Stadt Treuchtlingen

8. Flächennutzungsplanänderung

zum Bebauungsplan 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 Ziel und Zweck der Planung 4

2 Auswirkungen der Planung 4

2.1 Städtebau 4
2.2 Erschließung 4
2.3 Ver- und Entsorgung 5

3 Umweltbericht 5

3.1 Einleitung 5
3.2 Bewertung der Schutzgüter und Auswirkungen 5
3.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 12
3.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Wald / Bodenschutz 13
3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung 13

4 Bedarfsanalyse 14

5 Aufstellungsvermerk 15

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind blau dargestellt.

1 Ziel und Zweck der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Treuchtlingen wird laut Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 23.04.2026 in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan TR 52 "Sondergebiet Freizeit im Heumöderntal" abzugleichen. Die Änderung erfolgt auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Der Änderungsbereich befindet sich im Westen von Treuchtlingen, im Heumöderntal und umfasst die Flurstücke 1602, 1603 (TFL), 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.

Der Änderungsbereich wurde bisher dargestellt als

- Waldflächen mit 9,02 ha
- Wiesen und Weiden (Dauergrünland) mit 0,37 ha
- Sonderbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit 0,42 ha
- örtliche Straßenverkehrsflächen mit 0,08 ha

Mit der 8. FNP-Änderung wird der gesamte Änderungsbereich als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Die Darstellung als Sondergebietsfläche ermöglicht den vor Ort bereits aktiven Firmen und Vereinen ihr Freizeit- und Erholungskonzept im Heumöderntal dauerhaft fortzuführen und in dem vom Bebauungsplan aufgestellten Rahmen zu erweitern. Hierzu zählen die Errichtung zusätzlicher Mountainbike-Trails sowie die Anlage eines Wohnmobilstellplatzes.

2 Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebau

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. 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 Änderungsbereich der Haupteinheit D61 "Fränkische Alb" sowie der Untereinheit 082-E "Trauf der Südlichen Frankenalb" zuzuordnen.

2.2 Erschließung

Die Sonderbaufläche wird über die Uhlbergstraße von Osten aus erschlossen.

Außerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich Richtung Westen ist nicht zulässig.

2.3 Ver- und Entsorgung

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.

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

Auch die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Treuchtlingen.

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

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan TR 52 enthält einem ausführlichen Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung und Grünordnung nach den Anforderungen des § 2a BauGB, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Der Begründung zum Bebauungsplan liegt ebenfalls 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.

3.2 Bewertung der Schutzgüter und Auswirkungen

Luft / Lokalklima

Beschreibung:

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches, die jedoch durch die angrenzenden Flächen kompensiert werden kann. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

Geologie / Boden / Fläche

Beschreibung:

Gemäß der Geologischen Karte (1:25.000) gliedern sich die geologischen Haupteinheiten im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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: In Teilbereichen 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 durch das Sanitärgebäude und im Bereich des Wohnmobilstellplatzes 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 Änderungsbereich 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.

Wasser

Beschreibung:

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

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

Der Änderungsbereich 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.

Auswirkungen:

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

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.

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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches weist durch die hohe Besatzdichte eine starke Trittbelastung auf, die nur einen sehr kurzrasigen und artenarmen Grünlandbe-

stand 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.

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich. 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 im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan wird der Erhalt der hochwertigen Lebensräume im Änderungsbereich 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.

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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches 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.

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:

Die Flächennutzungsplanänderung 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.

Menschen / Lärm / Immissionen

Beschreibung:

Der Änderungsbereich 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 im Parallelverfahren aufgestellten 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 im Parallelverfahren aufgestellte 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.

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 Änderungsbereiches 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.

3.2.1 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern existieren in vielerlei Hinsicht. Im Änderungsbereich 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 im Parallelverfahren aufgestellten 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.

3.3 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 ver-

mieden werden und nur für zusätzliche Abfahrten von der Bergstation des Schleppliftes in dem dafür vorgesehen Rahmen stattfinden.

Ebenfalls ist es sinnvoll zusätzliche Einrichtungen, wie der 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.

3.4 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, 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 Klimaschutzfunktion 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.

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur 8. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Treuchtlingen beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen der Planung. 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. (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan TR 52).

4 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 bei der 8. Flächennutzungsplanänderung 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.

5 Aufstellungsvermerk

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den ....

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

Stadt Treuchtlingen

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

1. Bürgermeisterin Dr. Dr. Kristina Becker