

- Original -

Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



5. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 24
„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 24.06.2021
geändert: 07.10.2021
geändert: 09.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1. Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2. Flächennutzungsplan	4
2.3. Bebauungspläne	5
3. Bestehende Verhältnisse.....	6
3.1. Lage und Geltungsbereich	6
3.2. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft	7
3.3. Baugrund- und Geländebeziehungen	8
4. Geplante Bebauung	8
4.1. Beschreibung des Vorhabens	8
4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen	8
5. Erschließung	10
5.1. Verkehr	10
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung.....	10
5.3. Wasserversorgung	10
5.4. Abwasserentsorgung.....	10
5.5. Niederschlagswasser	10
6. Umweltbelange	10
7. Immissionsschutz.....	11

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

Begründung, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober und 9. Dezember 2021

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Söchtenau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.06.2021 die **5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“** beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

Um seine Funktion als eigenständiger Arbeitsraum zu sichern, und die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen zu erhalten und verbessern, hat die Gemeinde Söchtenau den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ im Jahr 2013 in Kraft gesetzt. Mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde erreichen, möglichst viele der mittlerweile vorhandenen konkreten Baugrundstücksanfragen bedienen zu können bzw. eine möglichst effiziente Nutzung des bestehenden Gewerbegebietes und dessen Infrastruktur zu schaffen.

Die Erweiterung umfasst eine direkt anschließende Wiesenfläche von 0,05 ha, die bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt ist. Zusätzlich werden innerhalb des Gewerbegebietes eine frühere Waldfläche (Fichtenbestand ohne besondere ökologische Bedeutung) und eine bestehende Grünfläche zu Bauland umgewandelt. Insgesamt wird daher etwa 0,5 ha zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen, der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und Erweiterung beträgt etwa 1,0 ha.

Auf dieser Fläche werden fünf Gewerbegrundstücke in Größen zwischen 700 und 2.600 m² geplant sowie ein Radweg entlang der nebenliegenden Gemeindestraße und eine öffentliche Grünfläche entlang der Staatsstraße. Es werden auch neue Festsetzungen getroffen, um klimaangepasste Gebäude zu ermöglichen bzw. zu fördern. Das Gewerbegebiet ist wie zuvor mit Grünflächen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern durch- bzw. einzugrünen.

Der durch die Erweiterung bzw. die Umwandlung entstehende Eingriff wird naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Durch diese Änderungen wird sichergestellt, dass das vorhandene Gewerbegebiet möglichst effizient genutzt werden kann, mit einer geringfügigen Beanspruchung von Außenbereichsflächen. Die Gemeinde kann dadurch bestehende und künftige Arbeitsplätze und ein maßvolles weiteres Wirtschaftswachstum in Söchtenau sichern. Damit trägt die Planung zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt etwa 15 km nordöstlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 25,6 km², aufgeteilt in 36 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von 2.663 (Stand 30.06.2020), die zwischen 2017 und 2031 voraussichtlich um 7,5 % wachsen wird¹.

¹ Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Gemeinde Söchtenau, 18.09.2020

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24
„Gewerbegebiet Schwabering Süd“
Begründung, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober und 9. Dezember 2021

2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt², was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Das Landesentwicklungsprogramm erklärt, dass die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen – als unerlässliche Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktoren Bayerns – erhalten und verbessert werden sollen.

Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet³, und es ist festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. Der Regionalplan unterstreicht des Weiteren die Wichtigkeit der kleineren und mittleren Betriebe für die Arbeitsplatzbeschaffung (insbesondere für die Arbeitskräfte, die im Zuge des Strukturwandels aus der Landwirtschaft ausscheiden) und die damit verbundene Möglichkeit, der Abwanderung von wirtschaftsaktiver Bevölkerung entgegenzuwirken.

Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung.

Durch die geplante Änderung wird sichergestellt, dass das vorhandene Gewerbegebiet möglichst effizient genutzt werden kann, mit einer geringfügigen Beanspruchung von Außenbereichsflächen. Die Gemeinde kann dadurch bestehende und künftige Arbeitsplätze und ein maßvolles weiteres Wirtschaftswachstum in Söchtenau sichern. Damit trägt die Planung zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

2.2. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt (siehe Abbildung 1).

² Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

³ Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24
 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“
 Begründung, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober und 9. Dezember 2021

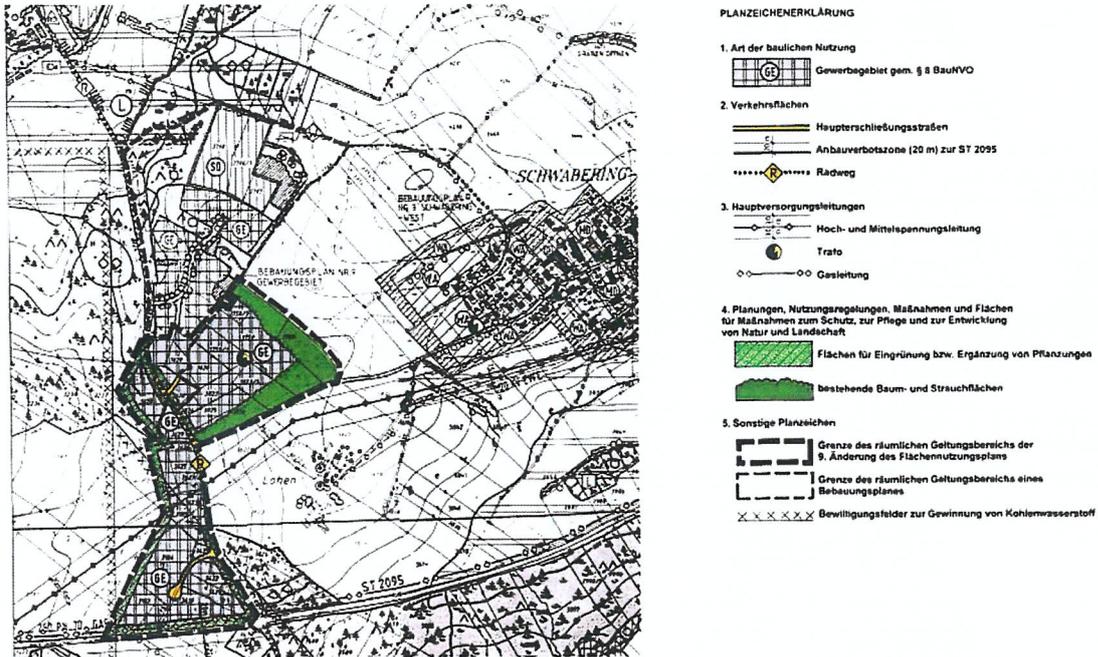
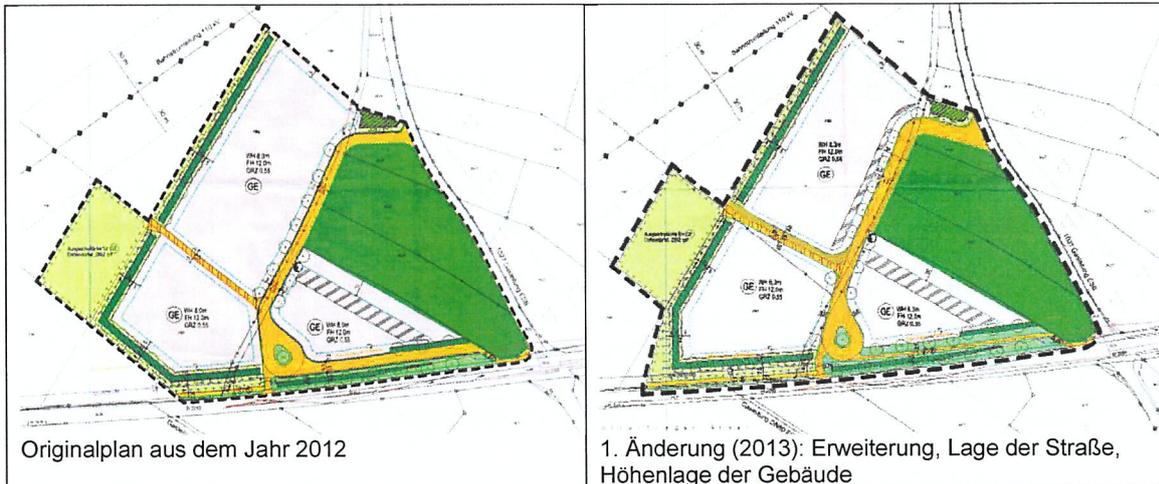


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (9. Änderung, 2012)

2.3. Bebauungspläne

Der Änderungsbereich ist derzeit im Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ als GE gemäß § 8 der BauNVO, öffentliche Verkehrsfläche und zu erhaltende Waldfläche festgesetzt, für den Erweiterungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 24 trat im Jahr 2013 in Kraft und ist seitdem viermal geändert worden (siehe Abbildung 2).



5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24
„Gewerbegebiet Schwabering Süd“
Begründung, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober und 9. Dezember 2021

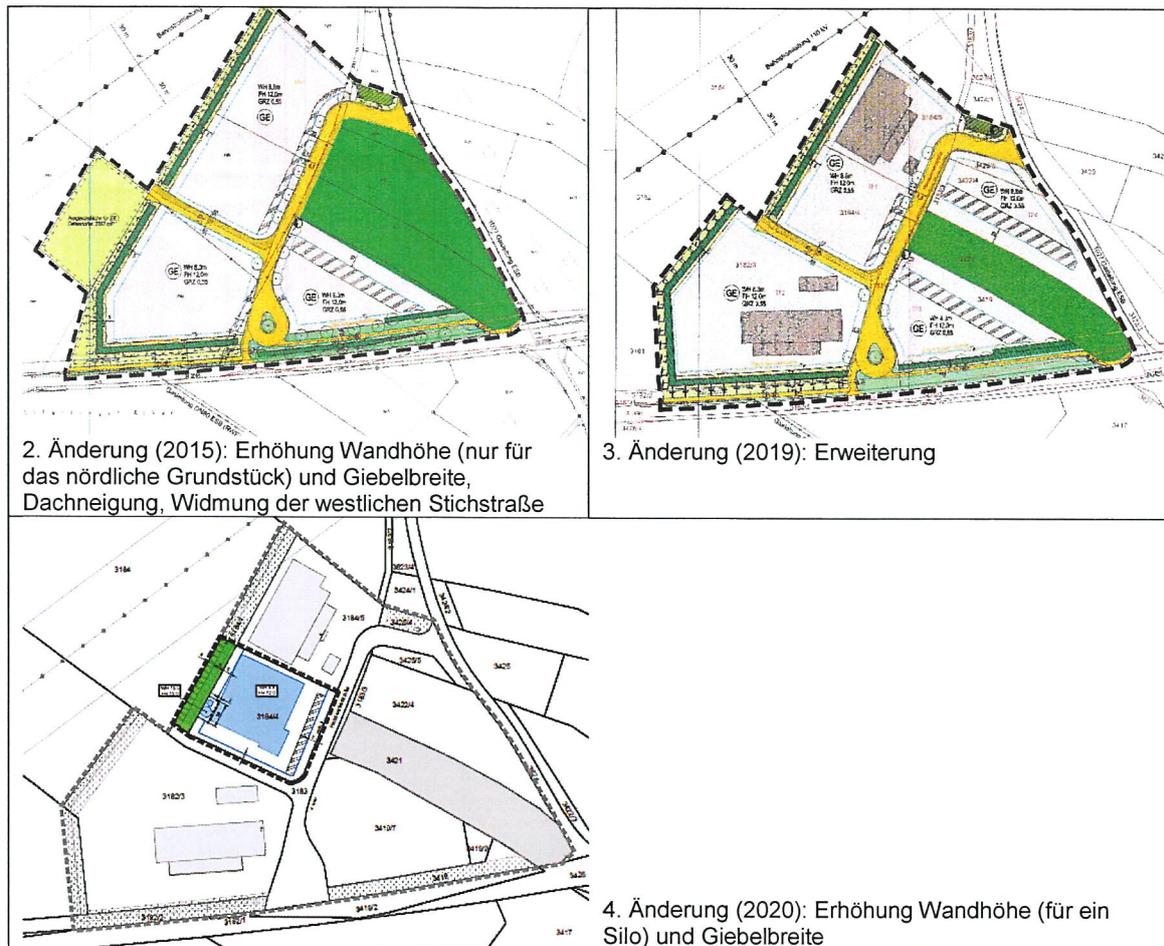


Abbildung 2 Übersicht ursprünglicher Bebauungsplan und bisherige Änderungen

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet liegt im südlichen Teil der Gemeinde im Ortsteil Schwabering (siehe Abbildung 3). Der Änderungsbereich liegt auf den Flurstücken Nr. 3421, 3422/4, 3183/2 (Teilfläche), 3183/3, 3425/5, 3425/4 und 3624 (Teilfläche) der Gemarkung Söchtenau und beträgt 1,02 ha. Der Erweiterungsbereich liegt auf dem Flurstück Nr. 3424/1 und beträgt 0,06 ha. Dazu kommt die Fläche der Sichtdreiecke, die 0,2 ha beträgt und auf den Flurstücken Nr. 3426 (Teilfläche), 3422/1 (Teilfläche), 3419/2 (Teilfläche) und 3182/1 (Teilfläche) liegt. Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung, die auf der Grundlage der digitalen Flurkarte erstellt wurde.

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24
 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“
 Begründung, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober und 9. Dezember 2021



Abbildung 3 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas), der Änderungsbereich ist in Rot markiert

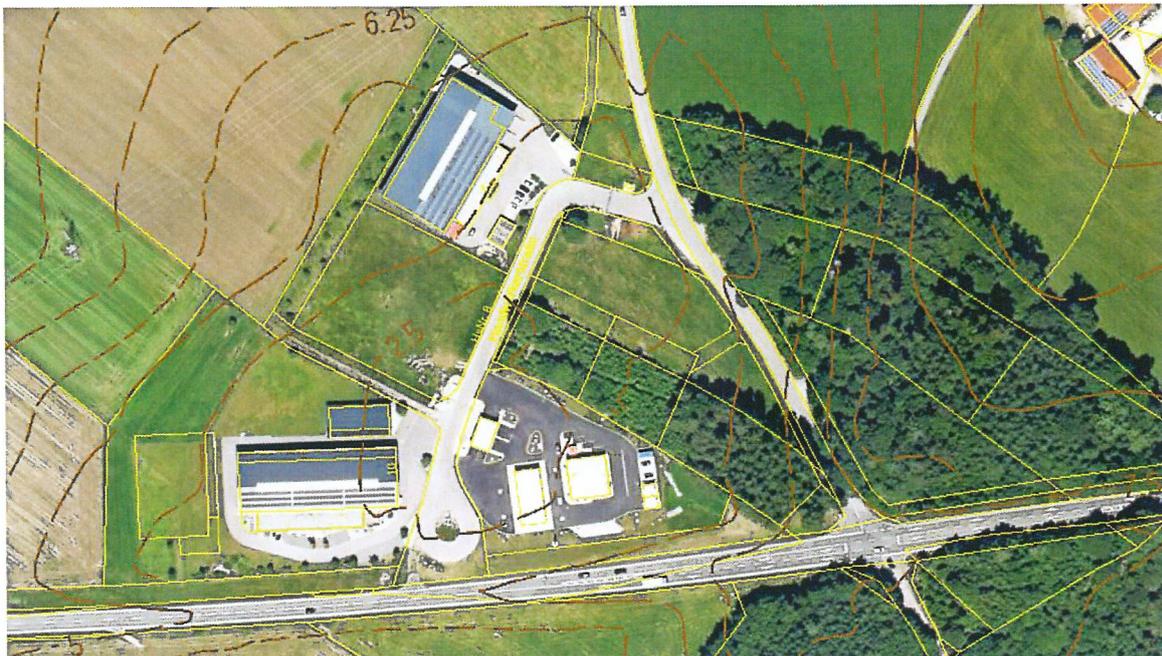


Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücksgrenzen und Höhenlinien (Quelle BayernAtlas)

3.2. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft

Der Änderungsbereich wird derzeit land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt (siehe Abbildung 4). Die Waldfläche war überwiegend mit Fichten ohne besondere ökologische Bedeutung bestockt.⁴ Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich bereits ein Logistikunternehmen, ein

⁴ Quelle: Umweltbericht der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Huber Planungs-GmbH (2019), mit Verweis auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros Dipl. Biol. Axel Beutler (2012)

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

Begründung, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober und 9. Dezember 2021

Maschinenbauunternehmen und eine Tankstelle. Ein Treppenbauunternehmer wird sich im westlichen Teil zeitnah ansiedeln. Rund um das Gewerbegebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie der Wald Kirchholz und die Staatsstraße 2095.

3.3. Baugrund- und Geländeverhältnisse

Die bisherige geologische Untersuchung zum rechtskräftigen Bebauungsplan von Ohin GmbH (Februar 2012) bleibt weiterhin gültig und sind im Folgenden kurz zusammengefasst:

- **Mutterboden**, Schichtuntergrenze ca. 0,4 m unter der Geländeoberkante (uGOK)
- **Verwitterter Geschiebemergel**, Schichtuntergrenze ca. 4,0 m uGOK
- **Vorstoßschotter**, die Schichtuntergrenze wurde mit 8,5 m uGOK nicht erreicht

Für eine Niederschlagswasserversickerung ist der Vorstoßschotter gut geeignet. Bei der Baugrunderkundung wurde kein Grundwasser angetroffen.

Das Planungsgebiet liegt am Fuße eines nach Osten und Westen ansteigenden Hanggeländes (siehe Abbildung 4). Innerhalb des Planungsgebietes fällt das Gelände von Ost nach West mit ca. 4,5 m bzw. 3 %, von Nord nach Süd mit ca. 2 m bzw. 2 %, ab.

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung möchte die Gemeinde erreichen, möglichst viele der mittlerweile vorhandenen konkreten Baugrundstücksanfragen bedienen zu können bzw. eine möglichst effiziente Nutzung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen.

Geplant ist die Einbeziehung einer direkt anschließenden Wiesenfläche (ca. 0,05 ha) im Gewerbegebiet sowie die Umwandlung einer innerhalb des Gewerbegebietes früheren Waldfläche (ca. 0,42 ha) und Grünfläche (ca. 0,02 ha) zu Bauland. Damit wird etwa 0,49 ha zusätzliches Bauland geschaffen, der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und Erweiterung beträgt etwa 1,0 ha.

Auf dieser Fläche werden fünf Gewerbegrundstücke in Größen zwischen 700 und 2.600 m² geplant sowie ein Radweg entlang der nebenliegenden Gemeindestraße und eine öffentliche Grünfläche entlang der Staatsstraße. Das Gewerbegebiet ist wie zuvor mit Grünflächen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern durch- bzw. einzugrünen.

Der durch die Erweiterung bzw. die Umwandlung entstehende Eingriff wird naturschutzrechtlich ausgeglichen.

4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert:

- **Begrenzung der Art der Nutzung:** Die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern (die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO) ist bereits ausnahmsweise zulässig. Um eine höchstmögliche Gewerbenutzung zu sichern wird die Anzahl der Wohnungen pro Gewerbegrundstück auf eine Wohnung beschränkt. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Innerhalb der Baumfallzone dürfen keine Räume, die

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

Begründung, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober und 9. Dezember 2021

zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen (z. B. Wohngebäude, Büros und Werkstattbereiche), ausgerichtet werden. Im Einklang mit den Zielen des LEP^[1] sind Einzelhandelsbetriebe bereits ausgeschlossen, um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden.

- **Umwandlung bestehender Wald- und Grünflächen zu Bauland:** Um die vorhandene Infrastruktur maximal auszunutzen und den Bedarf an weiteren Außenbereichsflächen zu minimieren, werden etwa 0,42 ha Wald und 0,02 ha Grünfläche innerhalb des Gebietes zu Bauland umgewandelt. Der Wald bestand überwiegend aus Fichten ohne besondere ökologische Bedeutung. Um die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser innerhalb des Gewerbegebietes zu vermindern, werden eine großzügige Durch- bzw. Eingrünung der Gewerbeflächen sowie versickerungsfähige Stellplätze festgesetzt. Der Eingriff wird darüber hinaus naturschutzrechtlich ausgeglichen.
- **Konkretisierung der Durch- und Eingrünung der Gewerbeflächen:** Um eine ausreichende Durch- und Eingrünung der Gewerbeflächen sicherzustellen, wird mit der vorliegenden Änderung ein 3 m breiter Streifen um die Gewerbegrundstücke herum als private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche bleibt dann bei der Berechnung der Grundflächenzahl außer Betracht, was effektiv zu einer weiteren Reduktion der versiegelbaren Fläche führt. Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume bleibt gleich, wird aber auch im Planteil als Standortvorschläge dargestellt. Die zulässigen Bäume und Sträucher werden genannt, um sicherzustellen, dass sie standortgemäß sind. Um der detaillierten Planung der einzelnen Parzellen nicht vorzugreifen, wird die genaue Lage der Zufahrten nicht festgelegt; stattdessen wird pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 10 m auf der privaten Grünfläche zugelassen. Bei mehreren Zufahrten kann die maximal zulässige Gesamtbreite beliebig aufgeteilt werden (z. B. könnten bei zwei Zufahrten die eine mit 15 m Breite ausgelegt werden und die andere mit 5 m), um möglichst flexibel im Hinblick auf die Bedürfnisse der einzelnen Firmen zu bleiben.
- **Verdeutlichung Wandhöhe:** Um die seitliche Wandhöhe bzw. die Firsthöhe eindeutig zu definieren, wird sie jetzt von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) gemessen und es wird eine max. zulässige Höhe der OK EG in Metern über Normalhöhennull festgesetzt.
- **Klimaanpassungen der Gebäude:** Bei der Dachgestaltung werden Photovoltaikanlagen auch als Dacheindeckung zugelassen, um die Erzeugung von erneuerbaren Energien zu fördern. Auch begrünte Flachdächer werden zugelassen, um der Flächenversiegelung entgegenzuwirken. Aufgrund des nach Osten und Westen ansteigenden Geländes wird festgesetzt, dass Gebäude bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass in der Fläche abfließender Starkregen bzw. Hangwasser nicht eindringen kann.
- **Verdeutlichung Fläche für Versorgungsanlagen:** Die bestehende Fläche für Versorgungsanlagen wird als solche bezeichnet (statt vorher „private Grünfläche“).
- **Immissionsschutz:** Für das Gewerbegebiet wurden bereits Emissionskontingente festgesetzt. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden anstelle einer emittierenden Teilfläche mehrere Teilflächen in abgeänderter Lage und Größe vorgesehen. Daher

^[1] [LEP \(2013/2018\)](#) siehe Ziele 5.3.1 und 5.3.3 des LEP, die spezifizieren, dass Einzelhandelsgroßprojekte bzw. Einzelhandelsagglomerationen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen.

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

Begründung, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober und 9. Dezember 2021

werden die festgesetzten Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 entsprechend angepasst.

- **Artenschutz:** Um die Einwirkungen auf das Schutzgut Arten zu begrenzen, wird festgelegt, dass nur insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden ist, dass Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit und nur mit einzelnen Zaunsäulenfundamenten auszurichten sind, und dass dauerhafte Bodenmieten mit einer autochthonen, blütenreichen Saatgutmischung anzusäen sind.
- **Ausgleich:** Der erforderliche Ausgleich von rund 3.672 m² erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches erfolgt wie vorher über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße, die in die Staatstraße 2095 mündet. Abbiegespuren sind an der Staatstraße bereits vorhanden. Die nächste Bushaltestelle liegt direkt angrenzend an das Gewerbegebiet (Kreuzstraße Abzw. Ullerting). Das bestehende Straßennetz ist für das geplante Vorhaben ausreichend.

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung erfolgt mittels Anschluss an die bestehenden Netze.

5.3. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt mittels Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz.

5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt mittels Anschluss an das bestehende gemeindliche Kanalnetz.

5.5. Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der oberflächennahen Bodenschichten, ist es davon auszugehen, dass die Versickerung über Rigolen erfolgen werden.

6. Umweltbelange

Die naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Aspekte einschließlich Eingriffsermittlung und Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen, wurden im separat erstellten Umweltbericht des Büros Landschaftsarchitektur Niederlöhner bearbeitet (siehe Anlage 1). Die sich aus dem Umweltbericht ergebenden Festsetzungen und Hinweise sind in die Planung eingeflossen, und im Folgenden kurz zusammengefasst.

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

Begründung, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober und 9. Dezember 2021

Das Planungsgebiet weist derzeit eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung auf. Auf das Schutzgut Fläche hat das Vorhaben erhebliche Auswirkungen, die jedoch ebenso bei jeder Art der Neuversiegelung und neuer Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle gegeben sind. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Kapitel 4.2) nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der geänderten und erweiterten Planung geschieht jedoch ein Eingriff in Natur und Landschaft, welcher ausgeglichen werden muss. Der Eingriff wird auf Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt. Die Bilanzierung der Flächen ergibt mit Anwendung der ermittelten Kompensationsfaktoren einen Ausgleichsbedarf von rund 3.578 m² für den Eingriff in den Naturhaushalt. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde.

7. Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagen- und betriebsbezogenen Lärmimmissionen bzw. zur Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Planungsgebietes wurden durch das Ingenieurbüro „Greiner“ zwei schalltechnische Gutachten erstellt (Anlage 2 und 3). Die Ergebnisse der Gutachten sind in die vorliegende Planung eingeflossen und werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

Für den Änderungsbereich wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form vergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden maßgebenden Bebauung in den Ortschaften Schwabering, Lohen und Reischach um mindestens 15 dB(A) unterschritten werden.

Der Kontingentierungsansatz liegt im Rahmen dessen, was billiger Weise bei Gewerbeflächen einerseits notwendig ist, um der ausgewiesenen Gebietskategorie zu entsprechen und andererseits in einem Rahmen, der ortsüblich ist und zudem den bestehenden Betrieben ausreichende Reserven für deren Aktivitäten zu belassen, ohne diese einzuschränken.

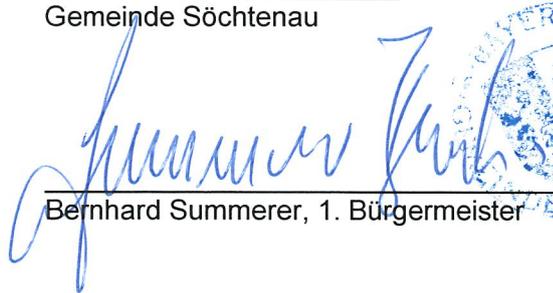
Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Zudem wird für alle Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen.

8. Anlagen

1. Umweltbericht des Büros Landschaftsarchitektur Niederlöhner vom 14.10.2021
2. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche / Emissionskontingentierung) des Ingenieurbüros Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB vom 06.07.2021
3. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) des Ingenieurbüros Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB vom 21.07.2021

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24
„Gewerbegebiet Schwabering Süd“
Begründung, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober und 9. Dezember 2021

Söchtenau, 14.12.2021
Gemeinde Söchtenau


Bernhard Summerer, 1. Bürgermeister

