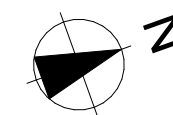




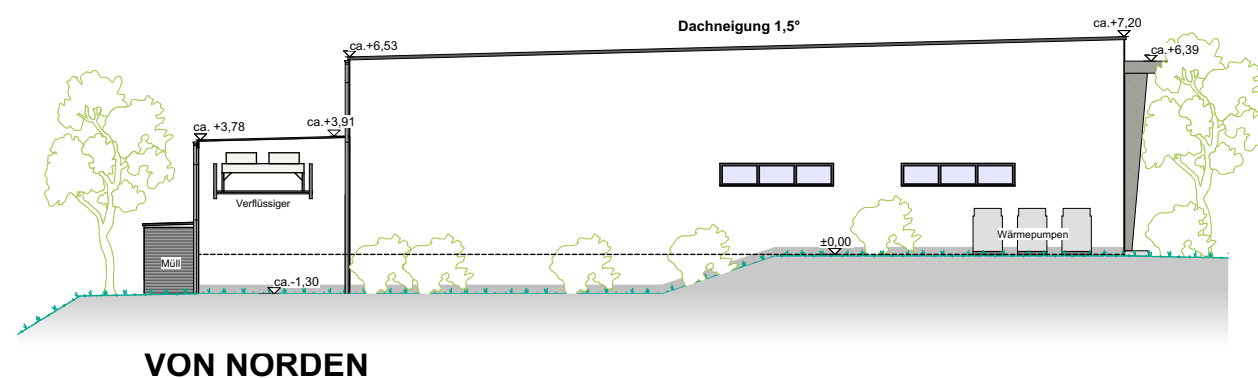
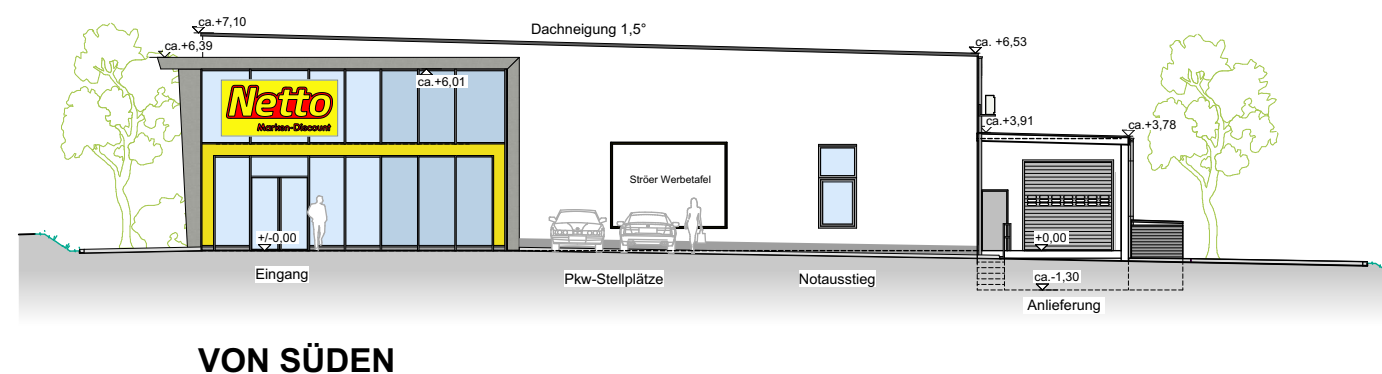
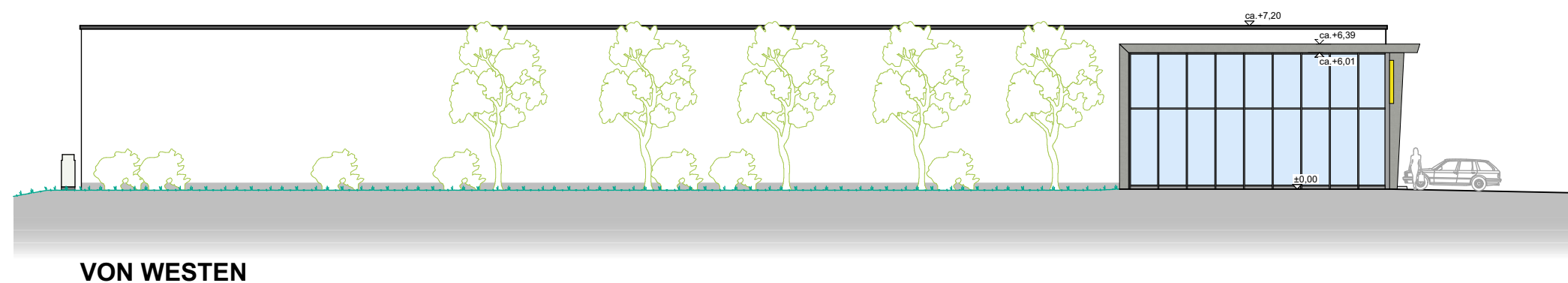
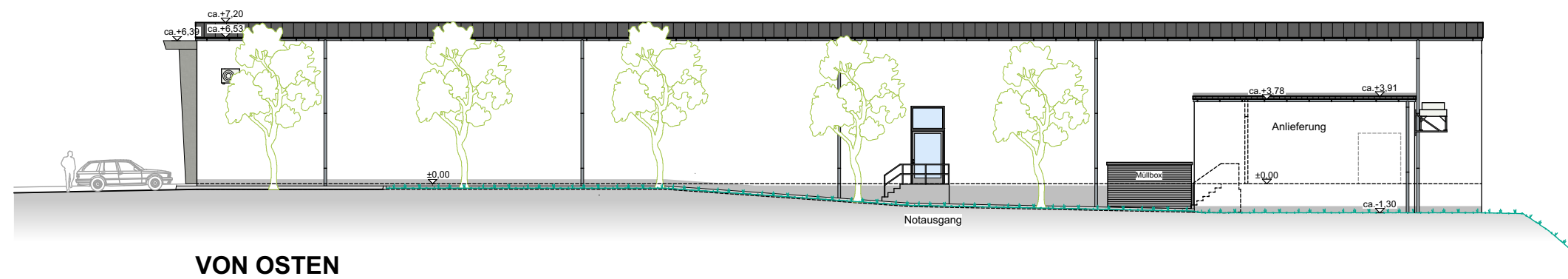
Legende:

	geplantes Gebäude
	Asphaltfläche
	Pflasterfläche
	Pflanz-/Ansaatfläche
	wassergebundene Wegedecke
	Höhenkoten Urgelände
	Haupteingang
	Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan
	Geltungsbereich Bebauungsplan



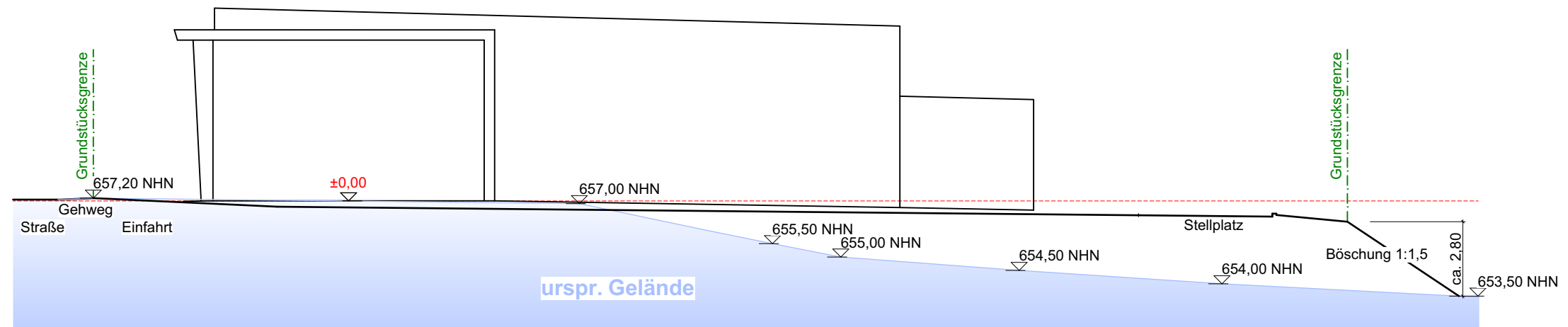
Geländeschnitt im Maßstab 1:200

Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Sondergebiet Einzelhandel an
der Dietersdorfer Straße"

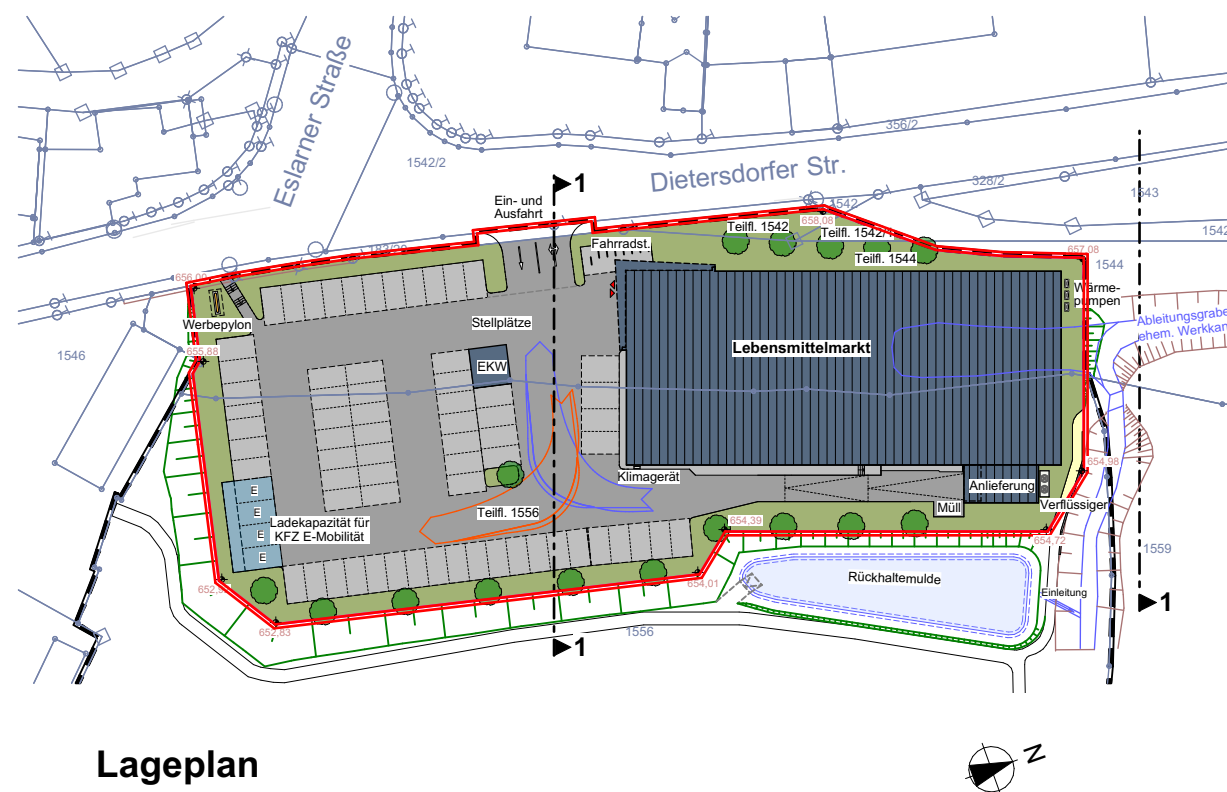


ANSICHTEN (hinweisende Darstellung)

Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Sondergebiet Einzelhandel an
der Dietersdorfer Straße"



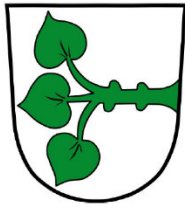
Geländeschnitt 1-1



Lageplan

Geländeschnitt im Maßstab 1:200

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Sondergebiet Einzelhandel an
der Dietersdorfer Straße"**



Stadt Schönsee

im Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz
Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Schönsee
Hauptstraße 25 – 92539 Schönsee – info@vg-schoensee.de



Vorhaben- und Erschließungsplan

Beschreibung des geplanten Vorhabens im Geltungsbereich des vorhaben-
bezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer
Straße"

Stand:
Vorentwurf: 2. September 2026

Bezeichnung des Vorhabens:
Neubau eines Lebensmittelmarktes

Bauort:
Teilflächen aus den Flurstücken mit der Fl.Nr. 1542, 1542/1, 1544 und 1556,
jeweils Gemarkung Schönsee

Dietersdorfer Straße
92539 Schönsee

Vorhabenträger:

PREBAG Gewerbebau GmbH
Heisenbergbogen 2
85609 Aschheim-Dornach

Vorhabenbeschreibung

Die PREBAG Gewerbebau GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf den im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße“ gelegenen Grundstücksflächen. Das Vorhaben umfasst neben dem Marktgebäude insbesondere die erforderlichen Außenanlagen, wie Stellplatzanlage, Fahrgassen sowie die zugehörigen Freiflächen und Grünanlagen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens wird durch die Stadt Schönsee der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße“. Der Bebauungsplan setzt für die Vorhabengrundstücke ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest.

1. Beschreibung des derzeit bestehenden Bestandes der Grundstücke und Umgebung

Die für das Vorhaben vorgesehenen Grundstücksflächen liegen entlang der Dietersdorfer Straße im Stadtgebiet von Schönsee. Die Flächen werden derzeit als Grün- bzw. Freiflächen genutzt. Auf einer Teilfläche befinden sich Baumbestände und Sträucher sowie ein unbefestigter Zufahrtsweg zum Anwesen Dietersdorfer Straße 2.

Im nördlichen und östlichen Bereich des Vorhabengrundstücks schließen weitere Grünflächen an. Entlang bzw. innerhalb dieses Bereichs verläuft ein unbefestigter Fußweg.

Das unmittelbare Umfeld des Vorhabengrundstücks weist unterschiedliche Nutzungen auf:

- Nördlich des Vorhabengrundstücks schließen gewerblich genutzte Flächen an. Daran anschließend befindet sich Wohnbebauung.
- Südlich des Vorhabengrundstücks liegt der Ortskern von Schönsee. Angrenzend befinden sich die Alte Säge sowie weitere Gebäude mit gemischten Nutzungen.
- Westlich des Vorhabengrundstücks, auf der gegenüberliegenden Seite der Dietersdorfer Straße, befinden sich Wohngebäude. Im südwestlichen Bereich liegt der Kreuzungsbereich der Dietersdorfer Straße und der Eslarner Straße.
- Östlich des Vorhabengrundstücks schließen Grün- bzw. Wiesenflächen an.

Das vorhandene Gelände weist innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Höhenlagen auf. Entlang der Dietersdorfer Straße steigt das Urgelände von Süden bzw. aus Richtung Vorstadt nach Norden etwa 2 m an. Die Geländehöhen liegen in diesem Bereich bei etwa 655,6 m NHN bis 658,4 m NHN. Im östlichen Bereich des Vorhabengrundstücks bestehen unterschiedliche Geländehöhen. Das Gelände fällt dort teilweise bis auf etwa 652,5 m NHN ab.

Aktueller Flächennutzungsplan

Das vorliegende Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schönsee als Sonderbaufläche „Feriendorf“ dargestellt.



Bestehender Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Feriendorf Alte Säge“ aus dem Jahr 1994 wurde ebenso wie die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans geplante Erschließung für Stellplätze bislang nicht als Baufläche umgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 (Verfasser: Ingenieurbüro Frankenberger, Roding) stellt die geplante Erschließung einschließlich einer Stellplatzfläche für 20 Fahrzeuge sowie die Verteilung der geplanten Ferienhäuser im Gebiet dar. Im südlichen Teil des Plangebiets war der Abbruch von Gebäuden sowie die Anlage eines Kinderspielfeldes vorgesehen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wurden parallel zur Dietersdorfer Straße zwei Stellplatzflächen mit jeweils 20 Stellplätzen in Schrägaufstellung einschließlich der erforderlichen Erschließung geplant. Teile des Geltungsbereichs im Südwesten wurden aus diesem herausgenommen.

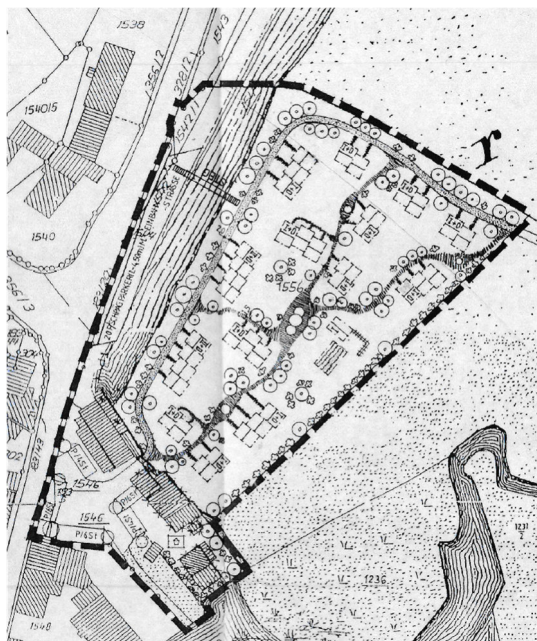


Abbildung links: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Feriendorf Alte Säge“ - Lageplan - 20. September 1994 (Bekanntmachung)

Abbildung rechts: Lageplan Stadt Schönsee – Bebauungsplan „Feriendorf Alte Säge“ – 1. Änderung, 23. März 2011

2. Planungskonzept

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.480 m². Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Vorhabenfläche (nachfolgend „Vorhabengrundstück“ genannt), auf der das Gebäude, die Stellplatzanlage sowie die zugehörigen Außen- und Grünflächen angeordnet werden, umfasst ca. 5.026 m².

Auf dem Vorhabengrundstück wird ein Lebensmittelmarkt mit einer geplanten Gesamtnutzfläche von ca. 1.390 m² errichtet. Davon entfallen ca. 1.057 m² auf die Verkaufsfläche einschließlich Windfang. Die verbleibende Nutzfläche von ca. 333 m² umfasst die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Neben- und Funktionsflächen, insbesondere für Warenanlieferung, Lagerung, Technik, Vorbereitung und Sozialräume.

Das Gebäude wird im nördlichen Bereich des Vorhabengrundstücks angeordnet. Der Lebensmittelmarkt bildet dabei den Hauptbaukörper. An dessen östlicher Seite befindet sich untergeordnet die Anlieferungsrampe für die Warenanlieferung, wobei der Rampentisch baulich eingehaust wird.

Die Stellplätze und die zugehörigen Fahrgassen werden dem Gebäude auf der südlich vorgelagerten Grundstücksfläche zugeordnet. Im Bereich der Außenanlagen sind neben den ca. 70 Pkw-Stellplätzen, 7 Fahrradabstellbügeln, 1 Lastenfahrradplatz und eine Einkaufswagenbox angeordnet. Ein Teil der Pkw-Stellplätze soll mit einer Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ausgestattet werden. Die Anzahl und Lage der Ladestationen richten sich nach den Anforderungen und dem Bedarf.

Das Höhenniveau der Dietersdorfer Straße beträgt im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt ca. 657,14 m NHN. Die Grundstückszufahrt wird mit einem Gefälle von maximal 5 % ausgebildet, sodass unmittelbar im Anschluss an die Zufahrt, zu Beginn der Parkplatzanlage, ein Geländenniveau von ca. 656,88 m NHN hergestellt wird. Die

Das Höhenniveau der Dietersdorfer Straße beträgt im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt ca. 657,14 m NHN. Die Grundstückszufahrt wird mit einem Gefälle von maximal 5 % ausgebildet, sodass unmittelbar im Anschluss an die Zufahrt, zu Beginn der Parkplatzanlage, ein Geländeniveau von ca. 656,88 m NHN hergestellt wird. Die Geländeoberfläche des Vorhabengrundstücks wird durch entsprechende Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich an dieses Höhenniveau angepasst.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des geplanten Gebäudes wird auf einer Höhe von ca. 657,10 m NHN angeordnet.

Die vorstehend genannten Höhenangaben für die Grundstückszufahrt und für die OK FFB des geplanten Gebäudes können aus technischen oder funktionalen Erfordernissen im Zuge der weiteren Planung und Ausführung jeweils um bis zu $\pm 0,50$ m angepasst werden.

Innerhalb der Parkplatzanlage sowie der übrigen Freiflächen können sich aufgrund der erforderlichen Geländemodellierung, insbesondere zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung der Parkplatzflächen und der Anlieferungsbereiche sowie aufgrund der hierfür erforderlichen Gefälle, unterschiedliche Geländehöhen ergeben. Dabei können sich gegenüber dem vorgenannten Geländeniveau von ca. 656,88 m NHN Höhendifferenzen von bis zu ca. 1,50 m ergeben. Die konkrete Höhenlage und Modellierung der Parkplatz-, Anlieferungs- und sonstigen Freiflächen richtet sich nach den technischen und entwässerungstechnischen Erfordernissen und unterliegt insoweit keiner weiteren Einschränkung durch die vorstehend genannten Höhenangaben.

Das geplante Hauptgebäude weist eine Firsthöhe von ca. 7,20 m sowie eine Traufhöhe von ca. 6,40 m auf. Die Höhen beziehen sich auf den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Höhenbezugspunkt bzw. die dort festgelegte Bezugshöhe.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden als Grün- und Freiflächen gestaltet. Auf den hierfür vorgesehenen Flächen werden Bäume und Sträucher entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gepflanzt bzw. Flächen als Blühwiese angesät.

Die sich aus der Auffüllung des Vorhabengrundstücks ergebenden Böschungen werden entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bepflanzt.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarktes sowie die Warenanlieferung erfolgen über eine neu herzustellende Grundstückszufahrt von der Dietersdorfer Straße. Über diese Zufahrt werden sowohl der Kundenverkehr als auch der Anlieferverkehr zum Marktgrundstück geführt.

Durch die Herstellung eines einheitlichen Geländeniveaus auf dem Vorhabengrundstück werden die vorhandenen Höhendifferenzen ausgeglichen. Die hierfür erforderlichen Böschungen werden auf der außerhalb des Vorhabengrundstücks liegenden Restfläche des Flurstücks 1556 und dem Flurstück 1546 hergestellt und mit einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 (vertikal : horizontal) ausgeführt.

Die Versorgung des Vorhabens mit elektrischer Energie erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz. Die Anschlussplanung wird mit dem zuständigen örtlichen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist nicht vorgesehen. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Wärmepumpe.

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt über die in der Dietersdorfer Straße vorhandene Trinkwasserleitung.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Dietersdorfer Straße abgeleitet. Das anfallende Regenwasser des Vordachs im Eingangsbereich wird ebenfalls in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Das auf dem Geltungsbereich Einzelhandelsprojekt anfallende Niederschlagswasser ist in die festgesetzte Regenrückhalte mulde einzuleiten, nach Möglichkeit zu versickern und darüber hinaus gedrosselt in den nach Osten verlaufenden Ableitungsgraben des ehemaligen Werkkanals abzuleiten.

Für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit dies wasserrechtlich zulässig und technisch möglich ist, alternativ auch eine direkte Einleitung in den Ableitungsgraben des ehemaligen Werkskanals vorgesehen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse nicht möglich.

4. Lärmschutzkonzept

Zur Untersuchung der Geräuscheinwirkungen, welche aus dem Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes in der Umgebung entstehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro IBAS, Bayreuth, mit Datum vom 01.09.2026 durchgeführt.

Die hierzu durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die maßgeblichen Anforderungen an den Schallschutz eingehalten werden können, wenn die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert werden, keine Anlieferungen im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr erfolgen, die haustechnischen Anlagen die in der Schallprognose angesetzten Schallleistungspegel nicht überschreiten und die Öffnung der Einkaufswagensammelbox zum Gebäude hin, in Richtung Norden, angeordnet wird.

Die Außengeräte der Luft-Wasser-Wärmepumpe werden an der Gebäuderückseite an der nördlichen Außenwand angeordnet. Der Verflüssiger der Kälteanlage wird ebenfalls an der nördlichen Außenwand im Bereich des Rampentisches angeordnet. Das Klimagerät sowie die Wechselrichter der PV-Anlage werden an der östlichen Außenwand des geplanten Gebäudes im Bereich der Anlieferzone angebracht. Die Lage der Außengeräte ist dem Lageplan zu entnehmen.

5. Werbekonzept

An der Dietersdorfer Straße wird ein zweiseitiger, beleuchteter Werbepylon mit einer Höhe von ca. 5,00 m und einer Breite von ca. 3,00 m errichtet.

An der südlichen Giebelfassade des Hauptgebäudes, oberhalb des Haupteingangs, wird eine beleuchtete Werbeanlage in Form eines Leuchtkastens angebracht. Die Werbeanlage weist eine Höhe von ca. 2,00 m und eine Breite von ca. 4,00 m auf.

An der südlichen Außenwand des Hauptgebäudes, zur Parkplatzanlage ausgerichtet, wird eine unbeleuchtete Plakatwand mit einer Höhe von ca. 3,00 m und einer Breite von ca. 4,00 m angebracht.

6. Nutzungskonzept

Der Lebensmittelmarkt soll durch die Firma Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG betrieben werden.

Das Vorhaben dient der Sicherstellung und Ergänzung der örtlichen Nahversorgung. Angeboten werden insbesondere Lebensmittel, Getränke und weitere Waren des täglichen Bedarfs sowie Non-Food- und Drogerieartikel. Ergänzend wird ein branchenübliches Randsortiment geführt.

Im Lebensmittelmarkt werden insgesamt ca. 8 Beschäftigte tätig sein. Die Beschäftigten verteilen sich entsprechend den betrieblichen Erfordernissen auf die jeweiligen Arbeits- und Schichtzeiten.

Der Lebensmittelmarkt wird innerhalb der jeweils geltenden gesetzlich zulässigen Betriebs- und Öffnungszeiten betrieben. Die konkreten Öffnungszeiten richten sich nach den betrieblichen Erfordernissen und den maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorgaben.

Die Warenanlieferung erfolgt außerhalb des Nachtzeitraums von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr.

7. Baubeschreibung

Der Neubau wird als Stahlbetontragkonstruktion mit Mauerwerks- bzw. Holzständerwandausfachungen oder in Fertigbetonbauweise errichtet. Die konkrete Ausführung erfolgt entsprechend der Ausführungsplanung und den konstruktiven Erfordernissen.

Das Gebäude erhält eine Fassadengestaltung aus hellem Putz mit einem grauen Sockel.

Der Eingangsbereich sowie Teilbereiche der Außenfassaden werden mit Glas- und Metallelementen gestaltet. Diese Bereiche werden durch Fassadenverkleidungen aus Verbundwerkstoff- bzw. HPL-Platten eingefasst.

Das Dach des Gebäudes wird als flach geneigtes Pultdach auf einer Holzkonstruktion ausgeführt. Der Dachaufbau besteht aus Trapezblech, Wärmedämmung und Folienabdichtung.

Die Fahrgassen der Stellplatzanlage werden asphaltiert. Die Pkw-Stellplätze werden mit grauem Pflaster befestigt.

Die dieser Beschreibung beigefügten Gestaltungsbeispiele können sich durch Anpassungen des Nutzungskonzeptes und Anforderungen des Mieters noch verändern.

Die Beleuchtung des Gebäudes und der Außenanlagen wird vollständig mit LED-Leuchtmitteln ausgeführt. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Wärmepumpe. Es wird eine Anlage zur Wärmerückgewinnung eingebaut.

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung mit Überschusseinspeisung errichtet.

8. Anlagen

Lageplan mit Darstellung des Vorhabens
Ansichten des geplanten Gebäudes

Aschheim-Dornach, der __.__.2026

PREBAG Gewerbebau GmbH