

Abgrenzung Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 610, Gmk. Windischhausen:

(Konzept und Plangrundlage von Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin, Stand 02.12.2025)

Die Stadt Treuchtlingen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan TR 52 "Sondergebiet Freizeit im Heumöderntal" als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom ..... und den darauf vermerkten Festsetzungen.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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.

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. Das zulässige Maximalgewicht für Fahrzeuge, die den Wohnmobilstellplatz nutzen, wird auf 3,5 t festgesetzt. Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen sowie die Errichtung von Mobile Homes, Tiny Houses und sonstigen dauerhaft verbleibenden Campingeinrichtungen sind unzulässig.

Bereich 5 - Übungsgelände

Das bestehende Übungsgelände dient Schulungen im Zusammenhang mit dem Trailpark.

Bereich 6 - Parkplätze / Sanitär

Im Bereich 6 ist die Errichtung von Parkplätzen sowie innerhalb der eingetragenen Baugrenze die Errichtung eines Sanitärgebäudes zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet ergibt sich aus den in den Nutzungsschablonen festgelegten Angaben

GF max. zulässige überbaubare Grundfläche in m²

II + D max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (I-II) zzgl. Dachgeschoss als Vollgeschoss (D)

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist ausschließlich im Bereich 2, 3 und 6 zulässig.

GH max. zulässige Gebäudehöhe in m (OK Attika bei Flachdach, Traufe bei Sattel- und Pultdach)

FH max. zulässige Firsthöhe in m bei Satteldach / max. zulässige Höhe in m für den oberen Dachabschluss bei Pultdach

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

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und anderer Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 82 BayBO)

SD Satteldach mit Dachneigung 4-45°

PD Pultdach mit Dachneigung 4-20°

FD Flachdach

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11)

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Uhlbergstraße von Osten aus.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

P private Pkw-Stellplätze, teildurchlässig befestigt

private Erschließung, teildurchlässig befestigt

private Erschließung, Asphalt

Schlepplift

6. Einfriedung (Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Eine Einfriedung ist nur im Bereich des Übungsgeländes (Bereich 5) und des Wohnmobilstellplatzes (Bereich 4) 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.

7. Geländemodellierungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17)

432,20 festgesetzte Höhen

Herstellung Böschung

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 in den Bereichen 1, 2, 4, 5 und 6 unzulässig.

8. Flächenbefestigung (Art. 81 Abs. 2 BayBO)

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.

Der Bereich 6 (Parkplätze / Sanitär) bleibt teilversiegelt. Eine Vollversiegelung durch Pflaster oder Asphalt ist unzulässig.

9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)

Sämtliche Leitungen zur Versorgung mit Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation sind im Gebiet unterirdisch zu verlegen.

Zweckbestimmung Abfallentsorgung

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 Wasserver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen. Der Anschlusspunkt für den Kanal befindet sich in der Uhlbergstraße auf Höhe der Talstation.

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.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Zweckbestimmungen:

Mountainbike-Übungsgelände, nicht versiegelt

Wohnmobilstellplatz als Schotterrasen

Biergarten / Außengastronomie

11. Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

öffentliche waldartige Fläche mit Freizeitnutzung

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

zu erhaltende Bäume

zu erhaltende Baum-/Strauchbestände

Der 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 innerhalb des Wohnmobilstellplatzes, 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.

Neupflanzung Hecke

Auf dem gekennzeichneten Bereich ist eine naturnahe 3-reihige Hecke anzulegen:

Hierzu sind Sträucher der Pflanzqualität Str., 2xv, 60-100 in einem Raster von 1,5 x 1,5 m aus folgenden Arten zu pflanzen:

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Die Hecke ist durch bedarfsweisen Rückschnitt dauerhaft zu unterhalten und während der Aufwuchsphase erforderlichenfalls vor Wildverbiss zu schützen.

Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Die Realisierung der Pflanzungen ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme des Wohnmobilstellplatzes auszuführen.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplans verursacht, sind 13.891 Wertpunkte auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch Anlage einer naturnahen Hecke im Geltungsbereich auf 102,0 m² (siehe Punkt 12) sowie auf einer 2.196,1 m² großen Teilfläche der Flur-Nr. 614, Gemarkung Windischhausen (Abgrenzung siehe Planausschnitt). Auf dieser Teilfläche ist auf einem intensiv genutzten Acker ein Extensivgrünland zu entwickeln. Es gelten folgende Vorgaben:

- Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut mit mind. 30% Kräuteranteil (z.B. Grundmischung für trockene bis frische Böden mit mäßigem bis höherem Nährstoffgehalt)
- zweischürige Mahd, frühester Schnittzeitpunkt 1.7., Mähgut entfernen
- alternativ ist Beweidung, z.B. mit Schafen und Ziegen, möglich; (bei Beweidung Saumbereiche an Hecken anteilig absperren)

Damit ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

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

14. Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Altmühltal

Das Sondergebiet befindet sich auf 36.057 m² innerhalb der durch Verordnung festgesetzten Schutzzone im Naturpark "Altmühltal" (Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01). Diese Fläche ist in gleicher Größe im Waldgebiet auf der Flur-Nr. 2712/13, Gemarkung Treuchtlingen zu ersetzen.

15. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der Bachmann Artenschutz GmbH vom Januar 2026 festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (M01 - M05) sowie die CEF-Maßnahme (CEF01) sind zwingend zu beachten.

16. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B. Hinweise

1619 bestehende Flurgrenzen / Flurnummern

Bestandsgebäude

bestehende Trails: Z-Trail und Buchenzauber

geplante Trails (beispielhaft)

Waldrand am Skihang

bestehende Rad-/Wanderwege (ohne Aufmaß)

Grenze Landschaftsschutzgebiet

Vorschlag für Neuabgrenzung Landschaftsschutzgebiet

amtlich kartiertes Biotop (außerhalb des Geltungsbereiches)

Nutzungsschablone

Bereich innerhalb des Sondergebietes	
Bauweise	max.Grundfläche
max.Gebäudehöhe	Geschosse
max.Firsthöhe	Dachform

Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Immissionen

Die Öffnungszeiten der Schleppliftanlage sind in der Betriebszulassung festgelegt und sind dort wie folgt definiert:

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

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. Sonderveranstaltungen in Verbindung mit dem Trailpark werden auf zwei Stück pro Jahr begrenzt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes TR 52 "Sondergebiet Freizeit im Heumöderntal" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2026 hat in der Zeit vom 11.05.2026 bis 12.06.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2026 hat in der Zeit vom 11.05.2026 bis 12.06.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan TR 52 "Sondergebiet Freizeit im Heumöderntal" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Stadt Treuchtlingen, den .....

   _____

   1. Bürgermeisterin Dr. Dr. Kristina Becker
7. Ausgefertigt

   Stadt Treuchtlingen, den .....

   _____

   1. Bürgermeisterin Dr. Dr. Kristina Becker
1. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Treuchtlingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Stadt Treuchtlingen, den .....

   _____

   1. Bürgermeisterin Dr. Dr. Kristina Becker

ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM VORENTWURF SIND BLAU DARGESTELLT.

Projekt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan TR 52 "Sondergebiet Freizeit im Heumöderntal"

Auftraggeber: Stadt Treuchtlingen

Plan: Entwurf

Plan Nr.: 1	Projekt Nr.: 22544	Maßstab:	1:1.000 / Schnitt 1:500
Datum: 22.10.2026		Plangröße:	114 x 70 cm
Ergänzt:			
Bearbeitet:	L. Ermisch, Dipl.Ing.(FH), Landschaftsarchitektin; M. von der Mehden, Dipl.Ing.(FH), Landschaftsarchitektin		
Unterschrift:			

ERMISCH & PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing.(FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
91154 Roth
Tel. 09171/87549
Fax. 09171/87560

www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de