

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 Heumödental" 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, um den Baumbestand so gut wie möglich zu erhalten. Die Waldeigenschaften i.S.d. Waldgesetzes bleiben ansonsten vollständig erhalten.
 - Bereich 2 - Talstation**
Im Bereich der Talstation ist der Betrieb der Schleppliftanlage freitags von 12.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie samstags, sonntags, feiertags und in den bayerischen Schulferien von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr zulässig. Ebenfalls zulässig sind alle weiteren dem Trailpark und dem Ski-/Schlittenbetrieb zugeordneten Nutzungen inkl. Büro- und Verwaltung und Antriebsvorrichtung. 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 - Wohnmobil**
Der Wohnmobilstellplatz dient der vorübergehenden Unterbringung von bis zu 15 Wohnmobilen, Campingbussen, Wohnwagen oder Zelten. 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 - Übungsgelände**
Das neue Übungsgelände dient Schulungen im Zusammenhang mit dem Trailpark. Es ist 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
- max. zulässige überbaubare Grundfläche in m²
 - max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (I-II) zzgl. Dachgeschoss als Vollgeschoss (D)
 - Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist ausschließlich im Bereich der Talstation und der Gastronomie zulässig.
 - max. zulässige Gebäudehöhe in m (OK Attika bei Flachdach, Traufe bei Sattel- und Pultdach)
 - 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)

- offene Bauweise
- Baugrenze
- SD Satteldach mit Dachneigung 4-45°
- PD Pultdach mit Dachneigung 4-20°
- FD Flachdach

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

- private Pkw-Stellplätze, teildurchlässig befestigt
- private Erschließung und Übungsgelände Bereich 6, teildurchlässig befestigt
- private Erschließung, Asphalt
- Schlepplift

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

- Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Uhlbergstraße von Osten aus. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- private Pkw-Stellplätze, teildurchlässig befestigt
 - private Erschließung und Übungsgelände Bereich 6, teildurchlässig befestigt
 - private Erschließung, Asphalt
 - Schlepplift

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

- Eine Einfriedung ist nur im Bereich der Übungsgelände 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.

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

- festgesetzte Höhen
 - Herstellung Böschung
- Im Bereich 4 (Wohnmobil) ist eine Terrassierung gem. den Geländeschnitten und den festgesetzten Höhen zulässig, um die Stellplatzflächen mit einem Gefälle von max. 3 % herzustellen.

Im Bereich 6 (Übungsgelände) gelten die festgesetzten Höhen. Der Ausgleich von Geländeebenenheiten ist hier zulässig.

Im restlichen Sondergebiet ist das natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten.

Der Einbau von Stützmauern 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 (Wohnmobil) ist die Herstellung von Schotterterrassen zulässig sowie die Erschließung mittels geschotterter Zufahrt.
- Im Bereich 6 (Übungsgelände) ist die Errichtung einer Schotterfläche zulässig.

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 Niederschlagswasser 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. Aufgehängte Leuchten, Bodenstrahler oder freistehende 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, Bereich 5 nicht versiegelt
 - Wohnmobilstellplatz als Schotterterrassen
 - Biergarten / Außengastronomie

11. Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

- öffentliche Waldfläche mit Freizeinutzung
- 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 R588 zu sichern. Bei Bedarf sind ein Rückschnitt sowie eine Aufastung im Lichtraumprofil außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit (nicht vom 01.03. bis zum 30.09.) durchzuführen. Dies gilt insbesondere für die Haibuchenreihe 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.

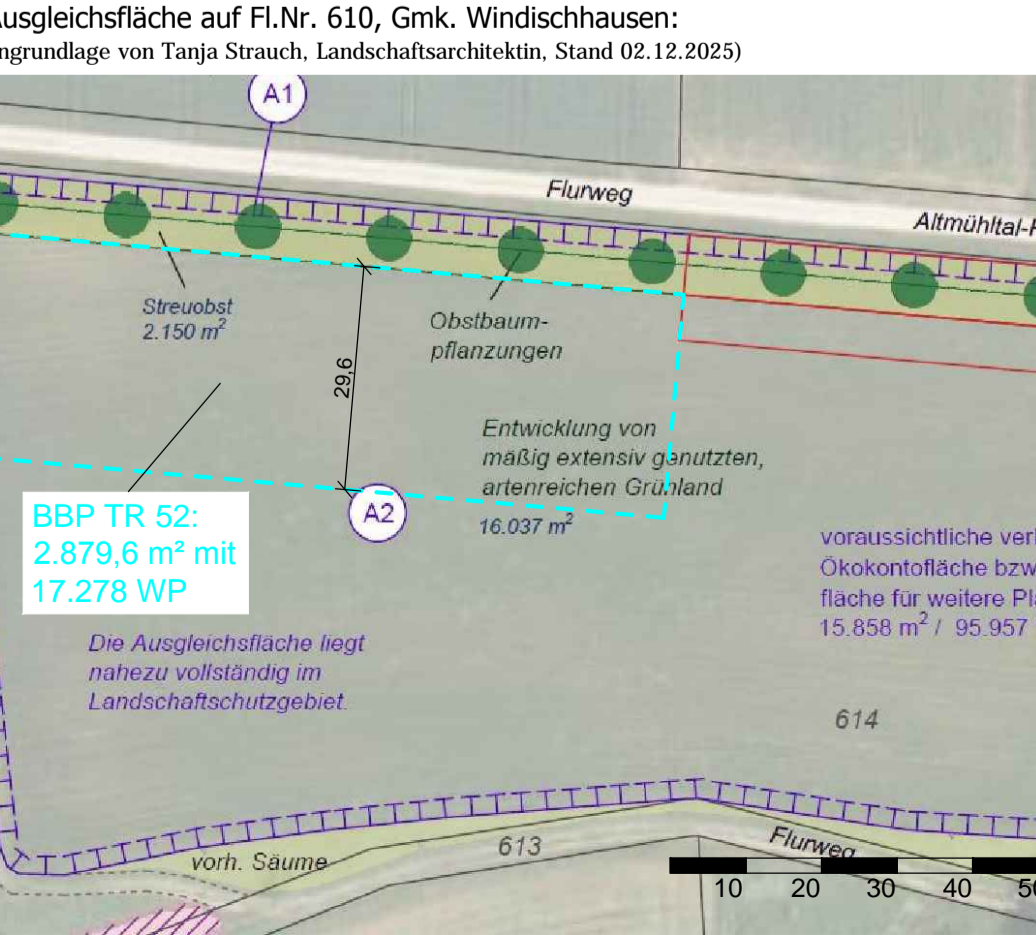
12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 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 R588 zu sichern. Bei Bedarf sind ein Rückschnitt sowie eine Aufastung im Lichtraumprofil außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit (nicht vom 01.03. bis zum 30.09.) durchzuführen. Dies gilt insbesondere für die Haibuchenreihe 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.

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 Bebauungsplan verursacht, sind 17.278 Wertpunkte auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt auf einer 2.879,6 m² großen Teilfläche der Flur-Nr. 614, Gemarkung Windschhausen (Abgrenzung siehe Planschnitt). 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 Schnitzeitpunkt 1.7., Mähgut entfernen
 - alternativ ist Beweidung, z.B. mit Schafen und Ziegen, möglich; (bei Beweidung Saumbereiche an Hecken antilig absperren)
- Damit ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.
- Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LFU, Dienststelle Hof, zu melden.

Abgrenzung Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 610, Gmk. Windschhausen: (Konzept und Plangrundlage von Tanja Strauß, Landschaftsarchitektin, Stand 02.12.2023)



14. Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Altmühltal

Das Sondergebiet befindet sich auf 30.619 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
- bestehende Flurgrenzen / Flurnummern
- Bestandsgebäude
- bestehende Trails: Z-Trail und Buchenzäuber
- geplante Trails (beispielhaft)
- bestehende Rad-/Wanderwege (ohne Aufmaß)
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Vorschlag für Neuaufgrenzung 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes TR 52 "Sondergebiet Freizeit im Heumödental" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- 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 bis stattgefunden.
- 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 bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan TR 52 "Sondergebiet Freizeit im Heumödental" 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

- 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 Rechtfertigung 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

Projekt
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
TR 52 "Sondergebiet Freizeit im Heumödental"

Auftraggeber
Stadt Treuchtlingen

Plan
Vorentwurf

Plan Nr.:	1	Projekt Nr.:	22344	Maßstab:	1:1.000 / Schnitt 1:500
Datum:	09.04.2026	Plangröße:	114 x 70 cm		

Ergänzt:

Beauftragt: L. Ermisch, Dipl.-Ing.(FH), Landschaftsarchitektin; M. von der Mehren, Dipl.-Ing.(FH), Landschaftsarchitektin

Unterschrift:

ERMISCH & PARTNER

Jörg Ermisch
Dipl.-Ing.(FH)
Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

Lucia Ermisch
Landschaftsarchitektin
91154 Roth
Fax. 09171/87560

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