Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße`

A Planzeichnung

Maßstab 1 : 500

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet (§11 Abs. 2 BauNVO) mit Zweckbestimmung "Einzelhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 0,4 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22, 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Zufahrt

Wirtschaftsweg / Fussweg

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Pflanzung Einzelbaum (Baum 1. Ordnung, gem. Pflanzliste; Standortvorschlag)

private Grünfläche, Ansaat / Bepflanzung mit Stauden und Kleinstrauchrosen

Pflanzung Gehölze (Sträucher, gem. Pflanzliste)

Gehölzbestand, zu erhalten

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Extensivierung / Entwicklung / Pflege artenreiches Grünland

Entwicklung / Pflege artenreiche Hochstaudenflur

Anlage / Entwicklung / Pflege feucht bis nasser Laubmischwald

Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme
Jahreszeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen
Bauarbeitenbeschränkung auf Tageszeit
Insektenfreundliche Beleuchtung

1V
2V
3V

Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme
Extensivierung / Entwicklung / Pflege eines artenreichen Feuchtgrünlands und einer artenreichen Hochstaudenflur in der Aschaue

4A

Anlage / Entwicklung / Pflege eines standortgerechten, feucht bis nassen Laubmischwalds / Birken-Moorwalds am Weißbach (Ökokontofläche)

5A

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Regenrückhaltebecken bzw. Regenwassermulden

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (SO-Gebiet = Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans / öffentliche Grünfläche und Fläche für Ausgleichsmaßnahmen = Gebiet Steinhammer-Herrenwiese)

6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Grundstücksgrenze

1232/27 — Flurnummer

Gebäudebestand

Höhenlinie (Gelände, Bestand im Bereich SO-Gebiet)

Biotop der Biotopkartierung Bayern mit Nummer

Gehölzbestand, zu roden

Sichtdreieck

Geltungsbereich Einzelhandelsprojekt

659.82 — Höhe, geplant (nach Höhenplanung des Vorhabens)

Höhe, Bestand (Urgelände)

C Hinweise

1 Bodenveränderungen / Altlasten (Mitteilungspflicht)

Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens (z B. im Rahmen der Erdarbeiten für die Fundamente) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen /Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Schwandorf und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt Schwandorf fortgesetzt werden.

2 Mutterboden / Oberboden

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

3 Aufschüttungen / Abgrabungen

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Aufschüttungen im Bereich der Grünlandnutzung nur mit Material, das die boden-schutzrechtlichen Vorgaben für das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial in eine durchwurzelbare Bodenschicht einhält. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden.

4 Verhindern von Bodenverdichtung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen daher unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.
Im Plangebiet befindet sich gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege kein flächiges Bodendenkmal.

6 Niederschlagswasser / Versickerung

Es wird auf die Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) verwiesen.

Für die Planung wird auf die folgenden Merkblätter verwiesen:
DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), DWA-A 102-1, 102-2 und DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße`
Änderung Bebauungsplan `Feriendorf Alte Säge`

Präambel

Die Stadt Schönsee erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom …….. und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und Textlichen Festsetzungen sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ……. bestehend aus der Beschreibung des geplanten Vorhabens, dem Lageplan sowie Ansichten

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat Schönsee hat in der Sitzung vom 17.09.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein "Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße" auf den Grundstücken der Fl.-Nr. 1542, 1542/1 1544 und 1556 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Schönsee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13. Oktober 2026 hat in der Zeit vom 15.10.2026 bis 16.11.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13. Oktober 2026 hat in der Zeit vom 15.10.2026 bis 16.11.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. im Rathaus Schönsee während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom …….. an der Amtstafel der Stadt Schönsee, angeheftet vom ……. bis …….. hingewiesen.
6. Der Stadtrat Schönsee hat am …….. die im Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen beschlussmäßig behandelt und den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom …….. lt. Stadtratsbeschluss vom …….. als Satzung beschlossen (gem. § 10 Abs. 1 BauGB).

   Schönsee, den ……..

   ……
   (Kreuzer, Erster Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt
   Schönsee, den ……..

   ……
   (Kreuzer, Erster Bürgermeister) (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am …….. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.

   Schönsee, den ……..

   ……
   (Kreuzer, Erster Bürgermeister) (Siegel)

B Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in den Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1542, 1542/1, 1544 und 1556 der Gemarkung Schönsee als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) Einzelhandel gemäß der Plandarstellung festgesetzt (gem. § 11 BauNVO).

1.2 Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Randsortiment im "Nonfood-Bereich" mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1199m² sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundfläche / Geschossfläche
Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Flächen) nicht geringere Werte ergeben, wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO wie folgt festgesetzt:
GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,8
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 20 BauNVO wie folgt festgesetzt:
GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,4
Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFOK) im Erdgeschoss wird auf die Höhe von 657,1m ü NN festgelegt. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (FFOK) im Erdgeschoss darf um bis zu +/- 0,5 Meter abweichen.

2.2.2 Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 7,5 m bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten; untergeordnete Bauteile (technische Dachaufbauten, Klimageräte, Lüftungskanäle, etc.) dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

2.2.3 Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4 m bezogen auf die geplante Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.

2.2.4 Abweichend von Festsetzung 2.2.3 darf die Oberkante des zulässigen Werbepylons eine Höhe von 5,0 m bezogen auf die geplante Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2.3 Baugrenze
Die überbaubare Fläche für Gebäude wird durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

2.4 Abstandsflächen

2.4.1 Innerhalb des "Sondergebiets Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße" findet 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Anwendung. Die mindestens einzuhaltende Abstandsfläche beträgt 0,2 H. Die mindestens einzuhaltende Abstand beträgt 3 m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet an der Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 1542/1, 1544, 1556 Anwendung: Für diese Grundstücke werden durch die Stadt Schönsee als Eigentümer Abstandsflächen übernommen.

2.4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Kfz-Stellplätze, E-Ladesäulen, Werbepylon, Trafostation, Zufahrten, Unterstände für Einkaufswägen sowie Stellplätze für Fahrräder.

2.4.3 Die Errichtung der gemäß Festsetzung 3.4 zulässigen, gebäudeunabhängigen Werbeanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Gestaltung baulicher Anlagen

3.1 Dachausbildung
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, hellgrau, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen.

3.2 Fassaden
Fassaden sind als verputzte Fassaden in hellen Farbtönen oder als Glasfassaden auszuführen. Eine farbliche Absetzung des Gebäudesockels durch dunklere Farben ist zulässig. Giebelflächen können mit Wandverkleidungen in grauen Fassadentönen abgesetzt werden. Bis zu 10 % der Fassadenflächen des Gebäudes können zur Akzentuierung in leuchtenden Farben (z.B. gelb) gestaltet werden. Fassadenmaterialien und -anstrich in greller oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.

3.3 Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.4 Innerhalb des Baugebietes ist ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 5,0 m bezogen auf die Geländeoberfläche zulässig.

3.5 Die Belegung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlung (z.B. PV-Anlagen) sind zulässig.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Grundstückszufahrt ist in der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche bis zu einer Breite von 9 m zulässig.

4.2 Der Fußweg auf dem Projektgrundstück ist mit wassergebundenem Deckbelag auszubilden. Der Wirtschafts-/ Fußweg im Talbereich ist als Schotterweg oder mit wassergebundenem Deckbelag auszubilden.

4.3 Zufahrten und Fahrgassen sind zu asphaltieren.

4.4 Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 60 Stellplätze für KfZ sowie mind. 5 Fahrradstellplätze herzustellen.

5 Immissionsschutz

5.1 Die Fahrgassen des Parkplatzes müssen asphaltiert werden.

5.2 Die Einkaufswagen-Sammelbox ist mit der Öffnung nach Norden zum Marktgebäude hin auszurichten.

5.3 Die Anlieferung erfolgt ausschließlich zur Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.
Nachtanlieferung zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist unzulässig.

5.4 Von den gebäudetechnischen Anlagen sind die in der Schallprognose (vgl. Schalltechn. Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, IBAS Ingensieurgesellschaft mbH, Bericht-Nr.: 26-15621-b01 vom 01.09.2026, Tabelle 5, Seite 19) angesetzten Schallleistungspegel einzuhalten.

6 Geländeoberfläche / Grundwasserschutz

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 3,5 m über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,5m zulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (z.B. BM-F0*) einhält, bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

6.2 Bodenbefestigungen
Die Stellplätze und der Gehweganschluss des Sondergebiets können gepflastert werden. Die Fahrgassen sind zu asphaltieren.

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

7 Beleuchtung

7.1 Bei der Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten (z.B. nach oben abgeschirmte Leuchten, LED-Lampen mit warmweißen LEDs) zu verwenden. Die Parkplatzbeleuchtung ist insektenfreundlich als LED-Beleuchtung mit einer warmweißen Lichtfarbe von maximal 3000 K auszuführen.

7.2 Die Beleuchtung der Fassade, des Parkplatzes und des Werbepylons sind nur in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

8 Grünordnung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen dienen allgemein der Minimierung bzw. Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt:

8.1 Jahreszeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen
Es gelten die derzeit rechtlichen Bestimmungen, Ausnahmeregelungen können bei der UNB erwirkt werden.

8.2 Bauarbeitenbeschränkung auf Tageszeit
Zum Schutz der heimischen Insektenwelt sind die Bauarbeiten bei Tageslicht durchzuführen. Auf Arbeiten in Dämmerungs- und Nachtstunden ist zu verzichten.

8.3 Ausgleichsflächen
Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bebauungsplan festge- setzten Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt zugeordnet und sind mit Fertigstellung der Anlage spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Ausgleich erfolgt auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1556 im Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Größe von 3.543 m² sowie auf dem Grundstück mit der Flurnummer 594 (Gemarkung Dietersdorf) extern in der Größenordnung 712 m².

8.3.1 Flurstück 1556 im Geltungsbereich; Entwicklung und Pflege von artenreichem Grünland und artenreichen Staudenfluren auf feucht bis nassem Standort
Östlich der Sondergebietsfläche erfolgt die weitere Extensivierung der vorhandenen Grünlandstruktur zu einem mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G212) bzw. in Teilen zu einer Hochstaudenflur (K133). Die Pflege wird im Umweltbericht beschrieben. Die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland wird durch die Pflege (Mahd mit Abfuhr Mähgut; erste Mahd ab 15. Juni, zweite Mahd ab 15. September) vorgenommen und ist speziell auf den Entwicklungszyklus des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings abgestimmt.
Die Hochstaudenflur wird zu einem Drittel der Fläche gemäht (ab 15. September). Die verbleibenden Flächen werden in den folgenden Jahren rotierend gemäht mit Abfuhr des Mähgutes. Die Verteilung der zu mähenden Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen.
Auf den Ausgleichsflächen erfolgt keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neuansaat bzw. Narbenverbesserung. In den Grünlandflächen ist das Walzen oder Schleppen einmal im Jahr i.d.R. bis Mitte März zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auf allen Ausgleichsflächen ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

8.3.2 Anlage / Entwicklung / Pflege eine Birken-Moorwaldes
Auf der Teilfläche des Grundstücks 594 der Gemarkung Dietersdorf (Ökokontofläche Weberhäuser) wurde durch Initialpflanzung (Schwarzerlen / Moorbirke) und Einbringen von einzelnen Bruchweiden bzw. der Frühen Traubenkirsche die Entwicklung eines standortgerechten, naturnahen Laubmischwalds initiiert. Die Pflege und Unterhaltung wird im Umweltbericht beschrieben. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

8.4.1 Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünflächen (Böschungsfläche)

Die öffentliche Grünfläche ist als Landschaftsrasen mit 30 % Kräuter- und Blühpflanzenanteil zu entwickeln. Der Aufwuchs ist extensiv zu pflegen (ca. 2 bis 3 Schnitte, ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel) und das Mähgut abzufahren. Die Böschungsfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist die Artenliste zu beachten

8.4.2 Im Geltungsbereich Einzelhandelsprojekt sind Bäume zu pflanzen. Dabei ist die Artenliste zu beachten. Die Standorte können abweichen, solange die Gesamtanzahl der Bäume vom Standortvorschlag eingehalten wird.

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Prunus aviium	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche

Straßenbäume / Bäume zur Begrünung von Parkplatzflächen

Acer campestre `Elsrijk`	Feldahorn	H 6-12,	B 4-6	g
Acer campestre `Huibers Elegant`	Feldahorn	H 6-10,	B 3-5	T
Acer platanoides `Allershausen`	Spitzahorn	H 15-20,	B -10	g
Acer platanoides `Cleveland`	Kegelförm. Spitzahorn	H 15-20,	B 7-9	g
Alnus x spaethii	Purpurerle	H 12-15	B 8-10	gg
Carpinus betulus `Lucas`	Säulen-Hainbuche	H 10-12	B -2	T
Fraxinus ornus `Blumenesche`	H 8-12B 6-8	g		
Ostrya carpinifoliaHopfenbuche	H 10-15	B 8-12	g	
Sorbus aria `Magnifica`	Mehlbeere	H 6-12	B 4-7	g
Tilia cordata `Rancho` u.a.	Amerk. Stadtlinde	H 8-12	B 4-6	gg
Ulmus `Lobel`	Schmalkronige Stadtulme	H12-15	B 4-5	gmE

Anmerkungen aus GALK-Straßenbaumtest:
g geeignet gg gut geeignet gmE geeignet mit Einschränkungen T im Straßenbauntest

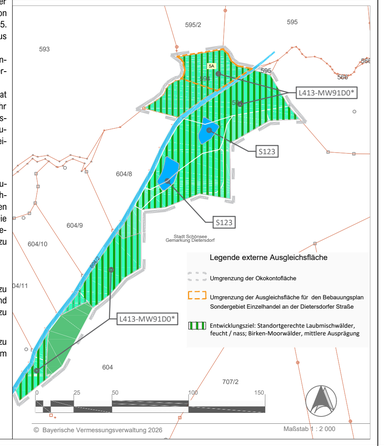
Sträucher:

Corylus avellana	Hasel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (*)
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Sambucus nigra	Schw. Holunder (*)
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gew. Schneeball *

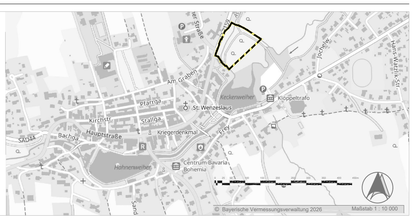
Anmerkung: kein Anspruch auf Vollständigkeit !!
* schwach giftig gemäß `Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen` Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Veitshöchheim, 2003
(*) wenig giftig (bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, nicht Blüten/ Beeren) gemäß Pflanzungshilfen, Verf. P. Kiermeier, in `Der von Ehren Katalog`

8.5 Private Grünfläche im Geltungsbereich Einzelhandelsprojekt
Die private Grünfläche ist zu begrünen. Die Flächen zwischen Gehweg und Parkplatz sind mit Stauden (z.B. Lavendel, Thymian, Oregano, Majoran, Pfefferminze) und Kleinstrauchrosen zu bepflanzen oder durch eine Ansaat zu begrünen.

Lageplan der externen Ausgleichsfläche -
Teilfläche der Ökokontofläche Weberhäuser (am Weißbach)



Übersichts-Lageplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße` Änderung des Bebauungsplans `Feriendorf Alte Säge`

Stadt Schönsee
im Landkreis Schwandorf
Regierungsbezirk Oberpfalz

Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Schönsee

Hauptstraße 25
92539 Schönsee

Tel.: 09674 - 92 12 0
info@vg-schoensee.de
https://vg-schoensee.de

vertreten durch den
Ersten Bürgermeister Reinhard Kreuzer

Planverfasser:
THAMMER Landschaftsarchitektur

Andreas Thammer
Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner

Frauensteinstraße 16
92539 Schönsee
09674-9244 633
info@thammer-landschaft.de

Vorentwurf

Planinhalt: Bebauungsplan - Planteil

Maßstab 1 : 500

Datum: 13. Oktober 2026

Zeichen:

Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2026