.) und wird durch einen staatlich anerkannten Baumprüfer durchgeführt. Neben der Verkehrssicherungspflicht ist auch eine forstliche Bewirtschaftung weiterhin möglich bzw. eine Verjüngung des Bestandes zum dauerhaften Erhalt verpflichtend (siehe Satzung Punkt 1).

6.9 Bilanzierung der Flächen mit Änderung der Bodennutzungsart (Rodungsflächenbilanz)

Innerhalb des geplanten Satzungsgebietes befindet sich Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart bedarf gemäß. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis (Rodungserlaubnis). Die geplante Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) (den Wald betreffend: als „Freizeitwald“) stellt eine solche Änderung der Bodennutzungsart dar.

Versagensgründe i.S.d. Art. 9 Abs. 4 und 5 BayWaldG liegen gem. Auskunft des AELF Roth-Weißenburg nicht vor (Stellungnahme vom 01.06.2026). Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht wird das Benehmen zur Änderung der Bodennutzungsart / Rodung erteilt.

Die aufgeführte Abbildung 13 stellt die Flächen mit Änderung der Bodennutzung von Wald zu einem Sondergebiet nach § 10 BauNVO nach Flurstücken getrennt dar (Rodungsflächenbilanz).



Flur-Nr.	Fläche in m²
1603	7.280,00
1604	15.133,70
1605	31.594,00
1605/2	28.906,90
1606	1.685,40
Gesamt:	84.600,00

Abbildung 13: Änderung der Bodennutzungsart von Wald zu einem Sondergebiet nach §10 BauNVO (Rodungsflächenbilanz)

6.10 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bauleitplanung standen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, so dass die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ohne Probleme möglich war.

6.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Darüber hinaus haben die (Fach)Behörden die Kommune über ggf. auftretende unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zu informieren.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

6.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan TR 52 "Sondergebiet Freizeit im Heumöderntal" beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die vorhabenspezifische Belastung für die Schutzgüter Boden / Fläche sind aufgrund der geplanten zusätzlichen Versiegelungen als hoch einzustufen, wobei Überbauungen und Vollversiegelungen sich auf max. 760 m² beschränken. Der flächenmäßig größere Anteil wird mit Schotter oder Schotterrasen teilversiegelt.

Die zusätzlich (teil-)versiegelten Flächen bewirken ebenfalls einen rascheren Abfluss des Niederschlagwassers, wodurch Abflussspitzen bei Starkregenereignissen verstärkt werden können.

Auswirkungen auf Flora und Fauna ergeben sich vor allem aus der touristischen Nutzung und der damit verbundenen Beunruhigung durch Lärm, Licht, Erschütterungen und Bewegungsunruhe. Es kommt zu keinem Verlust hochwertiger Lebensräume.

Die Schutzgüter Luft / Lokalklima, Landschaftsbild / Erholung, Mensch / Lärm und Kultur- und Sachgüter sind nur im geringen Umfang betroffen.

Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft vor, der mit dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr", Stand Dez. 2021 bilanziert wurde. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 13.891 Wertpunkten, der durch Anlage einer Hecke im Geltungsbereich sowie auf der Flur-Nr. 614, Gemarkung Windischhausen vollständig ausgeglichen werden kann.

7 Bedarfsanalyse

Die Planung neuer Siedlungs- oder Gewerbeflächen erfordert eine Begründung, die den hinreichenden Bedarf hierfür darlegt und somit die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Die Bedarfsanalyse erfolgt nach der Auslegungshilfe "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung".

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan weder um Siedlungs- noch um Gewerbeflächen handelt und die Bauleitplanung ausschließlich dazu dient, ein konkretes Vorhaben von bereits vor Ort ansässigen Firmen und Vereinen umzusetzen, wird auf eine Bedarfsanalyse verzichtet.

8 Aufstellungsvermerk

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den ....

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Stadt Treuchtlingen

Treuchtlingen, den..... .....

1. Bürgermeisterin Dr. Dr. Kristina Becker

ANLAGEN:

Bestandsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan TR 52 "Sondergebiet Freizeit im Heumöderntal", Stand 22.10.2026

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Ausbau des Heumöderntrails und Bau eines Wohnmobilstellplatzes in Treuchtlingen, Bachmann Artenschutz GmbH, Stand Januar 2026

FFH-Verträglichkeitsabschätzung, Büro Ermisch & Partner, Stand 22.10.2026

Schalltechnischer Bericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Freizeit im Heumöderntal", TÜV Süd, Tobias Moll, Stand 13.10.2026