

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 92  
„Am Kollersberg“**

**in der Fassung vom 28.02.2013**

für den Bereich des ehemaligen Parkplatzes an der Rosenheimer- und der Milchhäuslstraße  
in Bad Aibling, bestehend aus den Flurstücken 1853, 1856 und 1857 (Teilfläche).

# **BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass der Planung .....	3
2. Ausgangslage und Bewertung .....	3
2.1. Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse .....	3
2.2. Verkehrliche Erschließung .....	4
2.2.1. Personennahverkehr .....	4
2.2.2. Fuß- und Radverkehr .....	4
2.3. Umfeld, Nutzungen im Planungsgebiet und den umliegenden Gebieten .....	4
2.4. Bisherige Planungen für das Gebiet .....	4
2.5. Vorhandenes Baurecht, übergeordnete Planung .....	4
2.5.1. Flächennutzungsplan .....	4
2.5.2. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (2006) .....	5
2.6. Natürliche Grundlagen .....	5
2.6.1. Landschaftsraum, Geologie, Topographie .....	5
2.6.2. Boden .....	5
2.6.3. Wasser, Grundwasser .....	5
2.6.4. Vegetation .....	5
2.7. Bewertung des Bestandes aus Sicht der Grünplanung .....	6

---

2.8. Vorbelastungen .....	6
2.8.1. Altlasten.....	6
2.8.2. Lärm .....	6
2.9. Denkmalpflege .....	7
2.10. Versorgung / Entsorgung .....	7
3. Planungskonzeption / Erläuterung der Festsetzungen .....	7
3.1. Ziele der Planung .....	7
3.2. Städtebauliches Konzept .....	7
3.3. Art der Nutzung .....	8
3.4. Maß der Nutzung .....	8
3.5. Überbaubare Flächen .....	8
3.6. Verkehr und Erschließung.....	8
3.7. Stellplätze.....	8
3.8. Schallschutz .....	9
3.8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen .....	9
3.8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen .....	9
3.9. Technische Erschließung .....	10
3.10. Maßnahmen Grünordnung .....	10
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht.....	10
5. Planungsbeteiligte.....	11
6. Anlagen zur Satzung und zur Begründung .....	11
7. Verzeichnis der Gutachten / Berichte .....	11

## 1. Anlass der Planung

Die Josef Reichenberger GmbH & Co. KG hat die Grundstücke mit den Flurnummern 1853 und 1856 der Gemarkung Bad Aibling von der Deutschen Rentenversicherung erworben. Die Stadt hat diese Flächen gepachtet und nutzt sie derzeit als Parkplatz (Bezeichnung P4A).

Der Antragsteller beabsichtigte auf diesen Grundstücken zunächst die Errichtung eines Lebensmittelvollsortiment-Marktes. In der Sitzung des Bauausschusses vom 13.09.2011 kam jedoch der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 „Am Kollersberg“ zur Ausweisung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum/Parkdeck“ nicht zustande.

Der Antrag wurde zurückgestellt und die Verwaltung beauftragt, mit den wirtschaftlichen Verbänden Gespräche zu führen; ein Einzelhandelsgutachten sollte erstellt werden.

Am 27.03.2012 reichte die Josef Reichenberger GmbH & Co. KG eine formlose Bebauungsanfrage zur Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage ein. Der Bauausschuss hat am 03.04.2012 eine allgemeine Wohnbebauung grundsätzlich in Aussicht gestellt. Für eine endgültige Beurteilung sei jedoch ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erstellen, zur Sicherung öffentlicher Stellplätze sei ein Vertragsentwurf zu formulieren und zur Entscheidung vorzulegen.

Am 14.06.2012 befasste sich der Bauausschuss mit einer Bauvoranfrage der Josef Reichenberger GmbH & Co. KG zur Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage. Diese Bauvoranfrage wurde zwar mit Schreiben vom 12.06.2012 durch den Antragsteller zurückgenommen, das Vorhaben wurde aber dennoch in dieser Sitzung behandelt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Bebauung dieser Größenordnung unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich vorstellbar sei. Allerdings sei dazu ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen und ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind gegeben, da sich der aus dem §34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmasstab nicht wesentlich verändert wird und die Bedingungen gemäß §13 Abs. 1 Punkt 1. und 2. erfüllt sind.

## 2. Ausgangslage und Bewertung

### 2.1. Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortskerns der Stadt Bad Aibling an der Rosenheimer Straße, im Süden begrenzt von der Milchhäuslstraße und im Osten durch die Hangkante am Martin-Luther-Hain.

Im Norden grenzt das Plangebiet an Einzelgrundstücke mit gemischter Bebauung.

Größe des Planungsgebietes: ca. 1,1 ha

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 1853, 1856 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 1857 (Milchhäuslstraße).

Die Flurstücke 1853, 1856 befinden sich vollständig in Besitz eines privaten Eigentümers.

Die Fläche wird teilweise als Parkplatz genutzt. Auf dem nördlichen Grundstücksteil Flurstück 1853 befindet sich eine bestehende Bebauung die abgebrochen werden soll. Eventuell vorhandene Dienstbarkeiten auf dem Grundstück werden derzeit geprüft.

## 2.2. Verkehrliche Erschließung

### 2.2.1. Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen für den Individualverkehr sehr gut erschlossen.

Über die Rosenheimer Straße als Haupteinfallsstraßen aus südlicher Richtung mit Anbindung an die St 2078 in Richtung Osten nach Kolbermoor und Rosenheim und die St 2098 in Richtung Süden mit Anschluß an die Autobahn A8 ist das Plangebiet auch für den überörtlichen Verkehr gut zu erreichen.

Der Anschluss an die Innenstadt erfolgt über die Rosenheimer Straße in nördlicher Richtung.

Die Entfernung zur Haltestelle „Bad Aibling Kurpark“ der Bahn AG mit Verbindungen zu Regionalbahnen beträgt ca. 150 m.

### 2.2.2. Fuß- und Radverkehr

Das Zentrum der Stadt Bad Aibling liegt ca. 1.000 m nördlich des Planungsgebietes und ist fußläufig gut zu erreichen.

Für den Radverkehr auf der Rosenheimer Straße ist ein Teilbereich dieser Straße für Radfahrer abmarkiert.

## 2.3. Umfeld, Nutzungen im Planungsgebiet und den umliegenden Gebieten

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Bad Aibling in einem Umfeld, das einerseits geprägt ist vom Kurpark und dem östlich an das Grundstück grenzenden Grünzug an der Hangkante, andererseits aber auch von der südlich gelegenen großflächigen Mischbebauung mit Wohnungen und der Bebauung mit größeren Einzelbauten (Hotel) im Norden.

## 2.4. Bisherige Planungen für das Gebiet

Nach dem Verkauf des Gebietes war zunächst die Errichtung eines Lebensmittelvollsortiment-Marktes auf diesem Gebiet

## 2.5. Vorhandenes Baurecht, übergeordnete Planung

### 2.5.1. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling stellt das Planungsgebiet derzeit als SO-Gebiet Kurgebiet dar.

Die Rosenheimer Straße ist als Ortsdurchfahrt, Verkehrs- und Sammelstraße gekennzeichnet.

#### 2.5.2. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (2006)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) wird Bad Aibling als Mittelzentrum eingestuft.

Es liegt im Allgemeinen Ländlichen Raum und grenzt an den Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Rosenheim und an den Alpenraum.

Bad Aibling liegt auf den Entwicklungsachsen München – Rosenheim und Rosenheim Miesbach

Im Entwurf zum Landesentwicklungsprogramm Bayern Mai 2012 liegt Bad Aibling im Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim.

### 2.6. Natürliche Grundlagen

#### 2.6.1 Landschaftsraum, Geologie, Topographie

Bad Aibling liegt im Randbereich des so genannten Rosenheimer Beckens, das im Verlaufe der Vereisung Süddeutschlands durch die nach Norden vordringende Gletscherzunge des Inntalgletschers ausgeschürft wurde. Nach dem Rückzug des Gletschers bildete sich im Becken der sogenannte Rosenheimer See aus.

#### 2.6.2. Boden

Am Grund des Sees kam es zur Ablagerung von feinkörnigen limnischen Sedimente in Form von Ton, Schluff und Feinsand. In geologisch jüngster Zeit wurden die Seetone von Kiesen und Sanden überdeckt, welche von Inn, Mangfall und Glonn fluviatil herantransportiert und abgelagert wurden. Diese sandig-kiesigen Talablagerungen werden von feinsandigen Tonen und Schluffen (Auesedimente), lokal auch von humosen Stillwasserbildungen (z. B. Torf) in unterschiedlicher Mächtigkeit überdeckt oder durchzogen.

#### 2.6.3. Wasser, Grundwasser

Das Grundstück befindet sich östlich der Glonn in deren hydrologischen Einflussbereich. Im Zuge der Geländearbeiten wurde das Grundwasser am 10.03.2011 zwischen 1,1 m und 2,6 m Tiefe unter Gelände festgestellt.

Auf Grundlage der Kartenwerke des Bay. Landesamtes für Umwelt ist davon auszugehen, dass bei Hochwasserereignissen ein Anstieg des Grundwassers bis 0,3 m unter aktuellem Gelände zu erwarten ist.

#### 2.6.4. Vegetation

Die Gemeinde Bad Aibling liegt im Naturraum Inn-Chiemsee-Hügelland, das den vom Inngletscher während der letzten Eiszeit geprägten Teil der Zone des Voralpinen Hügel- und Moorlandes darstellt. Das Gemeindegebiet hat Anteil an einer Vielzahl verschiedener naturräumlicher Einheiten; sie gehören der Stammbecken- und Grundmoränen-Zweigbeckenzone des ehemaligen Inngletschers an. Der Gletscher und später der Inn mit seinem zentralalpinen Nährgebiet beeinflussten die Böden hin zu einem erhöhten Silikat- bzw. Tonanteil. Dem gemäß überwiegen auch schwere,

wasserhaltende Bodenarten, was auch die artenmäßige Zusammensetzung der Lebewelt mitbestimmt.

## 2.7 Bewertung des Bestandes aus Sicht der Grünplanung

2.7.1. Das vorhandene Gelände gliedert sich in zwei Bereiche.

Fläche West:

Die nahezu ebene Fläche wird zur Zeit überwiegend als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die Fahr- und Stellplatzflächen sind asphaltiert ohne Einfassung. Die verbleibenden Restflächen sind als Rasenflächen ausgebildet mit Einzelbaumbestand. Dieser ist überwiegend neu gepflanzt.

Diese Fläche besitzt aus ökologischer Sicht eine geringe Bedeutung.

Fläche Ost:

Bestehender Laubmischwald auf der Böschung im Osten des Geltungsbereiches: Der Wald findet seine Fortsetzung nördlich des Geltungsbereiches und östlich des bestehenden Fußweges.

Er ist weitestgehend unberührt von anthropogenen Einflüssen und aus naturschutzfachlicher Sicht als sehr erhaltenswert einzustufen.

**2.7.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:  
wird ergänzt**

## 2.8. Vorbelastungen

### 2.8.1. Altlasten

Den Bodenaufschlüssen zufolge ist zumindest lokal, d. h. im Bereich von KB3 und KB5 mit künstlich aufgefüllten Böden zu rechnen. Es besteht daher ein Altlastenverdacht.

Das den Bohrungen entnommene, künstlich aufgefüllte Bodenmaterial wurde zur orientierenden Untersuchung einer Deklarationsanalyse nach LAGA M20 unterzogen. Beurteilt nach dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen handelt es sich um Auffüllmaterial der Zuordnungsklasse Z0 und um Auffüllungsmaterial der Zuordnungsklasse größer Z2 (PAK, BaP, PCB).

Bei Erdarbeiten muss mit der Entsorgung dieser Böden gerechnet werden.

Das im Zuge des Aushubs anfallende organoleptisch auffällige Material wird vollständig entnommen und auf geeigneten Flächen zwischen gelagert. Zur Klärung der Entsorgungswege wird das Material gemäß dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen deklariert. Verunreinigtes Material wird in Abstimmung mit dem LRA Rosenheim einer geordneten Entsorgung zugeführt.

### 2.8.2. Lärm

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärm vor allem durch die Rosenheimer Straße belastet.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der unmittelbar angrenzenden Rosenheimer Straße (St 2078), der Bahnlinie (München – Rosenheim) und aus dem öffentlich gewidmeten Teil der Tiefgarage ist mittels einer Untersuchung zu prüfen, inwieweit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten Wohnbebauung (WA-Gebiet) eingehalten werden können.

Es sind ggf. entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 auszuarbeiten

## 2.9. Denkmalpflege

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

## 2.10. Versorgung / Entsorgung

In den an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen liegen Ver- und Entsorgungsleitungen mit ausreichender Leistungsfähigkeit für die geplante Nutzung.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gegeben.

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen.

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

# 3. Planungskonzeption / Erläuterung der Festsetzungen

## 3.1. Ziele der Planung

Ziel der derzeitigen Planung ist die Errichtung von hochwertigen Wohnungen in Zentrumsnähe und mit guter Anbindung an den ÖPNV durch die Haltestelle „Bad Aibling Kurpark“ sowie die Schaffung von öffentlichen Park-and-Ride Stellplätzen vo.

## 3.2. Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept bezieht sich - trotz einer Verdichtung gegenüber der historischen Situation - an der Rosenheimer Straße auf die dort vorhandene charakteristische Einzelbebauung.

Die Baukörper sind von der Rosenheimer Straße zum Hang hin in der Höhe von 2 bis 4 Geschossen gestaffelt.

Der Baukörper im Baufeld 4 an der Ecke Rosenheimer Straße / Milchhäuslstraße ist von dieser etwas zurückgesetzt um den Übergang und die Verbindung aus dem Kurpark über die Milchhäuslstraße zur Hangkante am Kollersberg zu schaffen.

### 3.3. Art der Nutzung

Die gemäß BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen werden für den Bebauungsplan eingeschränkt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Für das Baufeld 4 wird eine mit den Nutzungen des WA-Gebietes verträgliche Tagescafenutzung vorgeschlagen, um für die beschriebene Verbindung einen öffentlichen Auftakt zu verstärken.

### 3.4. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird für das Planungsgebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Um die Errichtung der öffentlichen P+R Stellplätze in der Tiefgarage zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung von Grundflächen die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) mit Zufahrt nicht mitzurechnen sind.

Weiterhin wird für jedes Baufeld festgesetzt:

- die maximale Wandhöhe
- Die Zahl der Vollgeschosse und ein eventuelles Dachgeschoss

Zusätzlich wird die OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude über einem absoluten Höhenreferenzpunkt definiert.

### 3.5. Überbaubare Flächen

die überbaubaren Flächen werden als Baufenster durch Baulinien festgesetzt.

Entsprechend der bereits erfolgten Konkretisierung der einzelnen Gebäude wurden die Baufenster mit ausreichend Toleranzen für die weitere Planung festgesetzt.

### 3.6. Verkehr und Erschließung

Die Tiefgarage für die öffentlichen P+R Stellplätze und die privaten Stellplätze wird von der Rosenheimerstraße aus erschlossen.

Die Gebäude sind durch Wege von der Rosenheimerstraße und der Milchhäuslstraße aus erschlossen.

### 3.7. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling nachgewiesen.

Es werden 50 unterirdische und 25 ebenerdige öffentliche Stellplätze für P+R festgesetzt.

Die P+R Stellplätze in der Tiefgarage werden durch geeignete Anlagen (Schanke) von den privaten Stellplätzen getrennt.

Die 25 ebenerdigen öffentliche Stellplätze können beim Stellplatznachweis auch für den Nachweis der Besucherstellplätze herangezogen werden.

### 3.8. Schallschutz

Zur Überprüfung der Verkehrsgeräuschbelastung an den geplanten Gebäuden mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohnungen) wurde eine Schalltechnischen Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 212096/3 vom 29.10.2012, Ingenieurbüro Greiner, Gauting).

#### 3.8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Im vorliegenden Fall sind keine zusätzlichen aktiven Maßnahmen beispielsweise in Form einer Abschirmeinrichtung an der Rosenheimer Straße vorgesehen.

Durch die im Folgenden beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Form von erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sowie Belüftungseinrichtungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude gewährleistet werden.

#### 3.8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

##### Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Gemäß AIIIMBI Nr. 10/1991 „Einführung technischer Baubestimmungen DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise- Ausgabe November 1989“ bedarf es eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm, wenn folgende maßgebende Außenschallpegel (entsprechend den um 3 dB(A) erhöhten Pegeln in den Gebäudelärmkarten) tags erreicht bzw. überschritten werden:

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen

Da die genannten Pegel an der straßennahen Bebauung innerhalb des Plangebietes überschritten werden, ergeben sich im vorliegenden Fall gemäß DIN 4109, Tabelle 8 folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

An den in der Planzeichnung farbig markierten Gebäudefassaden sind folgende Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile einzuhalten, sofern in diesen Bereichen schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:

- gelb markierte Gebäudefassaden:

Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer  $R'_{w,res} > 35$  dB

- rote markierte Gebäudefassaden:

Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer  $R'_{w,res} > 40$  dB

##### Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen

Die Norm DIN 18005 enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die VDI Richtlinie 2719 nennt hierzu einen Beurteilungspegel (Mittelungspegel) von 50 dB(A).

Bei Überschreitung des Beurteilungspegels von 50 dB(A) ist es empfehlenswert, während der Nachtzeit einen ausreichenden Luftaustausch für Schlaf- und Kinderzimmer durch schalldämmte Belüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Im vorliegenden Fall wird der genannte Mittelungspegel von 50 dB(A) an den straßennahen Gebädefassaden überschritten. Aus diesem Grund ist an den o.g. farbig markierten Gebädefassaden eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern dort Schlaf- und Kinderzimmer situiert werden, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen.

### 3.9. Technische Erschließung

Die notwendige technische Erschließung des Gebietes wird neu erstellt.

### 3.10. Maßnahmen Grünordnung

Fläche West:

in diesem Bereich wird die geplante Bebauung errichtet.

Entlang der Rosenheimer Straße und im Kreuzungsbereich zur Milchhäuslstraße schirmen Baumpflanzungen das Baugebiet von der befahrenen Straße ab.

Die öffentlichen Stellplätze an der Milchhäuslstraße werden durch 6 Bäume überstellt.

Die Baum- und Strauchpflanzungen sollen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste bestehen.

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen und wenn möglich wasserdurchlässig auszubilden. Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in seitlich angrenzende Vegetationsflächen abzuführen.

Fläche Ost.

Im Bebauungsplan wird an der Hangkante eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Das bedeutet, dass der vorhandene Baumbestand ohne Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht verändert werden darf. Die Entfernung der bestehenden Pappeln erfolgt sukzessive in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Am Hangfuß werden Eingriffe in den vorhandenen Strauchbestand baubedingt erfolgen. In diesem Bereich wachsen keine Großbäume.

Nach Abschluss der Baumaßnahme werden 8 heimische Bäume gemäß Artenliste und heimische Sträucher als 10 m breiter Strauchgürtel zur Ausbildung eines Waldsaumes gepflanzt um die bestehende Vegetation zu ergänzen.

## 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht

Gemäß 52. Sitzung des Bauausschusses Bad Aibling vom 03.07.2012 wird beschlossen, „dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 12 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Geplante grünordnerische Maßnahmen sind unter Punkt 3.12 beschrieben.“

## 5. Planungsbeteiligte

5.1. Bebauungsplanverfasser: Jan Hehenberger Architekten / Stadtplaner SRL  
81667 München, Landwehrstraße 35  
Tel. 089 – 544 448 17  
Mail: planung@jh-as.de

5.2. Grünordnung: Landschaftsarchitekt Markus Wolf  
81371 München, Schäftlarnstraße 10  
Tel: 089 – 746 883 83  
Mail: lawolf@t-online.de

## 6. Anlagen zur Satzung und zur Begründung

6.1 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung  
(Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)  
Ingenieurbüro Greiner  
in der letzten Fassung Bericht Nr. 212096/3 vom 29.10.2012

## 7. Verzeichnis der Gutachten / Berichte

7.1. Schalltechnische Untersuchungen: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung  
(Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)“  
Bericht Nr. 212096/3 vom 29.10.2012

Ingenieurbüro Greiner  
82131 Gauting, Grubmühlerfeldstraße 54  
Tel. 089 – 895 560 33 -0  
Mail: info@ibgreiner.de

7.2. Grundstücksvermessung Bestandsvermessung – Bestandsplan

Ingenieurbür Anton Trost  
82041 Deisenhofen, Bahnhofstraße 9  
Tel. 089 – 613 694 50  
Mail: info@IB-Trost.de