

Stadt Schönsee

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

Flächennutzungsplan - 1. Änderung - „Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße“

Inhalt:

Planteil 1 (21 x 29,7 cm)
Textteil Seiten 1-10, DIN A 4

Stand:

Vorentwurf: 13. Oktober 2026

Entwurf:

Endfassung:

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

Flächennutzungsplan `Sondergebiet Einzelhandel an der Dietersdorfer Straße`
Maßstab 1:5.000

nach Seite 2

ERLÄUTERUNGSBERICHT (TEXTTEIL)

1	Begründung	3 - 11
1.1	Planungsanlass / Erfordernis der Planung.....	3
1.2	Lage / Geltungsbereich.....	6
1.3	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	6
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm	6
1.3.2	Regionalplan Oberpfalz-Nord	8
1.3.3	Flächennutzungsplan	10
1.3.4	Schutzgebiete, schützenswerte Bereiche und Einzelobjekte	10
1.4	Ziele der Planung	10

1 Begründung

1.1 Planungsanlass / Erfordernis der Planung

Der Stadtrat von Schönsee hat am 17.9.2026 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bereich des bestehenden Bebauungsplans `Feriendorf Alte Säge` zu ändern. Es soll ein Sondergebiet `Einzelhandel` ausgewiesen werden, in dem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Flurstücke mit den Nummern (jeweils Teilflächen) 1542, 1542/1, 1544 und 1556 der Gemarkung Schönsee aufgestellt werden soll. Teile des bestehenden Sondergebiets für ein Feriendorf werden zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dies ist die erste Änderung des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Schönsee, Sept. 1991

Verfahren / Erfordernis der Planung

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

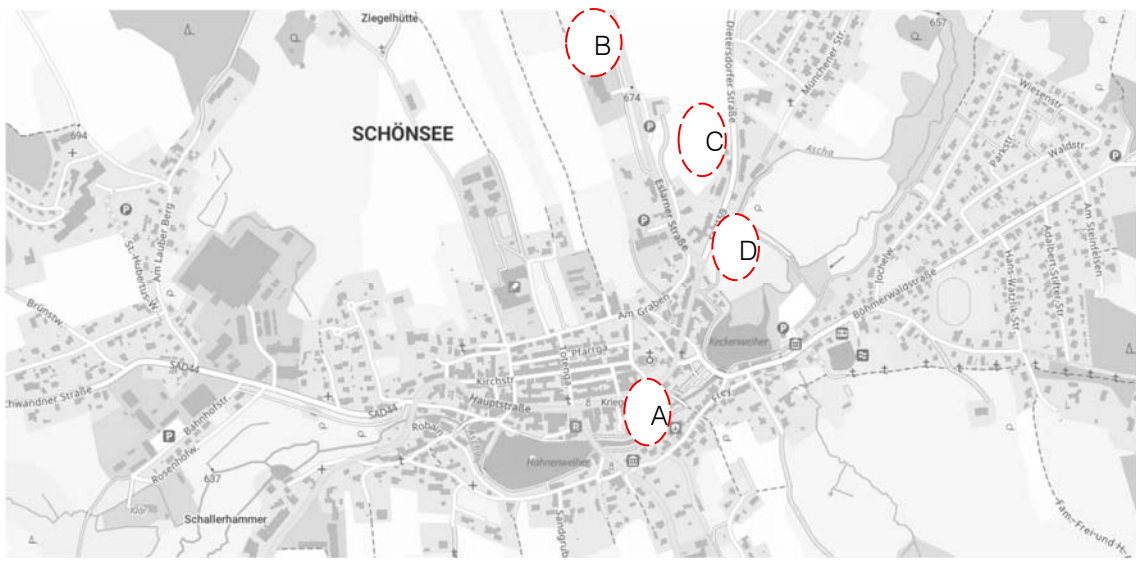
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Feriendorf Alte Säge“ aus dem Jahr 1994 wie auch die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans geplante Erschließung für Stellplätze wurde bisher nicht als Baufläche umgesetzt.

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-Lebensmittelmart. Zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs soll eine Fläche für Einzelhandel ausgewiesen werden. Die angestrebte Verkaufsfläche bewegt sich unterhalb der in allen Gemeinden grundsätzlich zulässigen Größenordnung für Lebensmittelmärkte von 1.200 qm und ist insofern aus landesplanerischer Sicht unkritisch. Voraussetzung für die Verwirklichung des Projekts ist aus baurechtlicher Sicht die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, in dem die zulässige Nutzung und Verkaufsfläche verbindlich festzuschreiben ist.

Prüfung von Alternativen

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 gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 5.3.2 ist die Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen im fußläufigen Einzugsbereich. Die in nachfolgender Karte mit A, 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.



Bezeichnung	Lage	Flächennutzung (FNP)	Beurteilung
A	Innenstadt, südl. Hauptstraße	Mischgebiet	+ innerstädtisch / fußläufiger Einzugsbereich / Anbindung an ÖPNV + Leerstandsurnutzung - Flächenzuschnitt / -größe (Baufläche, Stellplätze) - keine Verfügbarkeit
B	westlich Eslamer 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 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.

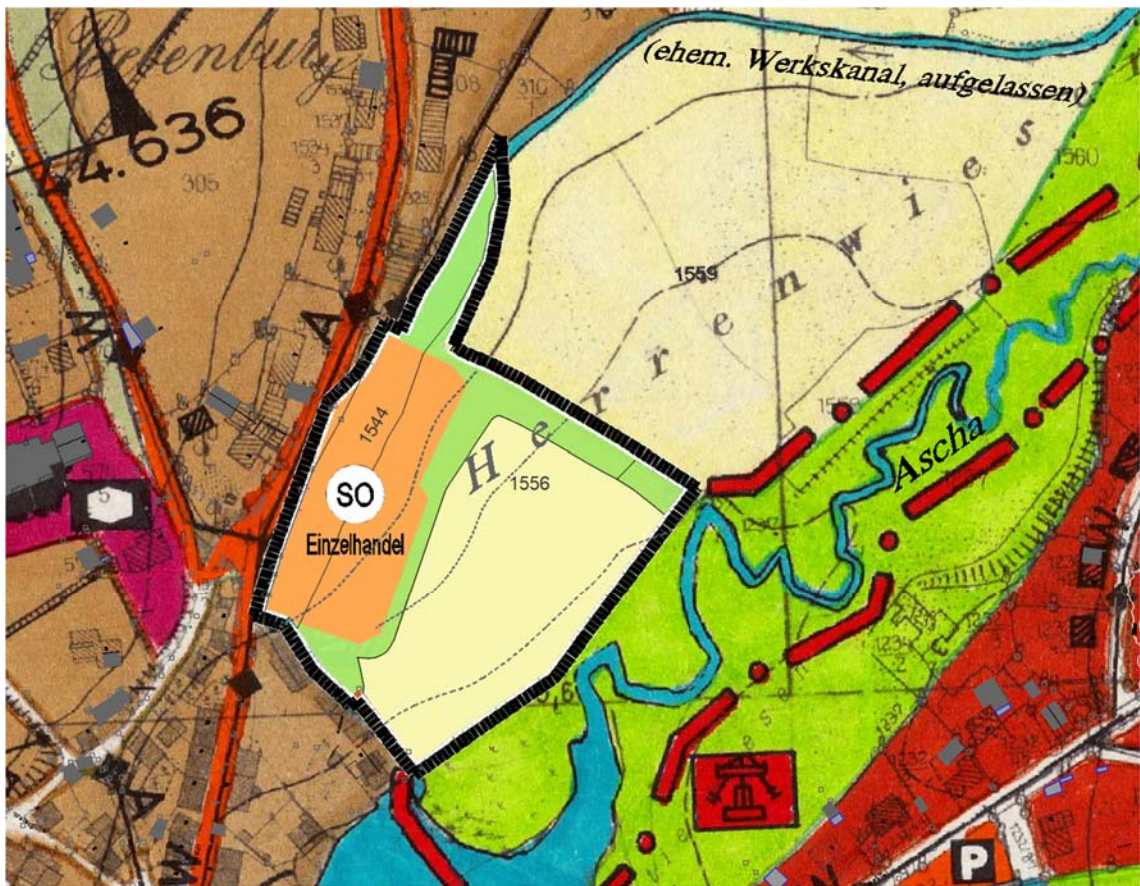
Die Standorte wurden hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben für die städtebaulich integrierte Lage von der Landesplanungsbehörde bewertet. Es wurden sowohl der Standort im Zwischenbereich zwischen Eslarner und Dietersdorfer Straße als auch der Standort zwischen Dietersdorfer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

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 Änderung des Flächennutzungsplans für ein Sondergebiet für Einzelhandel auf den Grundstücken Flur-Nr. sowie für Ausgleichsflächen auf Teilflächen des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1542, 1542/1, 1544 und 1556 der Gemarkung Schönsee beschlossen.

Zum Umweltbericht für den Flächennutzungsplan wird auf den Umweltbericht im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan verwiesen, der dort die genaueren und flächenscharfen Aussagen enthält. Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffs und die Prüfung artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte erfolgt ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

1.2 Lage



Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP), geplant

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.

Flächenbilanz

Geltungsbereich (Änderung Flächennutzungsplan)	1,6300ha
Sondergebiet 'Einzelhandel'	0,5025 ha (31%)
Grünfläche	0,3215 ha (20%)
Fläche für die Landwirtschaft	0,8060 ha (49%)

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 Lebensumfeldsinsbesondere 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.

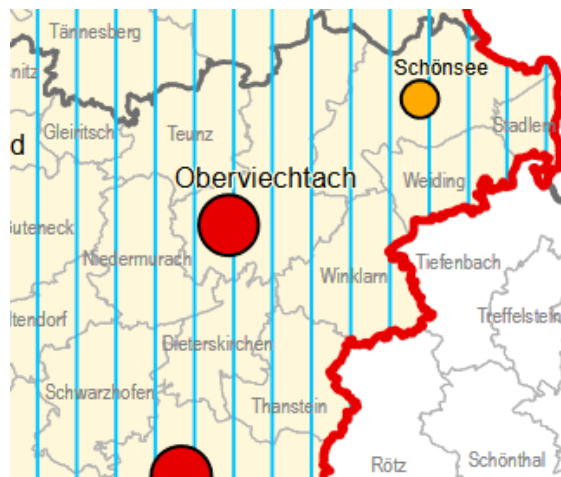
1.3.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord

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)



Raumstruktur

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

Grundzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

Allgemeiner ländlicher Raum

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Mittelzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Ausschnitte aus

Zielkarte 3
- Landschaft und Erholung



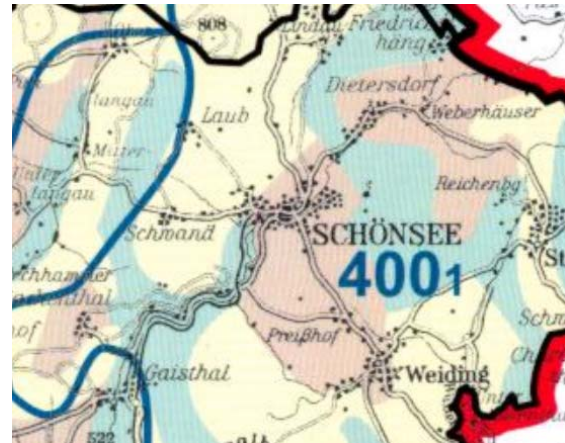
Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Begründungskarte 1: Raumgliederung
Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung



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 abgeschrmt. 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 Sondergebietsfläche 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 zur Aufstellung des Bebauungsplans 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 der Flächennutzungsplanänderung 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
<u>Im weiteren Umgriff / Nicht betroffene Teilfläche von:</u>		
Biotop 6441-1128-001: Die Ascha mit Begleitstrukturen in der Ortsmitte von Schönsee bis Dietersberg im Nordosten		
GH	Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan / 6430	Im Aschatal im Taltiefsten
GN	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe;	
GG	Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone;	
FW	Natürliche und naturnahe Fließgewässer / 3260;	
MO	Offene Hoch- und Übergangsmoore / 7140;	
WA	Auwälder / 91E0	

Bestimmte Landschafts-
bestandteile
§ 39 Abs. 5 BNatSchG /
Art. 16 (1) BayNatSchG

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans 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 in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 2.2.3.

Schutzwürdige Objekte
Biotopkartierung Bayern

Die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Lebensräume im Untersuchungsgebiet 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

Trinkwasserschutz-
gebiete / Überschwem-
mungsgebiete
(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 der Änderung des Flächennutzungsplans selbst nicht vor. In räumlicher Nähe ist ein Baudenkmal bzw. ein Bodendenkmal vorhanden.
Baudenkmal: Bebenburg (Aktennummer: D-3-76-160-4) ehemaliges Hammergut
Bodendenkmal
im Südwesten angrenzend: (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 Ziele der Planung

Der Stadtrat hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit neuer Darstellung eines Sondergebietes für Einzelhandel beschlossen.

Der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans (1. Änderung) setzt ein sonstiges Sondergebiet im Sinn von § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Zweckbestimmung wird mit der Bezeichnung 'Einzelhandel' bestimmt. Der Flächennutzungsplan bereitet die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) vor und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens.

Schönsee, den 7. Oktober 2026



Andreas Thammer
Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner