S t a d t S c h ö n s e e
im Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz
Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Schönsee
Hauptstraße 25 – 92539 Schönsee – info@vg-schoensee.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße“

-

2. Änderung des Bebauungsplans „Feriendorf Alte Säge“

Inhalt:		Stand:	
Planteil	1 DIN A 1 (59,4 x 84,1 cm)	Vorentwurf:	13. Oktober 2026
Textteil	Seiten 1-48, DIN A 4	Entwurf:	
	Anlagen	Endfassung:	

Vorhabensträger:

PREBAG

Gewerbebau GmbH
Heisenbergbogen 2
85609 Aschheim-Dornach

Planverfasser:

THAMMER Landschaftsarchitektur
Andreas Thammer
Dipl. Ing. (FH)
Stadtplaner
Frauensteinstraße 16
92539 Schönsee
Tel +49 (0) 9674 9244 63-3
info@thammer-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

PLANTEIL

Bebauungsplan `Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße`
Maßstab 1: 500 nach Seite 3

Präambel / Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerk

A Planzeichnung

B Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
2 Maß der baulichen Nutzung
3 Gestaltung baulicher Anlagen
4 Verkehrsflächen
5 Immissionsschutz
6 Geländeoberfläche/Grundwasserschutz
7 Beleuchtung
8 Grünordnung

C Hinweise

TEXTTEIL

1 Begründung 4 - 18
1.1 Planungsanlass / Erfordernis der Planung 4
1.2 Lage / Geltungsbereich 5
1.3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 9
1.3.1 Landesentwicklungsprogramm 9
1.3.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord 11
1.3.3 Flächennutzungsplan 12
1.3.4 Schutzgebiete, schützenswerte Bereiche und Einzelobjekte 13
1.4 Erfordernis und Ziele der Planung 14
1.5 Begründung der Planinhalte 14
1.5.1 Art der baulichen Nutzung 14
1.5.2 Maß der baulichen Nutzung 14
1.5.3 Gestaltung baulicher Anlagen 15
1.5.4 Verkehr 15
1.5.5 Immissionsschutz 15
1.5.6 Geländeoberfläche/Grundwasserschutz 15
1.5.7 Beleuchtung 16
1.5.8 Grünordnung 16
1.6 Vorhaben- und Erschließungsplanung 16
1.6.1 Gelände- und Bodenverhältnisse 16
1.6.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung 16
1.6.3 Beschreibung des Vorhabens 17

2 Umweltbericht 19 - 48
2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 19
2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung 19
2.1.3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 21
2.2 Bestandsaufnahme / Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung 21

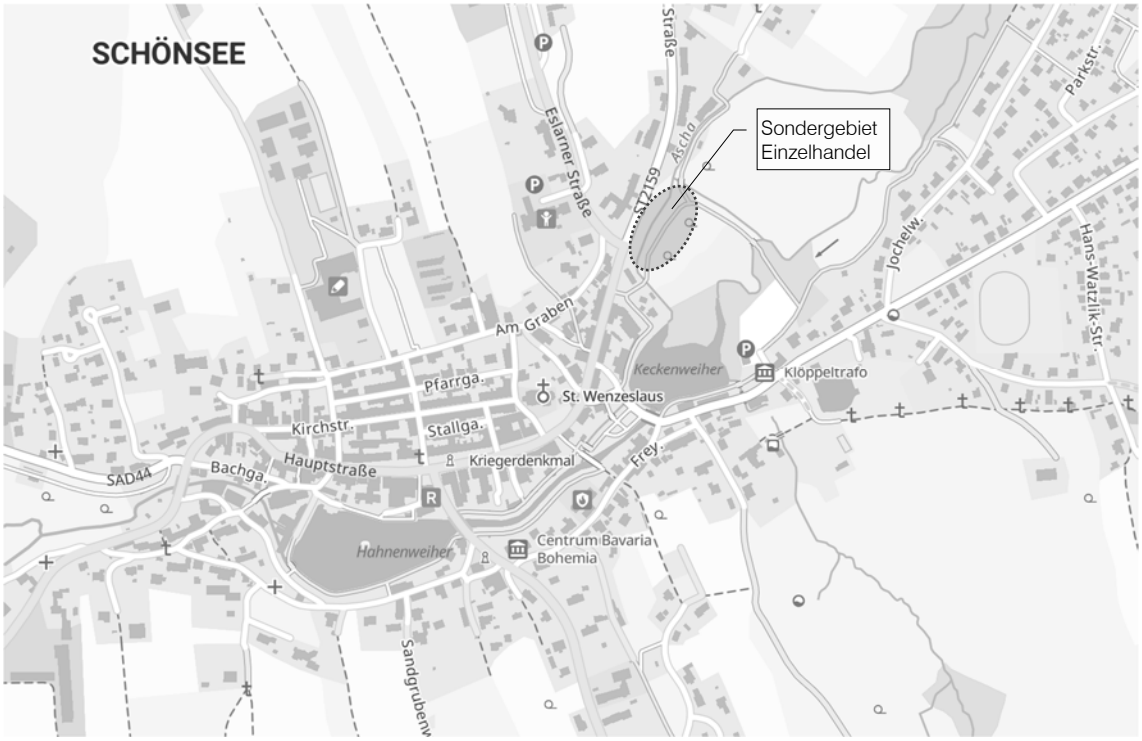
2.2.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit 21
2.2.2 Landschaft / Erholung 23
2.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen 25
2.2.4 Schutzgut Boden / Fläche 31
2.2.5 Schutzgut Wasser 34
2.2.6 Schutzgut Luft/Klima 35
2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 36
2.2.8 Biologische Vielfalt 39
2.2.9 Wechselwirkungen 39
2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 39
2.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung 40
2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 40
2.4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung 41
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 46
2.6 Beschreibung der Methodik 46
2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 47
2.8 Zusammenfassung 47

Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan M 1 : 1.000
Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft
Anlage 3 Bestand / Bewertung
Anlage 4 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

1 Begründung

1.1 Planungsanlass / Erfordernis der Planung

Der Stadtrat von Schönsee hat am 17.09.2026 beschlossen, den Bebauungsplan `Feriendorf Alte Säge` in Teilen zu ändern und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Flurstück mit der Nummer 1556 (Teilfläche) und weitere Teilflächen der Flurstücke mit der Nummern 1542, 1542/1, 1544 der Gemarkung Schönsee aufzustellen. Es wird ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt.



Ausschnitt Bayernatlas: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Schönsee, Sept. 1991

Verfahren / Erfordernis der Planung

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 (Verfasser: Ingenieurbüro Frankenberger, Roding) stellt die geplante Erschließung (einschl. einer Stellplatzfläche für 20 Fahrzeuge) und die Verteilung der geplanten Ferienhäuser im Gebiet dar. Im südlichen Teil war der Abbruch von Gebäuden und ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wurden parallel zur Dietersdorfer Straße 2 mal 20 Stellplätze in Schrägaufstellung einschließlich einer Erschließung geplant. Teile des Geltungsbereichs im Südwesten wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

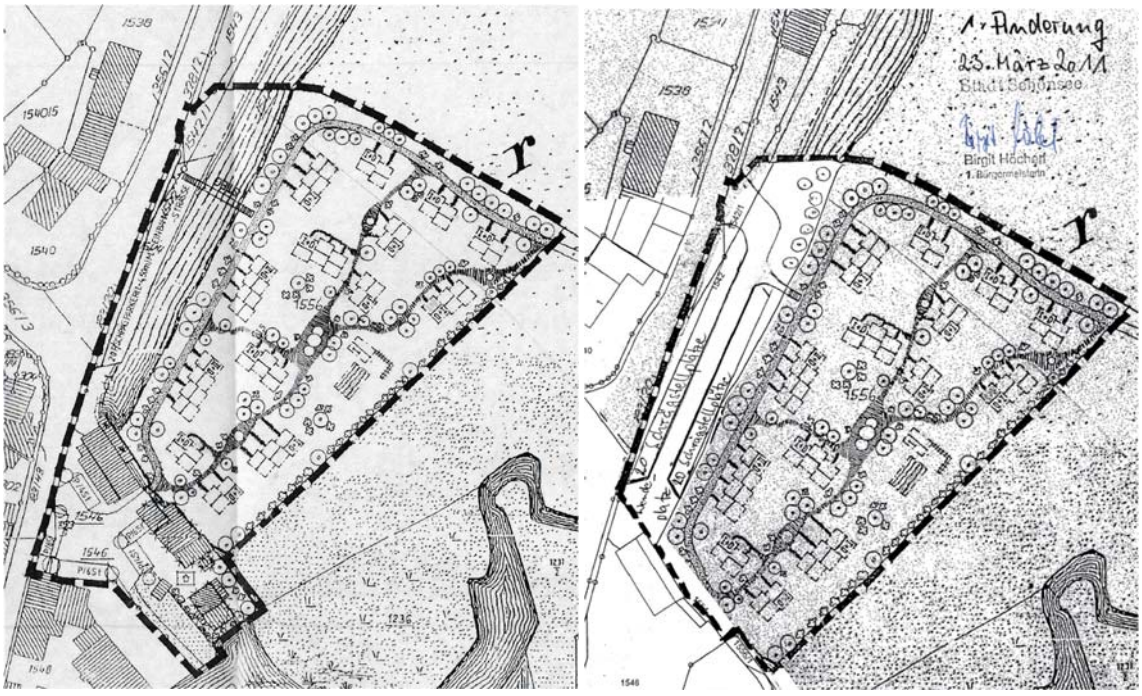


Abbildung links: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Feriendorf Alte Säge“ - Lageplan - 20. September 1994 (Bekanntmachung)
Abbildung rechts: Lageplan Stadt Schönsee – Bebauungsplan „Feriendorf Alte Säge“ – 1. Änderung, 23. März 2011

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

In der Stadt Schönsee ist 2019 ein Vollsortiment-Lebensmittelgeschäft geschlossen worden. Es befindet sich damit im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schönsee (ca. 3.200 Einwohner) lediglich ein Discount-Lebensmittelmarkt. Zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs soll eine Baufläche für Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße bebaubar und erschlossen werden.

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

1.2 Lage / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt im Norden von Schönsee. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (jeweils Teilflächen) 1542, 1542/1, 1544 und 1556 der Gemarkung Schönsee.

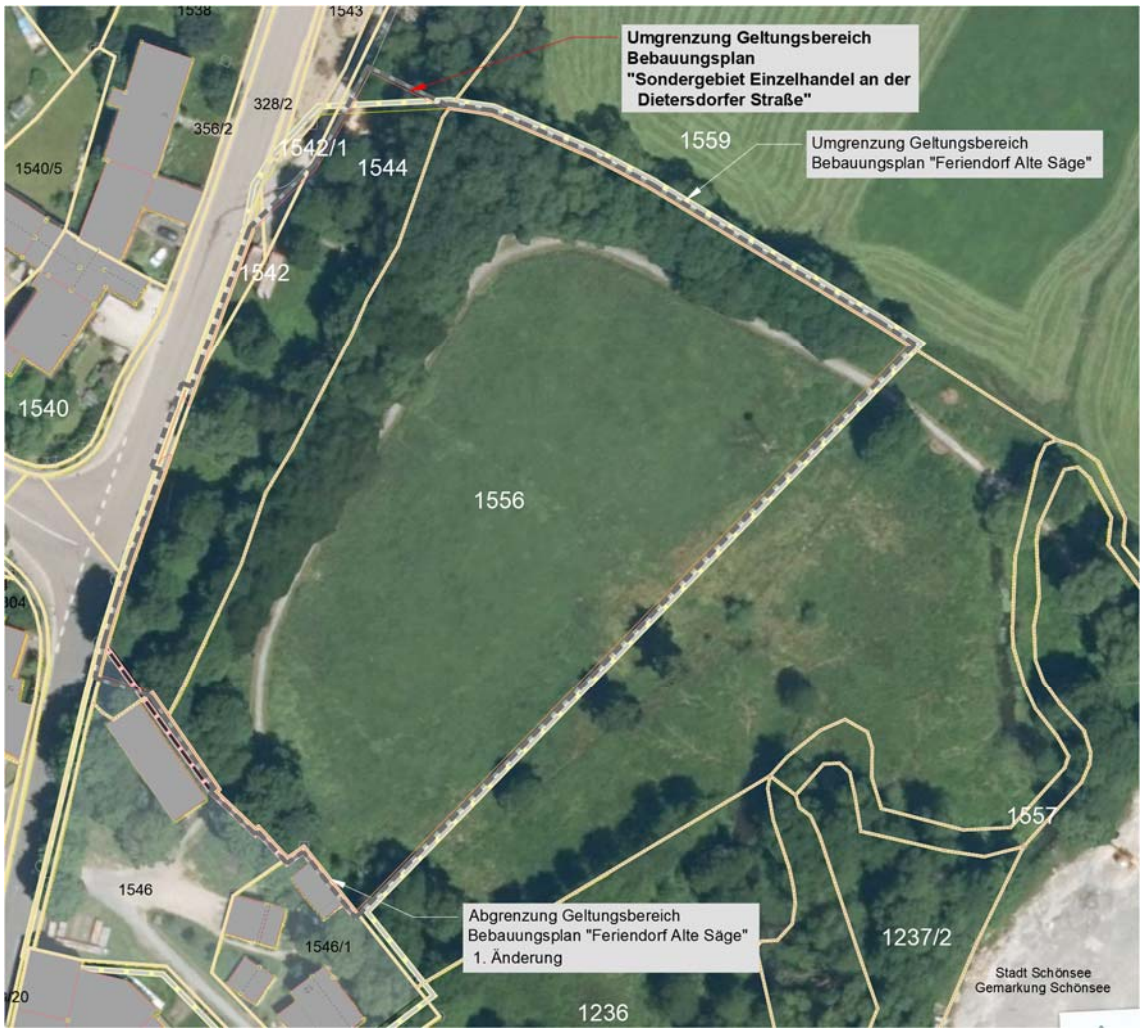


Abbildung: Luftbildkarte aus Bayernatlas: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung mit Darstellung des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan „Feriendorf Alte Säge“ (20. September 1994), Reduzierung durch die 1. Änderung sowie aktueller Geltungsbereich Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Straße „Dietersdorfer Straße“ im Westen bzw. die Straße „Vorstadt“ (Staatsstraße St 2159, Flur-Nr. 1542/2 bzw. Gehweg 328/2), bebaute Grundstücke im Süden (Flur-Nr. 1546, 1546/1), eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1556 im Osten (Hochstaudenflur an der Ascha), eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden (Flur-Nr. 1559) sowie durch Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 1542/1, 1542 und 1544 (Grundstückszufahrt bzw. Grünfläche am ehem. Werkskanal).

Flächenbilanz

Geltungsbereich	1,1483 ha	
Sondergebiet Einzelhandel	0,5026	ha (44%)
Verkehrsfläche (Zufahrt)	0,0017	ha (0,1%)
Wegefläche (Wirtschafts-/ Fußweg)	0,0375	ha (3%)
Grünfläche (einschl. zu erhaltender Gehölzfläche von 647m²)	0,1468	ha (13%)
Rückhaltemulde	0,0440	ha (4%)
Hochstaudenfläche (Biotop)	0,0614	ha (5%)
Ausgleichsfläche (eingriffsnah)	0,3543	ha (31%)
Ausgleichsfläche (extern)	0,0712	ha

Grundstücke im Geltungsbereich

Gemarkung Schönsee (T) = Teilfläche

Flur-Nr.	m²	Flur-Nr.	m²
1542	57	1556 (T)	9204
1542/1	21	1544 (T)	2179

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 Grün- und Freiflächen.

Die Fläche des Sondergebiets mit ca. 5026m² im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird vom Vorhabensträger erworben. Der östliche Teil mit Grünflächen, Fußwegen und Flächen für die naturschutzfachliche Kompensation verbleibt im Eigentum der Stadt Schönsee.

Der westliche Teil wird im Folgenden als „Sondergebiet Einzelhandel“ bezeichnet, der östliche Teil wird mit der Bezeichnung „Steinhammer-Herrenwiese“ beschrieben.

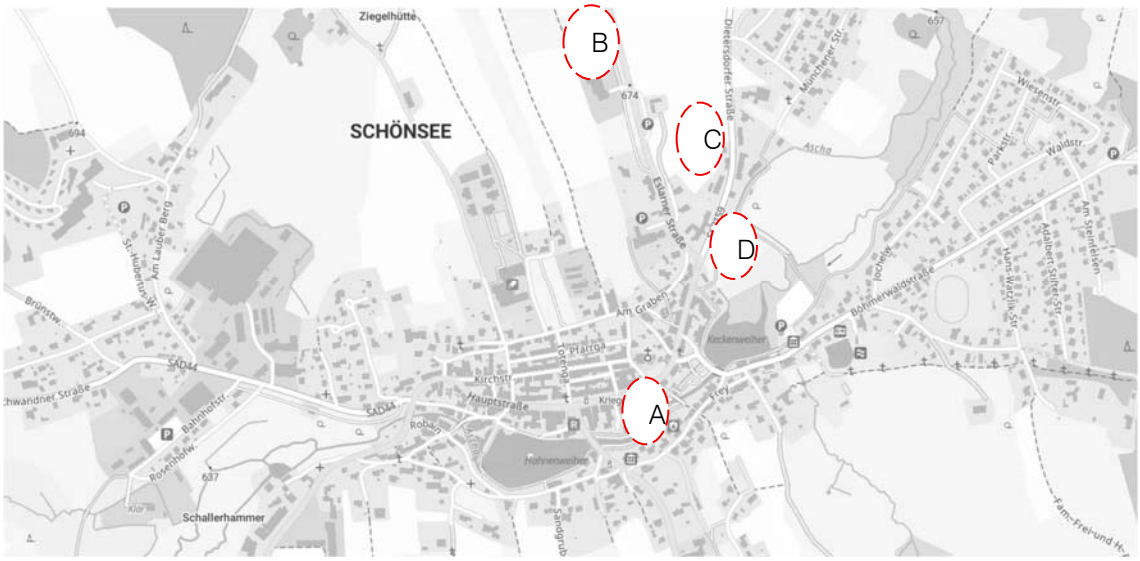
Prüfung von Alternativen

In der Stadt Schönsee ist 2019 ein Vollsortiment-Lebensmittelgeschäft geschlossen worden. Es befindet sich damit im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schönsee lediglich ein Discount- Lebensmittelmarkt.

Im Vorfeld der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans mit Aufstellung des Bebauungsplans für ein Sondergebiet Einzelhandel wurden durch die Stadt Schönsee mehrere alternative Standorte in Abstimmung mit dem Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung bei der Regierung der Oberpfalz im Hinblick auf die landesplanerischen Belange geprüft. (vgl. E-Mail-Schreiben vom 18./20. Juni 2025)

Vorgabe gem. LEP 5.3.2 ist die Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen im fußläufigen Einzugsbereich. Die in nachfolgender Karte mit C und D markierten Standorte erfüllen die genannten Kriterien und können als städtebaulich integriert bewertet werden. Demgegenüber wurde der Standort B günstigstenfalls als städtebauliche Randlage bewertet. Dies bedeutet, dass der Standort B im Falle des Vorhandenseins städtebaulich integrierter Standortalternativen nicht im Einklang mit den LEP-Vorgaben steht.

Die angestrebte Verkaufsfläche von ca. 1.100 qm bewegt sich unterhalb der in allen Gemeinden grundsätzlich zulässigen Größenordnung für Lebensmittelmärkte von 1.200 qm und ist insofern aus landesplanerischer Sicht ebenso unkritisch.



Bezeichnung	Lage	Flächennutzung (FNP)	Beurteilung
A	Innenstadt, südl. Hauptstraße	Mischgebiet	+ innerstädtisch / fußläufiger Einzugsbereich / Anbindung an ÖPNV + Leerstandsumnutzung - Flächenzuschnitt / -größe (Baufläche,Stellplätze) - keine Verfügbarkeit
B	westlich Eslarner Straße	Außenbereich	+ Flächenzuschnitt / -größe (Baufläche,Stellplätze) - Außenbereich
C	westlich Dietersdorfer Straße	Mischgebiet	- Flächenzuschnitt / -größe (Baufläche,Stellplätze) - Ortsrandbereich
D	östlich Dietersdorfer Straße / Vorstadt	Sondergebiet	+ innerstädtisch / fußläufiger Einzugsbereich / Anbindung an ÖPNV + Umnutzung geplanter Baufläche (Sondergebiet Feriendorf) + Flächengröße / Verfügbarkeit

Beim Standort A konnten mögliche Betreiber wegen der örtlichen Voraussetzungen und der fehlenden Flächen für die Erschließung nicht überzeugt werden. Die Gründe waren, dass in der Ortsmitte Teile der derzeitigen Bebauung erhalten werden müssen. Das geplante Betriebskonzept der Interessenten war in diesem Zusammenhang nicht möglich. Ferner konnten weder die geforderten Bauflächen noch die notwendigen Stellplätze erreicht werden, so dass ein Bau im Innenbereich gescheitert ist. Die Eigentümer haben inzwischen eigene Pläne mit den Grundstücken, weshalb diese diskutierte Alternative A nicht mehr zur Verfügung steht. Ein Bau im Sanierungsbereich wurde somit geprüft und ist nicht möglich.

Beim Standort B war die Lage zu weit ab vom Innenstadtbereich der ausschlaggebende Faktor, welcher zum Ausschluss führte.

Der westlich der Dietersdorfer Straße liegende Standort C ist dem Standort D in Bezug auf die Nähe zur Innenstadt unterlegen. Somit ist die Standortalternative D – östlich der Dietersdorfer Straße der zu bevorzugende Standort mit den überwiegenden Vorteilen in Bezug auf die innerstädtische Anbindung und die fußläufige Erreichbarkeit. Die Umnutzung eines bestehenden Sondergebiets, welches seit einigen Jahren nicht umgesetzt werden konnte, stellt darüber hinaus einen entscheidenden Vorteil dar.

Die Standorte wurden hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben für die städtebaulich integrierte Lage von der Landesplanungsbehörde bewertet. Es wurden sowohl der Standort im Zwischenbereich zwischen Eslarner und Dietersdorfer Straße als

auch der Standort zwischen Dietersdorfer Straße und Keckenweiher als städtebaulich integriert bewertet werden. Der Standort B steht im Falle des Vorhandenseins städtebaulich integrierter Standortalternativen - wie im vorliegenden Fall - nicht im Einklang mit den LEP-Vorgaben.

Die angestrebte Verkaufsfläche bewegt sich unterhalb der in allen Gemeinden grundsätzlich zulässigen Größenordnung für Lebensmittelmärkte von 1.200 qm und ist insofern unkritisch.

Mit der unteren Bauaufsichtsbehörde wurde abgestimmt, dass eine Flächennutzungsplanänderung notwendig ist. Im Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als Sondergebiet Feriendorf dargestellt.

Der Stadtrat hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, zur Errichtung eines Einkaufsmarkt sowie für Ausgleichsflächen beschlossen.

Mit dem Vorhabensträger werden städtebauliche Verträge (Kosten und Durchführung) abgeschlossen.

1.3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Gebiet der Stadt Schönsee wird im Landessentwicklungsprogramm (LEP) als allgemeiner ländlicher Raum sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt (vgl. Anhang 2 zum LEP, 2018 / bzw. 11/2022).

Relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms sind:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

2.1.6 Grundzentren

(Z) Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

(G) Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. [...]

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]*

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2*

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Begründung zu 5.3.2

Demgegenüber sind Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1 200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1 200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

Begründung zu 5.3.2

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen

anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.
[...]
In Ausnahmefällen können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte auch für Nahversorgungs- und Innenstadtbedarf in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden, wenn die Ansiedlung in integrierter Lage auf Grund der topographischen Gegebenheiten ausgeschlossen ist.
Auch in solchen Fällen müssen Gemeinden in der Lage sein, eine verbrauchernahe Versorgungsstruktur fortzuentwickeln. Voraussetzung ist der Nachweis der Gemeinde, dass im Gemeindegebiet keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes nach objektiven Kriterien geeignet sind.

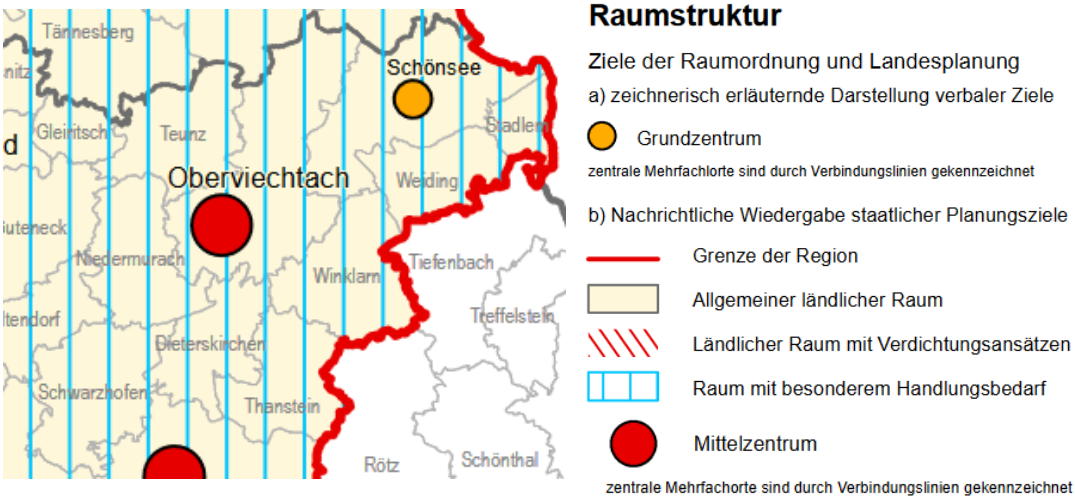
(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 01.09.2013 bzw. 01.03.2018, Stand 01.06.2026)

Der Ausweisung der vorliegenden Fläche als Sondergebiet für `Einzelhandel` (großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel) stehen somit keine Ziele der Landesentwicklung entgegen.

1.3.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord

Entsprechend dem Regionalplan der Planungsregion 6 – Oberpfalz-Nord sind für den Planbereich folgende Grundsätze und Ziele betroffen:
Die Stadt Schönsee ist als Grundzentrum zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung eingestuft (vgl. Pkt. 4.1.1 (Z))
Gemäß Karte 1 – Raumstruktur ist das Stadtgebiet von Schönsee als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) ausgewiesen. Die Region ist aufgrund ihrer Randlage und der Einstufung als RmbH gemäß Ziel 3.3 besonders zu unterstützen und zu fördern.

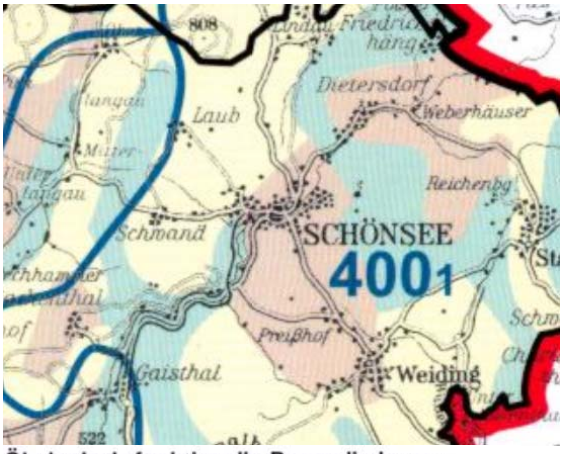
Ausschnitt aus
Karte 1 Raumstruktur (Stand: 01. Juni 2022)



Ausschnitte aus

Zielkarte 3
- Landschaft und Erholung

Begründungskarte 1: Raumgliederung
Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

I Gebiet mit geringer Belastbarkeit (ohne Nutzung, naturnahe Nutzung)

II Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung)

III Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)

IV Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung

(Regionalplan Oberpfalz-Nord, 15.09.2009 bzw. 01.03.2018)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Regionalplan weder im Landschaftsschutzgebiet noch im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet `Hinterer Oberpfälzer Wald`.

Gemäß der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) liegt der Bearbeitungsraum im Gebiet III (Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung).

Das Planungsgebiet ist durch den Gehölzstrukturen im Nordosten sowie im Süden abgeschirmt. Es sind durch die vorliegende Bebauungsplanung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Eine das Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinträchtigende Fernwirkung kann wegen der Abschirmung und aufgrund der Einbindung in das Stadtgefüge nicht erkannt werden.

Die Planung steht den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönsee stellt für das Untersuchungsgebiet (UG) eine Fläche als Sondergebiet mit der Bestimmung Feriendorf dar. Das geplante Sondergebiet Einzelhandel soll den Wegfall des Lebensmittelmarktes mit dem Vollsortiment ersetzen und die Nahversorgung verbessern.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.3.4 Schutzgebiete, schützenswerte Bereiche und Einzelobjekte

NATURA 2000-Gebiete nach § 32 BNatSchG

Im Eingriffsbereich befindet sich kein Gebiet zum Aufbau und zum Schutz des kohärenten, europäischen, ökologischen Netzes „Natura 2000“. Auch im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG

Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtgebiet von Schönsee und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberpfälzer Wald“.

Naturparke nach § 27 BNatSchG

Das Stadtgebiet von Schönsee liegt im Naturpark „Oberpfälzer Wald“.

Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG / Art. 13-15 BayNatSchG sind im Plangebiet bzw. dessen Umgriff nicht vorhanden.

Nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG geschützte Flächen

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die erfassten Typen der nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 (1) BayNatSchG geschützten Lebensräume und deren Vorkommen innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. im weiteren Umgriff.

Nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG geschützte Flächen

Kartiereinheit		Vorkommen im Plangebiet
GH	Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan	Teilbereich d. ehem. Werksbach
Nicht betroffene Teilfläche von: Biotop 6441-1128-001: Die Ascha mit Begleitstrukturen in der Ortsmitte von Schönsee bis Dietersberg im Nordosten		
GH GN GG FW MO WA	Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan / 6430 Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe; Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone; Natürliche und naturnahe Fließgewässer / 3260; Offene Hoch- und Übergangsmoore / 7140; Auwälder / 91E0	Im Aschatal im Taltiefsten

Bestimmte Landschaftsbestandteile § 39 Abs. 5 BNatSchG / Art. 16 (1) BayNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Gehölze von Eingriffen betroffen sein. Eine Beseitigung unterliegt gesonderten zeitlichen Regelungen. Bäume/Gehölzbereiche und Heckenabschnitte auf dem Grundstück des Vorhabens fallen unter den Schutz des § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. den Art. 16 (1) des BayNatSchG.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten

Streng (gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG) oder besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Eingriffsbereich oder in unmittelbarer Umgebung nicht vor. Streng geschützte Tierarten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG treten ebenfalls nicht auf.

Ausführungen hierzu siehe im Kapitel 2.2.3.

Schutzwürdige Objekte Biotopkartierung Bayern

Die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Lebensräume im Untersuchungsgebiet sind im Folgenden tabellarisch zusammengestellt.

Flächen der Biotopkartierung Bayern (Flachland)

Nummer	BK-Überschrift
6441-1128-001	Die Ascha mit Begleitstrukturen in der Ortsmitte von Schönsee bis Dietersberg im Nordosten
6441-1129-001	Linearer Feuchtkomplex mit Heckenanteil am Ortsausgang von Schönsee,

	auf Höhe der Abzweigung Richtung Eslarn

Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete
(Art. 31 BayWG) / (§ 76 WHG)

Im Geltungsbereich des Plans ist weder ein im Wasserschutzgebiet noch ein Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt.

Denkmalschutz

Bodendenkmale, Baudenkmale oder Ensembles der Denkmalliste liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor. In räumlicher Nähe ist ein Baudenkmal bzw. ein Bodendenkmal vorhanden.
Baudenkmal: Bebenburg (Aktennummer: D-3-76-160-4) ehemaliges Hammergut
Im Südwesten angrenzend liegt ein Bodendenkmal mit der Nummer: D-3-6441-0015
Kurzbeschreibung: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Schönsee“.

Geotope

Im Projektgebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Geotope.

1.4 Erfordernis und Ziele der Planung

Der Stadtrat hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes beschlossen. Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet im Sinn von § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Zweckbestimmung wird mit der Bezeichnung `Einzelhandel` bestimmt. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt ist.

Der Bebauungsplan lässt durch sein Baufenster und die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) eine möglichst großzügige Überbauung zu. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zu deren Gestaltung ordnen dabei die baulichen Strukturen im Kontext zu den bestehenden Formen.

Es werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, welche die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt minimieren und kompensieren, sowie das Baugebiet strukturieren. Bestehende Grünstrukturen des Ortsrands werden soweit möglich erhalten und durch ergänzende Elemente auf privatem Grund erweitert. (Vermeidungsgebot, Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vgl. §§ 13-16 BNatSchG).

Die wesentlichen Planungsziele sind:
- städtebauliche Festlegung von Rahmenbedingungen für das SO-Gebiet
- Ordnen der Nutzung
- Regeln der Erschließung
- Konzentration des Flächenverbrauchs und der Versiegelung
- Erhalt und Schutz von Grünstrukturen und deren Ergänzung.

1.5 Begründung der Planinhalte

1.5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Sondergebietes ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Randsortiment im „Nonfood-Bereich“ mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1199m² zulässig. Der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen sind im Sondergebiet zugelassen.

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 wird das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Einzelhandel weit gefasst. Das Sondergebiet umfasst als Fläche für das Vorhaben eine Fläche von ca. 5026 m².

Zur Vermeidung einer signifikanten Fernwirkung wird die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen auf 7,5 m bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens beschränkt, die Lage des Fertigfußbodens mit 657,1 m ü NN festgelegt und die Geschossflächenzahl auf maximal 0,4 festgesetzt. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf um bis zu +/- 0,5 Meter abweichen. Untergeordnete Bauteile dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 Meter überschreiten.

Die Baugrenzen legen die überbaubaren Flächen fest. Die Festsetzungen stellen die Einbindung der geplanten Baustrukturen in die städtebauliche Situation sicher. Unter Berücksichtigung des ressourcenschonenden Umgangs mit Flächen stellt diese Erweiterung eine verträgliche Vorgehensweise dar.

1.5.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine Einbindung der Anlagen in die Umgebung sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Dachform und -neigung, zur Fassade sowie zu Werbeanlagen festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die Einbindung der geplanten Baustrukturen in die räumliche und topographische Situation sicher.

1.5.4 Verkehr

Die Erschließung ist über eine bis zu 9m breite Zufahrt von der bestehenden Staatsstraße St 2159 („Dietersdorfer Straße“ im Westen bzw. die Straße „Vorstadt“) vorgesehen. Damit wird unter Ausnützen der bestehenden, befestigten Verkehrsfläche auf kurzem Weg ein Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche erreicht. Die Fahrgassen und die Zufahrt sind aus Gründen des Immissionsschutzes zu asphaltieren. Innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel sind mindestens 60 Stellplätze für KfZ sowie mindestens 5 Fahrradstellplätze herzustellen.

Wirtschafts- und Fußwege im Talbereich („Steinhammer-Herrenwiese“) sind als Schotterwege oder mit wassergebundenem Deckbelag auszubilden, um die Versiegelung zu minimieren.

1.5.5 Immissionsschutz

Die Fahrgassen des Parkplatzes und die Zufahrt sind aus Gründen des Immissionsschutzes zu asphaltieren. Ebenso ist die Einkaufswegen-Sammelbox mit der Öffnung nach Norden zum Markgebäude hin auszurichten. Die Anlieferung erfolgt ausschließlich zur Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr. Nachtanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist nicht zugelassen. Ferner sind die in der Schallprognose (vgl. Schalltechn. Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht -Nr. 26-15621-b01 vom 01.09.2026, Tabelle 5, Seite 19) angesetzten Schallleistungspegel von gebäudetechnischen Anlagen einzuhalten.

1.5.6 Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

Um das geplante Gelände des Sondergebietes an die Erschließungsstraße in der Höhe anzubinden ist die Auffüllung bzw. die Abgrabung bis maximal 3,5 m über oder unter dem vorhandenen Geländeniveau zulässig. Dies ist in der angegebenen Bandbreite erforderlich, um die Unebenheiten und den Höhenunterschied im Gelände auszugleichen. Zum Schutz des Bodens ist für Aufschüttungen gegebenenfalls ausschließlich inertes Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält, oder Aushubmaterial des Planungsbereiches zu verwenden.

1.5.7 Beleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten (z.B. nach oben abgeschirmte Leuchten, LED-Lampen mit warmweißen LEDs) zu verwenden. Ferner soll die Festsetzung zur zulässigen Beleuchtung der Fassade, der Parkplatzanlage und des Werbepylons in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr die Lichtabstrahlung in angrenzende Bereiche minimieren.

1.5.8 Grünordnung

Erforderliche Baum- und Gehölzfällungen sind zum Schutz von in Gehölzen brütenden Vögeln entsprechend der rechtlichen Bestimmungen (zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar) durchzuführen. Diese Maßnahmen liegen damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Ausnahmeregelungen können bei der UNB erwirkt werden.

Zum Schutz der heimischen Insektenwelt wird als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, dass die Bauarbeiten bei Tageslicht durchzuführen sind und auf Arbeiten in Dämmerungs- und Nachtstunden zu verzichten ist.

Es werden zum Ausgleich für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durch den Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Festlegungen zur Pflege der Ausgleichsflächen vermindern ebenso die Eingriffe in den Naturhaushalt. Es soll eine Entwicklung zu artenreichem Grünland und artenreichen Staudenfluren gewährleistet werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist wie im Umweltbericht dargestellt vorzunehmen. Der Ausgleich für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans im östlichen Bereich. Daneben wird auch ein Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche erfolgen. Diese Teilfläche liegt in der Ökokontofläche Weberhäuser. Die Festlegung der Ziele und Maßnahmen ist den Erläuterungen im Umweltbericht zu entnehmen.

1.6 Vorhaben- und Erschließungsplanung

1.6.1 Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Gelände im Bereich der Sondergebiets Einzelhandel liegt im Bereich der Zufahrt bei 657,4 m ü NN. Die Oberkante der Straße liegt hier bei ca. 657,1 m ü NN und ist damit so hoch wie die geplante Oberkante des Fertigfußbodens im geplanten Markt. Das Sondergebiet hat im Süden Bestandshöhen von ca. 656 m ü NN und im Norden von ca. 658 m ü NN. Nach Osten fällt das Gelände bis zur geplanten Böschungsunterkante auf Höhen von ca. 652,5 bzw. 654,0 m üNN.

Nach der geologischen Karte (digitale Geologische Karte 1:25.000, umweltatlas Bay. Landesamt für Umwelt, 2026) ist Moldanubikum sensu stricto bzw. Diatektischer Gneis für den westlichen Teil des Sondergebiets dargestellt. Es wird dies als Meta-Sedimentgestein bezeichnet. Nach Osten und Süden ist zudem Fließerde (Lehm, sandig, oft lagenweise steinig bis blockig) anzutreffen. Weiter südöstlich im Talbereich kommen Talfüllungen der vor.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Ein Überschwemmungsgebiet an der Ascha ist nicht festgesetzt. Die Höhe des anstehenden Grundwassers ist nicht bekannt, bei der Erdkundung für die Baugrunduntersuchung im Dezember 2025 wurde weder Grund- noch Schichtwasser angeschnitten

1.6.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die geplante Fläche für den Lebensmittelmarkt wird über die bestehende Straße (Staatsstraße) von Westen erschlossen und somit an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ange-

bunden. 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.

Wasserversorgung / Abwasser

Ein Anschluss an die Wasserversorgung der Stadt Schönsee ist von Westen vorgesehen. Ebenso ist ein Anschluss an das Kanalsystem der Stadt für anfallendes Schmutzwasser geplant.

Das anfallende Regenwasser des Vordachs im Eingangsbereich wird in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Das auf den Dachflächen und den befestigten Außenflächen, insbesondere den Parkplatz- und Fahrflächen, anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und entsprechend den wasserrechtlichen und technischen Anforderungen abgeleitet. Hierzu wird außerhalb des Projektgrundstücks auf der Fläche des Flurstücks 1556 eine Regenrückhaltemulde angeordnet. 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.

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

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch den Netzbetreiber Bayernwerk sichergestellt.

Müllentsorgung

Für den Betrieb des Marktes ist durch die Abfallentsorgung des Landkreises Schwandorf die geordnete Müllentsorgung sichergestellt.

Hinweise zum Boden-/Denkmalschutz

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.

Im Geltungsbereich befindet sich gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege kein flächiges Bodendenkmal.

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.

1.6.3 Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.480 m². Innerhalb dieses Geltungsbereichs liegt das „Sondergebiet Einzelhandel“,

welches als Vorhabengrundstück mit ca. 5026m² im Wesentlichen das Gebäude mit Nebenanlagen und den Parkplatz einschließlich Außenanlagen umfasst.

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 Fahrradanlehnbügeln. 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 Geländeniveau von ca. 656,88 m NHN hergestellt wird. Die Geländeoberfläche des Vorhabengrundstücks wird durch entsprechende Aufschüttungen und Abgrabungen entsprechend den technischen Vorgaben 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 ± 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 entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gepflanzt.

2 Umweltbericht

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen. Der Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen wird darin dokumentiert und bildet damit die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen.

Dabei umfasst die Umweltverträglichkeitsprüfung die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die PREBAG Gewerbebau GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf den im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße“ gelegenen Grundstücksflächen. Der Stadtrat hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Es wird eine Fläche von ca. 0,5026 ha als „Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesen, das von Wegeflächen, Regenrückhalteflächen und Grünflächen, teils mit Ausgleichsfunktion nach Osten ergänzt wird.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt am Rand des Stadtkerns von Schönsee. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1542, 1542/1, 1544 und 1556 der Gemarkung Schönsee.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Es sollen mindestens ca. 60 Stellplätze und andere Nebenanlagen entstehen. Das Maß der Bebauung richtet sich nach der dargestellten Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8. Die Erschließung erfolgt über bestehende Verkehrsflächen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Eingrünung wie z. B. Baumpflanzungen vorgesehen.

2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**: insbesonders Belange des Umweltschutzes, § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht):

  > Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht

  > Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung

  > Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich

- **BNatSchG:** insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Arten-schutz) sowie BayNatSchG insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16

(Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

> Darstellung/ Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

> mäßig konfliktarmer Standort, da Bereiche mit geringer oder mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind

> Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen

> Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen des Verfahrens erarbeitet. Die faunistischen Kartierungen fanden im Jahr 2026 statt.

> Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile durch die Planung

- **BImSchG** insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)

  > Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

- **BBodSchG** insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigun-gen)

  > Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen

- **WHG** insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung)
  sowie **Bayerisches Wassergesetz**

  > Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können

  > Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren;

- **BayDschG**

  > Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind

  > Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, in Verbindung mit dem „Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ vom 19. November 2009 durchgeführt.

Natura-2000-Gebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet. Es sind aufgrund des Vorhabens keine Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (SPA) zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die geschützten Lebensraumtypen noch auf die Schutzziele sind nicht vorhanden.

Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsbestandteil oder Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Die Stadtfläche von Schönsee liegt im Naturpark `Oberpfälzer Wald`. Durch die Lage innerhalb des Stadtgefüges ist sichergestellt, dass die Planung mit den Zielen des Naturparks vereinbar ist.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragenden Teilflächen der Biotope der Biotopkartierung Bayern (Flachland) mit der Nummer 644-1129-001 „Linearer Feuchtkomplex mit Heckenanteil am Ortsausgang von Schönsee, auf Höhe der Abzweigung Richtung Eslarn“ werden durch die Bauleitplanung in der Größenordnung von 1.981m² gerodet, überbaut oder überformt bzw. teilweise versiegelt werden. Es sind folgende Biotoptypen von der Baumaßnahme betroffen (Die BNT-Bezeichnung und Flächengröße sind in Klammern beigefügt):

- Gewässer-Begleitgehölz, linear (WN)
  (Feldgehölz, einheim. Arten, mittlere Ausprägung, B212; 1.510m²)
- Gewässer-Begleitgehölz, linear (WN)
  (Sonstige gew.begl. Wälder, mittlere Ausprägung, L542; 289m²)
- Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (GH)
  (Mäßig artenreiche Säume / Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte, K123; 182m²)

Der Verlust von Lebensräumen wird nach Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur BayKompV ermittelt und kompensiert.

Die Teilfläche der Feuchten und nassen Hochstaudenfluren (GH) fällt unter die gesetzlichen Schutzbestimmungen des § 30 BNatSch bzw. Art. 23 BayNatSchG. Gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG beantragt die Stadt Schönsee eine Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG für eine Fläche von 182 m². Diese Fläche weist Feuchte und nasse Hochstaudenfluren Art. 23 auf. Die verbindlich festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sowie die Prognose zur Entwicklung eines Birken-Moorwaldes ergeben die Feststellung, dass damit ein Ausgleich des Lebensraumverlustes durch das geplante Baugebiet im Sinne des Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erreicht wird. Damit ist auch die Voraussetzung für eine Ausnahme vom Verbot des BNatSchG für eine Überbauung gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gegeben. Eine Verminderung bzw. Vermeidung des Eingriffs ist durch die Lage im Baugebiet nicht möglich. Der Ausgleich nach Naturschutzrecht erfolgt auf der Ausgleichsfläche 5A einer Teilfläche von 712 m² des Grundstücks mit der Flur-Nr. 594 (Gemarkung Dietersdorf).

Fachpläne und –programme z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

2.1.3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Die Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen abgeleitet aus dem Landesentwicklungsprogramm sowie dem Regionalplan sind in der Begründung unter Pkt. 1.3 angeführt.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist für die überplante Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feriendorf aus.
Aktuell sind die Flächen als Grünland oder Gehölzstruktur genutzt.

2.2 Bestandsaufnahme / Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes orientiert sich an den Wirkungen des Vorhabens, welche erheblich und nachhaltig die Umwelt beeinträchtigen können. Der Untersuchungsraum berücksichtigt die Reichweite der Wirkfaktoren des Vorhabens und die Empfindlichkeiten des Schutzgutes. Daher ist der Erfassungsraum für das jeweilige Schutzgut nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt.

2.2.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet liegt nördlich vom Ortskern von Schönsee in einem bestehenden Sondergebiet Feriendorf, das nicht umgesetzt worden ist. Im Plangebiet besteht daher seit Aufstellung des Flächennutzungsplans die Absicht, die Fläche für Sondernutzungen zu verwenden. Im Geltungsbereich bestehen neben den Grün- und Gehölzflächen Nutzungen vorwiegend durch die Landwirtschaft.

Die überplante Fläche hat für die örtliche Erholung eine erkennbare Funktion. Über die vom Geltungsbereich umfasste Fläche führen Fußwegeverbindungen nach Norden (Richtung Dietersdorf), nach Osten zum Festplatz und nach Süden in Richtung Keckenweiher / Kurpark.

Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr (Verkehrslärm) sind vorhanden. Ferner sind auhc künftig Vorbelastungen aus angrenzenden Nutzungen wie der Landwirtschaft mit möglichen Geruchsemissionen ebenfalls gegeben. Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind.

Auswirkungen

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft zum Neubau des Lebensmittelmarktes in Schönsee (IBAS Ingenieurbesellschaft mbH, Bayreuth; Bericht-Nr. 26-15621-b01, vom 01.09.2026) wurden die zu erwartenden Schallimmissionen prognostiziert und entsprechen den einschlägigen Normen und Richtlinien beurteilt. Folgende Aussagen wurden aus dem Bericht übernommen:

Berechnungsergebnis Gewerbelärm

„Mit dem untersuchten Betriebsumfang werden die zulässigen Immissionsrichtwertanteile an allen untersuchten Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit eingehalten.“ (Seite 21)

Anlagenbedingter Verkehr

„Unabhängig vom vorhandenen Verkehr im Bestand kann aufgrund der Unterschreitung um mindestens 4,2 dB die Aussage getroffen werden, dass entweder keine Erhöhung der gesamten Verkehrsbelastung um 3 dB(A) gegeben ist; oder die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV insgesamt nicht überschritten werden. Die Beurteilungskriterien gemäß TA Lärm,

Ziffer 7.4, werden somit eingehalten. Daher ist ein ausreichender Schallschutz bezüglich der anlagenbedingten Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen gegeben.“ (Seite 25)

Nächtliche Anlieferung

„Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde geprüft, inwieweit eine nächtliche Anlieferung erfolgen kann. […] Die Berechnungsergebnisse zeigen insgesamt, dass eine nächtliche Lkw-Anlieferung schalltechnisch aufgrund der westlich benachbarten Wohnnutzung "Dietersdorfer Straße 1" nicht möglich ist.“ (Seite 26/26)

Zusammenfassung

„Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens wurde untersucht, ob die vom geplanten Lebensmittelmarkt ausgehenden Schallemissionen die schalltechnischen Anforderungen an den maßgebenden Immissionsorten in der Nachbarschaft einhalten. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionskontingente an allen untersuchten Immissionsorten sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit eingehalten werden. Ein ausreichender Schallschutz wird damit erreicht.“ (Seite 26)

Es sind bei Einhalten der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Schallschutz keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Baubedingt kann es zu erhöhter Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Gesamtsituation:

Es sind keine negativen Umweltauswirkungen bzw. keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

2.2.2 Landschaft / Erholung

Beschreibung

Der Untersuchungsraum befindet sich im Naturraum `Hinterer Oberpfälzer Wald`. Das Schönseer Land ist ein Landschaftsraum mit kuppigem Relief und einer Höhenlage um 650 bis 700 m ü NN. Die umliegenden bewaldeten Kämme begrenzen dieses Gebiet, welches durch die Ascha strukturiert wird. Entsprechend sind der meist naturnahe Verlauf des Baches und die begleitenden Strukturen wie Hochstaudensaum, Feuchtwiesen, Grünland oder vereinzelt Gehölzstreifen für die Eigenart und die Naturnähe des Raumes bestimmend.

Der Talbereich der Ascha besitzt mittlere, in einigen Teilen hohe Qualität in Bezug auf das Landschaftsbild. Durch die teils einschränkten Sichtbeziehungen ist von einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit, insbesondere hinsichtlich Eingriffe mit Fernwirkung auszugehen.

Die von vorliegender Planung betroffene Fläche weist durch die landwirtschaftliche Nutzung und die ehemalige Nutzung als Aufstaubereich des verfüllten Werkskanals eine bedingt naturnahe Struktur auf, welche vor allem durch den vorhandenen Baumbestand und die Wiesennutzung geprägt ist.

Der Bebauungsplan überplant einen nach Osten abfallenden Bereich, welcher durch Bebauung an den Nord-, West- und Südseite umschlossen ist. Die Bebauung ist zu unterschiedlichen Zeiten entstanden und weist eine teils gewerbliche aber auch eine gewisse

Mindernutzung in der südlich angrenzenden brachliegenden Sägewerksfläche auf. Es ist in der angrenzenden Bebauung auch Wohnnutzung vorhanden. Die vorliegende Bebauungsplanung stellt im planerischen Sinne eine Fläche der Entwicklung im zentrumsnahen Bereich der Stadt Schönsee dar. Die bisher geplante Ferienhaussiedlung konnte nicht umgesetzt werden.

Die Aschaaue mit den Fließ- und Stillgewässern stellt die für Schönsee bedeutende Grünstruktur dar, welche durch kleinere, untergeordnete Grünzonen im Stadtgefüge ergänzt wird. Hierzu zählt die vorliegende Fläche der Wiese wie auch der Gehölzbestand am ehemaligen Werkskanal. Diese eher untergeordneten, kleineren Grünflächen haben als Trittsteine auch eine gewisse naturschutzfachliche Bedeutung, welche jedoch im Vergleich zur Struktur der Aue der Ascha als weniger bedeutend zu werten sind.

Die zu erhaltenden Baum- und Gehölzstrukturen im Norden, Osten und im Südosten binden die Vorhabensfläche mit dem Baukörper in das Stadtbild ein. Die eingebundene Lage bedingt eine geringe Fernwirkung des überplanten Bereiches.
Demnach hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer geringen Empfindlichkeit.

Die durch den Bebauungsplan beanspruchte Fläche besitzt als Fläche mit Fußwegen eine mittlere Erholungsfunktion im Sinne der klassischen Erholungsnutzung (wohnortnahe Erholung).

Auswirkungen

Die geplante Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel führt zu einer Umgestaltung der Fläche. Diese ist von der westlichen Seite einsehbar und liegt im Zusammenhang mit vorhandener teils gewerblicher Bebauung. Die Anlage stellt ein relativ großformatiges Element innerhalb des Landschaftsteilraums dar.

Aufgrund der Erhaltung der Eingrünung im Norden, Nordosten und Süden werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

Eine das Landschaftsbild nachhaltig negativ verändernde Gestalt mit technischer Überformung kann nicht erkannt werden. Infolge von Vermeidungsmaßnahmen zur Eingrünung wird mit keiner wesentlich nachhaltigen Verschlechterung des Schutzgutes gerechnet.

Für die Erholungsfunktion sind keine Auswirkungen erkennbar, da die bestehenden Fußwegverbindungen wieder hergestellt werden.

Ergebnis

Aufgrund der Lage und den bestehenden Vorbelastungen sind unter Berücksichtigung der Eingrünung durch die Planung keine erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Natürliche Grundlage für den Planungsraum:

- Naturraum (aus: BayernAtlas):

Haupteinheit (nach Ssymank):	D63 -	Oberpfälzer u. Bayerischer Wald
Einheit (nach Meynen/Schmithüsen et. al.):	400 -	Hinterer Oberpfälzer Wald
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	400-A	Hinterer Oberpfälzer Wald
Vorkommensgebiet gebietseigene Gehölze:		*3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland*
Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut:		*19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald*

Beschreibung

Abbildung: Luftbildkarte aus Bayernatlas: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung mit Darstellung des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan „Feriendorf Alte Säge“ (20. September 1994 - gelbe Umgrenzung), Reduzierung durch die 1. Änderung (rote Umgrenzung) sowie aktuellem Bereich der 2. Änderung (graue Umgrenzung).

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet wurde in Form der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) aufgenommen.

Der Bewuchs des Planungsgebiets unterteilt sich in drei Zonen, die jeweils von Nord nach Süd verlaufen und jeweils ca. ein Drittel des Areals umfassen:

(A) Parkrasen und Intensivgrünland mit mittelalten Bäumen einheimischer Arten entlang der Dietersdorfer Straße (BNT G11, G4 und B312):

Die Erscheinung diese Zone entspricht einem „typischen“ Park innerhalb städtischer Siedlungen, wobei nur zeitweilig eine geringe Freizeitnutzung erfolgt. Stellenweise werden dort

Fahrzeuge abgestellt. Die Bäume weisen keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Strukturen auf.

(B) Gehölzstreifen aus einheimischen Arten entlang des ehemaligen Mühlgrabens sowie ein gewässerbegleitendes Gehölz am ehem. Kanal / Graben eines ehem. Triebwerks, das von der Ascha bedient wurde (BNT K122, K123, B212-WN00BK, L542-WN00BK):

Dieser Baumsaum hat eine artenreiche Zusammensetzung mit Bruchweide, Rosskastanie, Rotbuche, Sandbirke, Schwarzerle, Stieleiche, Faulbaum, Frühe Traubenkirsche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Zitterpappel, Weißdorn und anderen Straucharten.

Vorgelagert bzw. in den trockenen Mühlgraben wachsen artenarme Säume und Staudenfluren mit viel Brennnessel sowie wenigen feuchten, mäßig artenreichen Hochstauden (Breitblättriger Rohrkolben, Flatterbinse, Mädesüß, Waldsimse). Streckenweise beherrscht die Seegrassegge den Aspekt. Es fehlt allerdings – abgesehen vom Abschnitt in Nordosten entlang des Fließgewässers - die ständige oder zeitweilige Durchfeuchtung des Bodens durch das Fließgewässer, (Sicker-)Quellen oder einen hohen Grundwasserstand. Der wesentliche Teil des alten Mühlgrabens liegt schon seit vielen Jahren trocken.

Obwohl einige Bäume bereits starke Stämme aufweisen, fehlen dennoch Baumhöhlen oder andere Strukturen, die artenschutzrechtlich für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse bedeutsam sein können.

(C) Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BNT G212):

Die dritte und östliche Zone bildet eine mehr oder weniger artenreiche Mähwiese, die durch einen Fußweg von den Gehölzen getrennt wird und besonders durch einen dichten Bestand des Großen Wiesenknopfs (Sanguisorba officinalis) auffällt. Die Blüten dieser Pflanze sind das erste Futter der Raupen des Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Die Raupen dieser Tagfalterarten werden später von Wiesenameisen adoptiert und von den Ameisen in deren Nest gefüttert.

Diese sehr spezialisierten Falter können sich nur dann erfolgreich fortpflanzen, wenn der Große Wiesenknopf während ihrer Flugzeit ab Mitte Juli bis Mitte August auch blüht. Die genannte Wiese wurde in den vergangenen Jahren genau in dieser Zeit für ein Bürgerfest genutzt und wird deshalb vorher abgemäht. Das bedeutet, dass zur Flugzeit der Ameisenbläulinge kein blühender Wiesenknopf innerhalb des geplanten Geltungsbereichs vorkommt. Entlang der Ascha gibt es hingegen im gesamten Talverlauf immer wieder Wiesen oder Säume, wo diese Pflanzenart auftritt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich eine geringe, in Teilen eine mittlere, jedoch keine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Teile mit hoher Bedeutung im näheren Umfeld sind von der Planung nicht betroffen.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden die Schädigungen bzw. Störungen von Tier- und Pflanzenarten gemindert oder vermieden.

Auswirkungen:

Durch die Bauleitplanung werden gering und mittel bedeutende Biotop- und Nutzungstypen (BNT) beansprucht und überbaut. Geringfügig und nur punktuell erfolgen eine Überbauung und Versiegelung im Bereich der geplanten Gebäude und befestigten Flächen. Dadurch werden diese ihre Lebensraumfunktion weitgehend bis vollständig verändern. Bau- oder anlagenbedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Trenneffekte bisher unberührter Lebensraumbereiche treten nicht ein.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Bei Eingriffen in den Naturhaushalt ist die mögliche Betroffenheit von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bzw. das Auslösen von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

In dieser speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können.

  (Hinweis zu den „Verantwortungsarten“: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt)
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der Untersuchung zum Artenschutz stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Das zu prüfende Artenspektrum umfasst Brutvögel, Baumhöhlen, Vogelhorste, Biber, Fischotter, Haselmaus sowie die Zauneidechse, Grüne Keiljungfer und Wiesenknopf-Ameisenbläulinge.

In der Unterlage „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ sind ausführliche Angaben zum Artenschutzrecht enthalten, die hier nur zusammengefasst wiedergegeben werden. Die saP ist als Anlage beigefügt

Wirkungen / Wirkprozesse

Anlagenbedingte Auswirkungen sind die Überbauung bzw. Veränderung der oben genannten Biotop- und Nutzungstypen (BNT).

Während der Bauphase sind Störungen in Form von Lärm und durch Bodenerschütterungen zu erwarten. Diese Störungen in der Bauphase können Arten vertreiben. In der Regel kann bei ausreichenden Ausweichlebensräumen, wie im vorliegenden Fall, erwartet werden, dass nach Beendigung des Baubetriebes die Arten die angrenzenden Flächen in relativ kurzer Zeit wieder besiedeln werden.

Die Auswirkungen sind räumlich und zeitlich eng begrenzt. Empfindliche Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung und der Vorbelastung dort nicht vertreten.

Betriebsbedingt ergibt sich vor allem eine Erhöhung der Störungsintensität durch menschliche Aktivitäten. Da das Areal am Ortsrand gelegen ist, entsteht keine völlig neue oder massiv höhere Störungsart im Vergleich zum bisherigen Zustand.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Vorkehrungen zur Vermeidung sind in den Abschnitten 2.4.1 und 2.4.2 aufgeführt. Damit werden Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten vermieden oder gemindert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

1 V Jahreszeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen

2 V Bauarbeitenbeschränkung auf Tageszeit

3 V Insektenfreundliche Beleuchtung

Die geplante Ausgleichsmaßnahme fördert die Biodiversität in der Aue der Ascha, insbesondere im Hinblick auf die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge.

4 A Extensivierung / Entwicklung / Pflege eines artenreichen Feuchtgrünlands und einer artenreichen Hochstaudenflur in der Aschaaue

Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten kommen wegen der vorhandenen Standorte bzw. der Verbreitung dieser Arten im geplanten Geltungsbereich nicht vor.

Säugetiere

Fischotter und **Biber** treten seit vielen Jahren an der Ascha, den Nebenbächen und anderen Fließgewässern in der Umgebung auf. Es wurden keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung der Fließgewässer oder auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten im bzw. am Geltungsbereich gefunden.

Von der **Haselmaus** sind in KarlaNatur drei Fundorte nahe Schönsee verzeichnet, die aus den Jahren 2020 bis 2024 stammen und 0,8, 1,6 und 3,1 km vom Planungsgebiet entfernt in den östlichen Waldflächen liegen. Es besteht allerdings nur eine ungünstige bis bedingt geeignete Verbindung mit Gehölbeständen zwischen dem Planungsgebiet und den Waldflächen mit den Nachweisen der Haselmaus. Daher waren zwischen Mai und Oktober 2026 in den Gehölzen im Geltungsbereich und der nahen Umgebung 16 sogenannte Haselmausröhren angebracht. Kommt die Art im Gebiet vor, nutzt die Haselmaus nicht selten diese Röhren zur Anlage ihrer Nester und kann auf diese Weise gut nachgewiesen werden.

In den ausgebrachten Röhren wurden im Jahr 2026 keine Haselmäuse festgestellt.

Verschiedene **Fledermausarten** bewohnen Gebäude- und Baumquartiere innerhalb Schönsee und benachbarten Wäldern und Baumgruppen. (Potenzielle) Gebäudequartiere sind vom Vorhaben nicht betroffen. In den Bäumen im geplanten Geltungsbereich wurden keine Baumhöhlen, Baumspalten, Risse in Stämmen oder ähnliches gefunden, in denen baumbewohnende Fledermausarten Quartiere beziehen können. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Weitere streng geschützte Säugtierarten können aufgrund ihrer Verbreitung in Bayern und Habitatansprüchen nicht im Projektgebiet und seinem Umfeld auftreten.

Reptilien

Bei acht Begehungen wurden keine **Zauneidechsen** innerhalb des Geltungsbereichs und seiner näheren Umgebung beobachtet.

Innerhalb der Gemeinde Schönsee und im Bereich der Nachbargemeinden gibt es nur aus dem Naturdenkmal Hochfels bei Stadlern 5 Nachweise der **Schlingnatter**, die etwa 5 km vom Projektgebiet entfernt liegen.

Beide Arten kommen im Wirkbereich des Vorhabens nicht vor. Alle betroffenen Biotop- und Nutzungstypen sind im Planungsgebiet als Habitate der Zauneidechse oder Schlingnatter nicht geeignet oder suboptimal.

Amphibien

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate vorhanden bzw. die Verbreitungsgebiete der Arten erreichen nicht mehr das Projektgebiet.

Fische

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate vorhanden.

Libellen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Still- oder Fließgewässer, aber nahebei die Ascha und ein aufgelassener Mühlgraben mit gelegentlichen Wasseransammlungen. An der Ascha, ca. 3 km Flusslauf unterhalb des Projektgebiets, wurde 2024 die streng geschützte **Grüne Keiljungfer** (*Ophiogomphus cecilia*) nahe Muggenthal festgestellt. Die Art wurde im Umfeld des Vorhabens 2026 nicht beobachtet. Das Vorhaben hat zudem keine Auswirkungen auf den Lebensraum dieser Art.

Weitere streng geschützte Libellenarten können wegen ungeeigneter Lebensräume im Projektgebiet nicht vorkommen.

Tagfalter

Die Vorkommen des Großen Wiesenknopf im Geltungsbereich und den angrenzenden Wiesen und Hochstauden oder Ufersäumen wurden auf Vorkommen vom Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling überprüft. Dies erfolgte zur Flugzeit durch Sichtbeobachtungen der Falter als auch durch die Suche nach Fraßspuren in den Blüten der Nahrungspflanze. Es wurden keine Hinweise auf eine Population beider Arten gefunden. Die nächsten bekannten Bestände befinden sich ca. 5 bis 6 km südöstlich zwischen Weiding und Schönau.

Nachtfalter / Käfer / Weichtiere

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Habitate, Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr das Bearbeitungsgebiet.

Vögel

Die Vogelwelt gliedert sich entsprechend den oben beschriebenen Vegetationsbeständen.

In der westlichen Zone (A) mit den parkartig angeordneten Bäumen innerhalb eines intensiv gepflegten Grünlands kommen nur baumbrütende Vogelarten vor, hier Amsel und Ringeltaube. Bodenbrütende Arten wie Rotkehlchen oder Zilpzalp finden keine geeigneten Neststandorte, können dort aber zur Nahrungssuche unterwegs sein.

Die am Ostrand des Geltungsbereichs liegende Wiese (C) hat keine eigenständige Brutvogelfauna. Für bodenbrütende Feldvögel (Braunkehlchen, Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze, Wachtel) ist das Areal wegen seiner Lage am Ortsrand, der geringen Ausdehnung und der topographischen Situation nicht geeignet, da diese Arten relativ offene und übersichtliche Brutgebiete benötigen. In den benachbarten Hochstauden an der Ascha brüten wenige Arten wie der Sumpfrohrsänger oder seltener die Rohrammer. Allerdings wird die Wiese als auch die Hochstaudenflur von einigen Vogelarten, die in den Gehölzen brüten, gelegentlich zur Nahrungssuche angeflogen. An der Ascha selbst können Wasseramsel, Gebirgs- und Bachstelze vorkommen

Vogelarten brüten daher fast ausschließlich innerhalb der Baumgruppen und gewässerbegleitenden Gehölze in der mittleren Zone (B). Jeweils mit einzelnen oder wenigen Brutpaaren sind solche Vogelarten vertreten, wie sie in Waldflächen und an Ortsrändern regelmäßig zu finden sind. Dabei handelt es sich um allgemein häufige und weit verbreitete Arten wie Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Garten- und Mönchsgrasmücke, Fitis oder Grünfink, Girlitz und Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zilpzalp, Zaunkönig u.a. Da Baumhöhlen oder Baumspalten nicht vorhanden sind, fehlen Höhlenbrüter wie Kleiber, Blau- und Kohlmeise als Brutvögel.

Mehrjährig genutzte Horste von Raben-, Tag- und Nachtgreifvögel sind nicht vorhanden.

Aus den Siedlungen im Umfeld halten sich immer wieder mal Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz oder Türkentaube im geplanten Geltungsbereich zur Nahrungssuche auf. Gelegentlich können auch Bunt- und Grünspecht das Areal aus größerer Entfernung anfliegen.

Betroffenheit der Arten

Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Säugetiere

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Reptilien

Amphibien

Fische

Libellen

Nachtfalter / Käfer / Weichtiere

Streng geschützte Arten dieser Artengruppen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Vögel

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Gutachterliches Fazit

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße` und seinem nahen Umfeld wurden einige europäische Vogelarten als Brutvögel nachgewiesen. Zudem können im nahen Umfeld Fledermausarten potenziell auftreten, die zu den in Bayern vorkommenden, europäisch geschützten Arten gehören.

Für diese europäischen Fledermaus- und Vogelarten sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und den Fledermäusen nach FFH-Richtlinie unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet oder seiner Nähe selbst nicht vorhanden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind überwiegend gering bedeutende Flächen, in geringem Umfang mittel bedeutende Abschnitte betroffen, so dass in der Zusammenschau geringe bis mittlere Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind. Diese können durch Maßnahmen vollständig ausgeglichen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

2.2.4 Schutzgut Boden / Fläche

Beschreibung

Die analoge Geologische Karte im Maßstab 1:25.000 stellt im Kartenblatt `Eslarn` für den Bearbeitungsraum Biotit-(Codierit-) Feldspat-Gneis dar. In Übergangsbereich zum Talbereich werden Hanglehme und Fließerde dargestellt. Der Talzug der Ascha ist von Talboden geprägt (vgl. Geologische Karte von Bayern, 1:25.000, Blatt Nr. 6441 Eslarn, 1961).

Nach der digitalen geologischen Karte (digitale Geologische Karte 1:25.000, umweltatlas Bay. Landesamt für Umwelt, 2026) ist Moldanubikum sensu stricto bzw. Diatektischer Gneis für den westlichen Teil des Sondergebiets dargestellt. Es wird dies als Meta-Sedimentgestein bezeichnet. Nach Osten und Süden ist zudem Fließerde (Lehm, sandig, oft lagenweise steinig bis blockig) anzutreffen. Weiter südöstlich im Talbereich kommen Talfüllungen der vor.

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (vgl. Umweltatlas Boden; www.umweltatlas.bayern.de) zeigt für das Bearbeitungsgebiet den Bodenkomplex aus Gleye und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Die Bodenschätzungskarte 1:25.000 weist als Bodenart Lehme (LIII3 bzw. sL II3) als Grünlandstandorte mit mittlerer bis schlechter Zustandsstufe aus. (vgl. Umweltatlas Boden; www.umweltatlas.bayern.de)

Bodenfunktionen (Angaben aus Umweltaltas Bayern - Boden)

Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung

(vgl. Tabelle 1/10, S. 31 in: Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Bay. Geologisches Landesamt / LfU, 2003)

Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion)
■ Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)

UG: Standorte mit potenziellem Grundwassereinfluss im Unterboden

Bestandteil des Naturhaushaltes insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
□ Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen

UG: sehr hoch

□ Rückhaltevermögen des Bodens

UG: sehr hoch für Quecksilber
hoch für Blei
mittel für Chrom, Kupfer
gering für Cadmium, Cobalt, Nickel, Zink

■ Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

UG: gering

■ Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Fläche ist nicht bewertet

■ Potenzielle Erosionsgefährdung

Fläche ist nicht bewertet

UG = Untersuchungsgebiet

Die betroffenen Böden werden hinsichtlich ihrer Archivfunktion wegen des Vorkommens im Stadtgebiet von Schönsee als weit verbreitet eingestuft.

Zu archäologischen Bodenfunden bzw. zu Bodendenkmälern ist für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Bodendenkmal zu vermuten.

Es ergibt sich insgesamt eine Einstufung der betroffenen Bodenfunktionen mit mittlerem - in Teilen sehr hoher - aber auch geringer Funktionserfüllung. Die hohen bzw. geringe Funktion werden bei regionaler Beurteilung relativiert, als die betroffenen Funktionen im Stadtgebiet bzw. im Umfeld des Bebauungsplans verbreitet vorkommen wie die häufig als geringe natürliche Ertragsfähigkeit regional bewertet höher einzuschätzen ist.

Demnach sind bei den Bodenfunktionen mittlere Bewertungen kennzeichnend. Die hohe Bewertung beim Rückhaltevermögen des Bodens korreliert jedoch nicht mit einer hohen Eingriffsempfindlichkeit. Damit ist insgesamt von einer mittleren Eingriffsempfindlichkeit auszugehen.

Es sind keine besonders schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Zu Altlasten ist im Bereich des Bebauungsplans nichts bekannt.

Auswirkungen

Jede Überbauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Der natürliche Bodenaufbau wird jedoch bei der vorliegenden Planung als Ausgleichsfläche im östlichen Bereich des Geltungsbereichs erhalten.

Im Bereich der künftig versiegelten wie auch teilweise bei den überbauten Flächen werden die natürlicherweise gebildeten Böden in ihrem Aufbau teils irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Ertragsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht

verloren. Auch die sonstigen Bodenfunktionen können nach Realisierung der Bebauung nicht oder nur noch eingeschränkt erfüllt werden.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Auf den unversiegelten Grünflächen ist eine teilweise Funktionserfüllung noch möglich.

Durch die Bebauung sowie die erforderliche Erschließung wird ein erheblicher Teil der Flächen versiegelt. Dabei ist jedoch durch Vermeidungsmaßnahmen die Auswirkung reduziert. Hierzu gehört v.a. die Konzentration und Begrenzung der versiegelten Fläche.

Baubedingt wird Oberboden zwischengelagert, der jedoch vor Vernichtung und Vergeudung geschützt wird. Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser).

Während der Bauphase kann es insbesondere bei Niederschlägen und feuchten Bodenverhältnissen zu Bodenverdichtung kommen, wenn die Böden mit ungeeigneten Baumaschinen befahren werden. Dies ist durch entsprechende Projektsteuerung und Einweisung der Baufirmen zu verhindern.

Großflächige Bodenauffüllungen und teilweise Abgrabungen sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten erforderlich.

Durch den Betrieb an sich entstehen keine betriebsbedingten Auswirkungen in Form von Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Boden.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser).

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Boden zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering.

Schutzgut Fläche

Beschreibung

Die vom Bebauungsplan überplanten Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es befindet sich ein Wirtschafts- und Fußweg, der befestigt ist. Durch die Bebauungsplanung für das Feriendorf ist die Fläche von ca. 1,5 ha baurechtlich im eher geringen Umfang bebaubar.

Auswirkungen

Vorhabenbedingt werden ca. 0,5 ha bisher als Grünstruktur oder Grünland genutzte Flächen intensiv bebaubar und somit in Anspruch genommen. Diese Flächen waren im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet beplant. Teilweise wird durch die Änderung des Bebauungsplans diese Bebaubarkeit für eine Fläche von ca. 1 ha zurückgenommen und in der westlichen Teilfläche des Sondergebiets Einzelhandel durch eine dichtere Bebaubarkeit erhöht werden.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Flächeneignung und der Lage zum Ortskern zur vorliegenden Entwicklung geeignet.

Ergebnis

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich ist kein Gewässer vorhanden. Im weiteren Untersuchungsbereich (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) liegt im Talzug das Fließgewässer der Ascha. Aus diesem Bach wurde für den ehemaligen Werkskanal Wasser ausgeleitet und vor der ehemaligen Säge aufgestaut. Diese Fläche ist überwiegend verfüllt. Die Stadt Schönsee ist Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nummer 1556 sowie des ehemaligen Sägewerksgebäudes einschließlich des Wasserrechts. Ca. 20m des ehemaligen Werkbachs sind derzeit noch offen und liegen überwiegend trocken. Beim ehemaligen Überlaufbauwerk zweigt ein Graben vom Werksbach ab und führt als Ableitungsgraben nach Südosten zum Bachlauf der Ascha im Taltiefsten.

Der Werksbach und der Graben führen nur selten Wasser und liegen meist trocken.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder im Bereich eines Überschwemmungsgebiets. Wassersensible Bereiche liegen im Bereich des Grünlands und der Hochstaudenfluren im Geltungsbereich des Vorhabens vor.

Zum Grundwasserflurabstand sowie zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen keine Angaben vor. Ein relativ hoher Grundwasserstand ist anzunehmen. Es kann im Hangbereich wie auf der Ausgleichsfläche u.U. Schichtenwasser angetroffen werden.

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge der versiegelten und verdichteten Flächen (Wegfläche). Hier ist die Grundwasserneubildung durch den verstärkten Abfluss an der Bodenoberfläche reduziert.

Auswirkungen

Für die Bebauung der vorgesehenen Fläche für den Lebensmittelmarkt ist eine Auffüllung des Geländes auf das Niveau der Staatsstraße erforderlich. Damit wird der restliche, verbliebene Abschnitt von ca. 20m des brachliegenden Werksbachs bis zum Ausleitungsbauwerk verfüllt. Es ist durch die Verfüllung dieses kurzen Abschnittes keine Verschlechterung des bestehenden Zustands des Grabens zu erwarten.

Die geplante Einleitung gesammelter Oberflächenwässer über den Graben zur Ascha lässt keine nachteiligen Auswirkungen für die Ascha als Gewässer und deren naturnahe und gesetzlich geschützte Biotopkomplexe am nordöstlichen Stadtrand und nördlich des Keckenweihers im Sinne des Biotop-/Artenschutzes erwarten.

Anlagebedingte Wirkungen sind die Flächenversiegelung und Überbauung. Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen wie auch auf den Parkplatzflächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zur Pufferung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser) können die Auswirkungen der Versiegelung reduzieren.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

Ergebnis

Es sind durch die Bauleitplanung mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.2.6 Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung

Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt mit 7 bis 8 °C im Mittelbereich für Bayern. Die Niederschlagssumme (750-850 mm pro Jahr) steigt in den weiter östlich ansteigenden Lagen auf bis zu 1100 mm (Reichenstein) an. (vgl. Klimaatlas von Bayern, 1996)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat als Grünland eine untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Im Talzug fließt Kaltluft nach Süden in die tieferliegenden Talbereiche.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor. Allgemein ist eine geringe Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen. Aufgrund der niedrigen Verkehrsbelastung ist jedoch von einer untergeordneten Belastung auszugehen, die ferner nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen sind die im Zusammenhang mit den Schutzgütern Boden und Wasser genannte Versiegelung von Bodenfläche.

Allgemein führt die Versiegelung von Flächen zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Kleinklimatisch betrachtet ist mit Veränderungen bei der Strahlung und dem Temperaturverlauf zu rechnen - erhöhte Wärmeabstrahlung bei erhöhter Aufheizung versiegelter Flächen und geringerer Abkühlung (nachts).

Es werden sich Luftaustauschprozesse u.a. auch wegen der Bebauung geringfügig reduzieren. Dies wird sich in erster Linie im Gebiet selbst und den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken. Die im weiteren Umfeld weiterhin vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen vermindern die Auswirkungen wie erhöhte Temperaturschwankungen im Tagesverlauf.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler im Gebiet selbst vorhanden.

Abbildungen / Ausschnitte BayernAtlas: Denkmaldaten: Baudenkmal (links) und Bodendenkmal (rechts)

Nordwestlich des Geltungsbereichs liegt ein Baudenkmal. Das westlich der Dietersdorfer Straße gelegene Baudenkmal „Bebenburg“ (Aktennummer: D-3-76-160-4) als ehemaliges Hammergut ist hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu prüfen.

Südlich angrenzend liegt im Südwesten ein Bodendenkmal (D-3-6441-0015) Es wird wie folgt beschrieben: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Schönsee“.

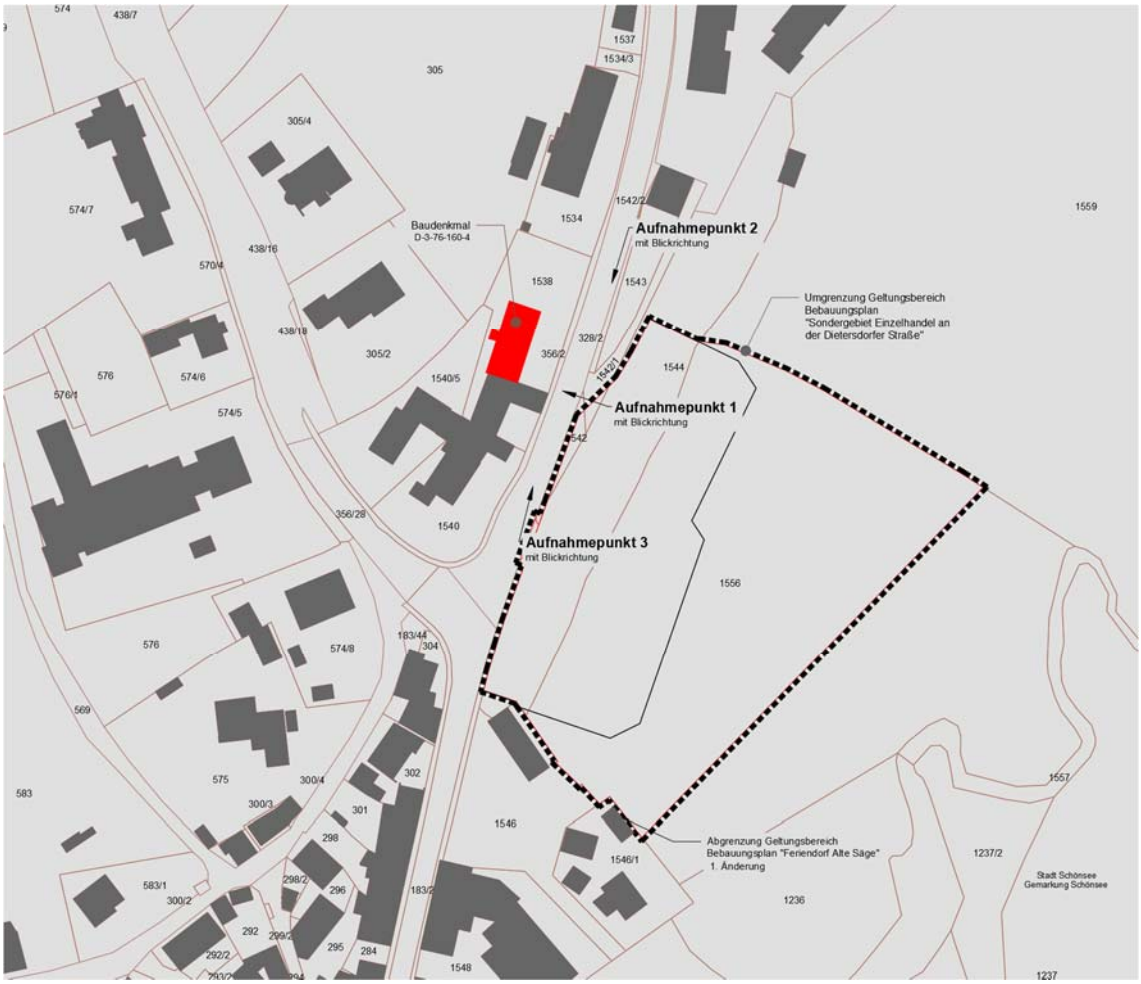
Gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)) bedarf der denkmalrechtlichen Erlaubnis (im Sinn des Art. 6 BayDSchG) wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will und sofern sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild eines Baudenkmals auswirken kann.

Es ist folglich die Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals zu prüfen.

Kurzbeschreibung

„Ehem. Hammergut, sog. Bebenburg, zweigeschossiger und verputzter Halbwalmdachbau mit traufseitigem Zahngesims und Flachbogenfenstern, 1762, im Kern älter, Dach und Obergeschoss Ende 19. Jh.“

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden durch eine Darstellung des Baudenkmals in nachfolgendem Flurkartenausschnitt dargelegt, mit Fotos geprüft und dokumentiert.



Ausschnitt Flurkarte mit rot markiertem Baudenkmal, Aufnahmepunkten der Abbildungen und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Abbildung (Aufnahmepunkt 1): Blick von Zufahrt über Staatsstraße auf das Gebäude unter Denkmalschutz mit links angebautem Nebengebäude / eingeschossigem Nachbargebäude

Abbildung (Aufnahmepunkt 2): Blick entlang Staatsstraße zur Ortsmitte mit Gebäude unter Denkmalschutz, rechts

Abbildung (Aufnahmepunkt 3): Blick entlang Staatsstraße mit Gebäude unter Denkmalschutz, links

Auswirkungen

Die Fotoaufnahmen zeigen das unter Denkmalschutz stehende Gebäude (Hausnummer 3) traufständig zur „Dietersdorfer Straße“. Es ist durch angebaute Gebäude entlang der Sichtachse der Straße aus südlicher Richtung teilweise verdeckt, von Norden kommend gut wahrzunehmen. Es liegt ca. 9m zurückversetzt zur Straße (Staatsstraße St 2159).

Die Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich auf der anderen Straßenseite in einer derzeit als Grasfläche mit Bäumen überstandenen Fläche, welche weiter östlich von größeren Gehölzen bestanden ist und zum Talbereich der Ascha abfällt.

Das geplante Gebäude ist ca. 10 m von der Straßenkante nach Osten abgerückt. Vorgelagert ist eine Grünfläche mit fünf Bäumen geplant, so dass vom Betrachter der geplante Baukörper entlang der Betrachtungsachse teilweise verdeckt sein wird.

Die Umgebung des Baudenkmals ist auf dem Grundstück selbst bereits durch andere Gebäude sowie durch die Straße und die gewerbliche Nutzung auf der anderen Straßenseite vorbelastet. Der Neubau jenseits der Staatsstraße führt somit zu keiner neuen, wesentlichen Strukturveränderung der Umgebung.

Die Anlieferungszonen und der Parkplatzverkehr werden so ausgerichtet – auf der denkmalabgewandten Seite, dass keine störenden Einflüsse auf den Charakter des Denkmals wirken.

Eine Beeinträchtigung des Umfeldes oder des Baudenkmals selbst kann nach Ansicht der Stadt nicht erkannt werden.

Eine Beeinträchtigung von sonstigen Kulturgütern ist nicht erkennbar.

Ergebnis:
Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen dieses Schutzgut zu erkennen.

2.2.8 Biologische Vielfalt

Beschreibung:
Allgemein ist das Untersuchungsgebiet wegen mittlerer Standortvielfalt und damit zusammenhängend einem geringen bis mittlerem Artenpotenzial als naturschutzfachlich mittel bedeutend zu bewerten.

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Bereich ist für den Landschaftsraum als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Seltene, gefährdete Arten oder besondere Pflanzen-Gesellschaften wurden nicht festgestellt.

Die vorliegenden Flächen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende bestehende Bebauung insbesondere für besonders empfindliche Arten bereits erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen:
Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt wird durch die vorgesehene Nutzung nicht erkannt.

Ergebnis:
Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

2.2.9 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. Die Leistungsfähigkeit und Eignung des Schutzgutes Boden ist nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Fläche im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin intensiv als Grünland genutzt werden würden. Die Planungsabsicht zur Entwicklung der Fläche als Sondergebiet Feriendorf würde weiterhin eine Bebauung eines größeren Flächenanteils erwarten lassen.

Der Bedarf an Sonder-Baufläche im Stadtgebiet von Schönsee ist zur Steigerung der Attraktivität im Lebensmitteleinzelhandel und Erhaltung der Strukturen der Daseinsvorsorge und damit zur Verhinderung von Abwanderung und zur Funktionserfüllung als Hauptort der Kommune erforderlich.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Die bestehenden Gehölzstrukturen (Baumbestand im Nordwesten und Süden) werden erhalten. Die Erhaltung der Eingrünung bewirkt eine städtebauliche Abschirmung und Einbindung in das Landschaftsbild.

Es werden gliedernde Grünstrukturen festgesetzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Begrünung des Baugebietes führt zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna.

Die Vermeidungsmaßnahmen 1 V (Jahreszeitl. Beschränkung der Baum-/Gehölzfällung) und 3 V (insektenfreundliche Beleuchtung) sollen sicherstellen, dass Beeinträchtigungen von streng geschützten Tierarten unterbleiben. Es werden ferner Empfehlungen zu Maßnahmen in Bezug auf den Schutz von Vögeln an großen Glasfronten sowie zur Verwendung von heimischen Gehölzen bei der Bepflanzung gegeben.

Die Ausgleichsmaßnahmen sowie die dauerhafte Pflege bzw. extensive Nutzung des Grünlands im Sondergebiet bewirken eine gewisse Verbesserung des Gesamtlebensraums innerhalb und in der Nachbarschaft des Geltungsbereichs.

Die Vermeidungsmaßnahme 2 V (Bauzeit auf Tageszeit beschränkt) soll sicherstellen, dass Beeinträchtigungen von heimischen Insekten und nächtlich aktiven Säugetieren unterbleiben.

Schutzgut Boden

Durch die räumliche Begrenzung der Versiegelung (Konzentration auf den westlichen Teil des gesamten Bebauungsplangebietes) ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

Die Festsetzung zum schonenden Umgang mit dem Boden und zur Begrenzung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen minimiert die Eingriffe in das Bodengefüge.

Schutzgut Wasser

Durch die Begrenzung der Versiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser minimiert.

Schutzgut Luft/Klima

--

Schutzgut Landschaft / Erholung

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Geltungsbereich werden möglichst erhalten.

Die vorgesehene Eingrünung trägt zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft bei.

Die für den Ausgleich im Sinne des Naturhaushalts durchzuführenden Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Gebiets führen zusätzlich zu einer besseren Einbindung ins Landschaftsbild. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen haben durch die räumliche Lage am Baugebiet neben der positiven Wirkung auf den Naturhaushalt den Aufbau von zusätzlichen Ortsrandstrukturen zur Folge.

2.4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Dezember 2021 durchgeführt.

Der Bebauungsplan ändert den seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplan `Feriendorf Alte Säge` und wird im gleichen Verfahren eine südöstliche Teilfläche künftig als bauleitplanerische Ausgleichs- und Ersatzfläche, anstatt von Ferienhäusern, darstellen. Diese Herausnahme ist mit der Kompensationserfordernis durch die intensivere Bebaubarkeit in der westlichen Teilfläche (Bestand GRZ 0,3; neu GRZ 0,8) gegenzurechnen, da der Geltungsbereich auch die künftige, eingriffsnahe AE-Fläche umfasst.

Im Bebauungsplan sind Ausgleichsmaßnahmen direkt am Eingriffsort auf einer Teilfläche des Grundstücks der Fl-Nr. 1556 (Extensivierung / Entwicklung / Pflege eines artenreichen Feuchtgrünlands und einer artenreichen Hochstaudenflur in der Aschaaue) festgesetzt. Ferner wird eine bereits z.T. entwickelte Ökokonto-Flächen (Wald am Weißbach, nördlich von Weberhäuser) für die weitere Kompensations-erfordernisse verwendet.

Eingriffsermittlung

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme und ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer und hoher Bedeutung vorgenommen.

Es werden neben den Vermeidungsmaßnahmen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen kompensieren die beeinträchtigten Biotopfunktionen der Offenlandlebensräume und steigern die Lebensraumfunktion für verschiedene Arten. Die Maßnahmen dienen nicht allein dem Ausgleich von beeinträchtigten Biotopfunktionen. Die Extensivierung, Entwicklung und Pflege eines artenreichem Feuchtgrünlands und einer artenreichen Hochstaudenflur stellt auch für den Boden eine Extensivierung dar. Langfristig wird die Entwicklung eines naturnahen Bodengefüges begünstigt und damit auch die Leistungsfähigkeit des Bodens als Regler, Filter und Puffer verbessert.

Die Überdeckung, teilweise Überbauung und Versiegelung einer Fläche von ca. 0,5 ha Sondergebiet und die Überbauung von ca. 0,153 ha für Böschungs- Wege oder Rückhaltefläche wird durch Entwicklung Extensivierung, Entwicklung und Pflege eines artenreichem Feuchtgrünlands und einer artenreichen Hochstaudenflur von zusammen **3.543m²** (5.403 Wertpunkten-WP) und die anteilige Anlage, Entwicklung und Pflege eines standortgerechten, feucht bis nassen Laubmischwalds (Birken-Moorwald am Weißbach) mit **712m²** (5.696 WP) kompensiert.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und

Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014) zugeordnet.

Es wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume bildet die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Für das Vorliegen des Regelfalls spricht, dass abweichende Umstände nicht erkennbar sind.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine Maßnahmen zur Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes erforderlich.

Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/Eingriffsfaktor**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
Fläche B-Plan (Bestand) – Aufhebung Bestand: (B312) Baumgruppen m. einheim., standortgerechten Arten, mittl. Ausprägung Erhaltung Gehölzstruktur	623	9	- 0,3	- 1.682
Fläche B-Plan (Bestand) – Aufhebung Bestand: (G212) mäßig extensiv gen., artenreiches Grünland Potenzial für Entwicklung artenreiche Extensivwiese	2.613	8	- 0,3	- 6.271
Fläche B-Plan (Bestand) – Aufhebung Bestand: (G212) mäßig extensiv gen., artenreiches Grünland Potenzial für Entwicklung Hochstaudenflur	930	8	- 0,3	- 2.232
Fläche B-Plan (Bestand) – Aufhebung Bestand: (K123) mäßig artenreiche Säume / Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte	540	7	- 0,3	- 1.134
Zw-Summe: 4.706			Zw-Summe: - 11.319	
(V12) Wirtschaftsweg, befestigt	515	1	0,5	258
(G4 / G11) Parkrasen / Intensivgrünland	1.280	3	0,5	1.920
(K122) Mäßig artenreiche Säume / Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte	288	6	0,5	864
(K123) Mäßig artenreiche Säume / Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte	182	7	0,5	637
(G212) Grünland, mäßig extensiv genutzt, artenreich	2.100	8	0,5	8.400
(B312) Einzelbäume, einheim. Arten, mittlere Ausprägung	395	9	0,5	1.778
(B212-WN) Feldgehölz, einheim. Arten, mittlere Ausprägung – Gew.Begleitgehölz	1.510	10	0,5	7.550
(L542-WN) Sonstige gew.begl. Wälder, mittlere Ausprägung – Gew.Begleitgehölz	289	11	0,5	1.590
Zw-Summe: 6.559			Zw-Summe: 22.996	
Summe	11.265			11.677

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Insektenfreundliche Beleuchtung, Bauarbeitenbeschränkung auf Tageszeit	Eingriff in Schutzgut Arten wird vermieden / minimiert	Festsetzung 7.1, 8.2

Summe (max. 20%)	**5%**

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	**11.093**

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichsumfang in WP
4A	G212	Grünland, mäßig extensiv genutzt, artenreich	8	G212	Grünland, mäßig extensiv genutzt, artenreich Artenschutzmaßnahmen: Ameisenbläuling	9	2.613	1	0	2.613
	G212	Grünland, mäßig extensiv genutzt, artenreich	8	K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte	11	(1.550) [1] 930	3	0	2.790
5A	Externe Fläche (Ökokonto der Stadt Schönsee)									
	N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	4	L413-MW91D0*	Birken-Moorwälder, alte Ausprägung	(15) 12 [2]	712	8	0	5.696
										11.099
						Summe				

Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten	**11.099**

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang:	11.099
Summe Ausgleichsbedarf:	11.093
Differenz:	**6**

[1] Fläche incl. Biotopfläche

[2] unter Berücksichtigung Timelag (- 3 WP)

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durchgeführt. Die planliche Darstellung erfolgt eingriffsnah im Lageplan bzw. für die externe Fläche im Lageplan der Ökokontofläche. Die Maßnahme des Ökokontos Weberhäuser (am Weißbach) wurde bereits teilweise umgesetzt.

4A Ausgleichs- und Ersatzfläche

Lage/Fl-Nr.: Fläche östlich des Vorhabens, Talbereich an der Ascha;
Fl.-Nr. 1556, Teilfläche (Gmkg. Schönsee)

Umfang: 0,3543 ha

derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzfläche
(mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland, häufig gemäht, kein Biotop)

Entwicklungsziel: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlands (G212) mit Artenschutz / -hilfsmaßnahmen für Dunklen / Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling;
Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur, feuchter-nasser Standorte (K133), Anlage Einzelgehölz (B313)

Maßnahmen/Pflege/Hinweise:

- Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland:
  Unterhaltungspflege: zweischürige Mahd mit Abfuhr Mähgut (erste Mahd ab Mitte Juni, spätestens Ende Juni, zweite Mahd ab 15. September); Mähzeitpunkte angepasst an Erfordernisse zur Blühentwicklung des Großen Wiesenknopfs (Sanguisorba officinalis) als Wirtspflanze der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge zu optimieren
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

- Entwicklung von feuchtem bis nassem Hochstaudenfluren durch Verzicht auf Mahd und Düngung
  Periodische Pflege: Mahd von Teilfläche, räumlich wechselnd im Turnus von ca. 2 bis 3 Jahren
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel
- Unterhaltungspflege: abschnittsweise Mahd mit Abfuhr Mähgut (ab 15. September) alle 2 bis 3 Jahre; dabei Belassen von Teilbereichen (ca. 65%-Flächenanteil verbleibt über Winter), räumlich wechselnd

- Pflanzung von Einzelgehölzen oder Einbringen von Steckhölzern (Salix - Arten) gebietsheim. Pflanzenmaterial;
- ggfs. Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt

Erforderlicher Unterhaltungszeitraum: Herstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre
Unterhaltungspflege: 22 Jahre

Art der dauerhaften Sicherung der landschaftspfl. Maßnahmen: Fläche im Eigentum der Stadt Schönsee

5A Ausgleichs- und Ersatzfläche

Lage/Fl-Nr.: Ökokontofläche Weberhäuser (am Weißbach);
Fl.-Nr. 594 (Gmkg. Dietersdorf)

Umfang: 0,0712 ha

derzeitige Nutzung: forstwirtschaftliche Nutzfläche
(strukturarmer Altersklassen-Nadelforst, junge Ausprägung N711)

Entwicklungsziel: Anlage/ Umbau und Entwicklung von standortgerechten Laubmischwald, feucht bis nasser Standorte / Birken-Moorwald (L413-MW91D0*)

Maßnahmen/Pflege/Hinweise:

- Entwicklung einer natürl. Waldgesellschaft entsprechenden Struktur (Baum-, Strauch-, Krautschicht), Orientierung an naturnaher Waldgesellschaft
- Entnahme standortfremder, nicht der natürlichen Waldgesellschaft angehörenden Baumarten

  Waldumbau: Dauerhafte Steigerung des Laubholzanteils: 100%

  Forstpflanzenherkünfte gem. Forstvermehrungsgesetz (Mai 2002) Herkunftsgebiete (siehe Arten)
  Moorwald-Mischtyp (91D0*) Moorbirken-Moorwald (91D1*)
  Hauptbaumart (H); Nebenbaumart (N); sporad. Begleitbaumart (S)

Moor-Birke	(H)	(60%)	MBi	805 03	50/80 (2 x 1,5 m)
Schwarz-Erle	(N)	(45%)	SErl	802 06 / 08	50/80 (2 x 2 m)
Flatter-Ulme	(S)	(5 %)	FlUl		

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten fünf Jahre,

  Ersatz ausgefallener Gehölzpflanzen
  Keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

- Schaffen von Kleinstrukturen durch Laubbaumstämme (Pappelstämme vom Vorhabensbereich / Wurzelstöcke (lagestabile Lagerung);

Erforderlicher Unterhaltungszeitraum: Herstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre
Unterhaltungspflege: 20 Jahre

Art der dauerhaften Sicherung der landschaftspfl. Maßnahmen: Fläche im Eigentum der Stadt Schönsee

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Diese sind aufgrund ihrer derzeitigen Bedeutung für den Naturhaushalt und wegen ihres Standortpotenzials im Sinne der Eingriffsregelung verbesserungsfähig und als Kompensationsfläche geeignet. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist der Ausgleich für die beanspruchten Offenlandflächen und die Bereicherung des Naturraumes mit naturnahen Lebensräumen sowie die Verbesserung bestehender Typen.

Die zuvor aufgeführten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend dem Zeitplan umzusetzen.

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind auch unter Beachten der agrarstrukturellen Gesichtspunkte verwendbar, da kein besonders ertragreicher Boden vorliegt. Die Ausgleichsfläche 4 A hat insbesondere wegen der Lage im Talbereich der Ascha eine besonderes Entwicklungspotenzial mit Vernetzungsfunktion und soll gem. § 9 Abs. 3 Ziff. d BayKomV vorrangig ausgeführt werden. Für Ausgleichsmaßnahmen werden landwirtschaftlichen Flächen nur im notwendigen Umfang verwandt. Es werden Flächen mit der Kompensationsfunktion belegt, die in naturschutzfachlicher Hinsicht wertvoll sind oder ein entsprechendes Entwicklungspotenzial aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten aufweisen (im Talbereich).

Die zuvor aufgeführten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend dem Zeitplan umzusetzen. Bei ökologischer Erfordernis kann u.U. eine Modifizierung der Nutzungszeitpunkte bzw. -arten erforderlich werden.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt oder ist im Fall der externen Fläche als Ökokontofläche bereits umgestaltet. Die Flächen sind aufgrund ihrer derzeitigen Bedeutung für den Naturhaushalt und wegen ihres Standortpotenzials im Sinne der Eingriffsregelung verbesserungsfähig und als Kompensationsfläche geeignet. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist der Ausgleich für beeinträchtigte Lebensraumtypen, die Bereicherung des Naturraumes mit naturnahen Lebensräumen sowie die Verbesserung bestehender Typen.

In der freien Landschaft ist gebietseigenes Material für Ansaaten und Pflanzungen zu verwenden (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Im Bauleitplanungsverfahren ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“, dass dem Produktionsraum 5 „Südost- und Ostdeutsches Bergland“ entspricht, soweit erhältlich, zu beziehen. Gebietseigene (Laub-)Gehölze sind aus dem Vorkommens-Gebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu beziehen. Die Erzeugergemeinschaft autochthoner Gehölze in Bayern bietet beispielsweise derartiges Gehölzmaterial an.

Nach Art. 9 Satz 2 BayNatSchG i.V.m. Par. 17 Abs. 1 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie deren A/E-Maßnahmen durch die zulassende Behörde unmittelbar nach Erlass der Gestattung (Bescheid, Beschluss oder Satzung) an die Online-Datenbank „Ökoflächenkataster Bayern“ zu melden. Das gilt auch für Ausgleichs- und Ersatzflächen, die von Ökokonten abgebucht werden müssen. Für die ÖFK-Meldung von A/E-Flächen ist ein elektronischer Meldebogen entwickelt, der sämtliche Angaben enthält. Allen Meldungen sind die rechtskräftige Satzung, Lagepläne oder digitale Kartenausschnitte an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu übermitteln; Meldung per Post an: Bayerische Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 53, Hans-Högn-Straße 12, D-95030 Hof/Saale, oder per E-Mail an oefk@lfu.bayern.de

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung und die Ausweisung an anderer Stelle.

Alternative Standortflächen wurden im Vorfeld geprüft, schieden aber aus verschiedenen Gründen aus (vgl. Seite 7 ff).

2.6 Beschreibung der Methodik

Da es sich bei der Planung um einen relativ kleinen, überschaubaren Bereich zur Sondernutzung Einzelhandel handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Eine Ausnahme bildet lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesem Schutzgut entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen im Sommer/Herbst 2025 sowie im Jahr 2026 ergänzt wurde. Es sind Daten des Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bodeninformationssystem Bayern, des

Bayerischen Denkmalatlas, des Geotopkatasters Bayern, des Regionalplanes und Landesentwicklungsprogrammes, u.ä. ausgewertet worden.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichts sind, sind nicht erkennbar. Zum Grundwasserstand bestehen keine genauen Kenntnisse.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Aufbauend auf diese Grundlage erfolgte eine verbal argumentative Darstellung und eine dreistufige Bewertung.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

2.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter erforderlich.

2.8 Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von rund 1,148 ha wird der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ aufgestellt. Dadurch wird eine Baufläche von 0,5 ha (Vorhabensfläche) bereitgestellt, erschlossen und durch Kompensationsflächen in das Landschaftsbild integriert.

Zusammenfassend betrachtet ergeben sich durch die Bebauungsplanung und deren Umsetzung v.a. mittel bedeutende Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und - damit zusammenhängend – Wasser.

Es sind von der Planung mittel bedeutende Lebensräume, aber auch gering bedeutende Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Kompensationsflächen im Eigentum der Stadt wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Die Eingriffe durch Versieglung und Überbauung von Gehölzflächen und Grünland werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Dabei erfüllen die Ausgleichsflächen neben naturschutzfachlichen Anforderungen und auch bereichernde Funktion für das Landschaftsbild.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet:

Schutzgut Mensch/Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Erholung

Aufgrund der Lage und den bestehenden Vorbelastungen sind unter Berücksichtigung der Eingrünung durch die Planung keine erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Die Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die niedrige bis mittlere Ausgangsqualität betroffener Flächen führt unter Berücksichtigung der Eingrünung durch die Planung zu einem mittel bedeutendem Verlust an Lebensraum von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mildern den Eingriff und führen insgesamt zu einer ökologischen Aufwertung.

Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

Schutzgut Boden / Fläche

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Boden zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering. Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Es sind durch die Bauleitplanung mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Luft/Klima

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen des Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erkennen.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans verursacht keine nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen in ranghohe Schutzerfordernisse (z.B. europäischer Arten- und Gebietsschutz). Dies ist begründet, da

- hochrangige Schutzgüter nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt werden,
- unvermeidbare Beeinträchtigungen sich durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduzieren.

Dadurch zieht der Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf den Wasserhaushalt, den Bodenhaushalt, auf seltene oder bedrohte Arten oder Lebensräume sowie die Funktion des Raumes für Erholung und Naturgenuss nach sich. Es verbleiben bei der Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze.

Schönsee, den 7. Oktober 2026

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT
BY AK
176 350

Andreas Thammer
Dipl. Ing. (FH)

Landschaftsarchitekt
Stadtplaner