

Gemeinde Helfendorf
Landkreis Bad Aibling

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Grosshelfendorf,
östlich der Staatsstrasse 2078"

Die Gemeinde Helfendorf umfasst zur Zeit ca 1 150 Einwohner, der Ortsteil Grosshelfendorf davon ca 600. Durch die Nähe Münchens und die günstige Verkehrsverbindung dorthin entstand in den letzten Jahren eine grosse Nachfrage an Bauplätzen.

Um die weitere ortsplanerische Entwicklung der Gemeinde zu steuern, wurde für das Gebiet "Grosshelfendorf, östlich der Staatsstrasse 2078" der nunmehr vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Das Gebiet wird in dem von der Regierung von Oberbayern bearbeiteten Wirtschaftsplan als Baugebiet ausgewiesen.

Die Hauptstrassen sind durchwegs mit einer Gesamtbreite von 9.00 m (= 2 Fahrbahnen + 2 Gehsteige) geplant.

Die Erschliessungskosten für dieses Gebiet werden wie folgt geschätzt:

Kanalisation + anteilige Kosten für Kläranlage	450 000.-
Wasser	120 000.-
Strasse m. Bitukiesbelag einschl. Beleuchtung	240 000.-
Gehsteig mit Leistenstein einseitig+Bitukiesb.	60 000.-
Planung (Bebauungsplan + Abwasserplan)	10 000.-

880 000.- DM

=====

Grundstückskosten:

Fläche für Gemeinbedarf	ca 25 000 qm	
Fläche für Bauhof	ca 4 400 qm	
Grünfläche	ca 800 qm	
		<hr/>
	ca 30 200 qm à 24.- =	<u>725 000.- DM</u> =====

An Nachfolgelasten entstehen:

Vergrößerung der Schule um ca 1/2 Klasse	60 000.-
Für die übrigen öffentlichen Dienste zusammen	10 000.-
	<hr/>
	<u>70 000.- DM</u> =====

Knoil
Der Bürgermeister:

München, den 28. Nov. 1972

Über die Abteilung VI *40 18/12*
an den Kreisbaumeisterbezirk VI/1 a
im Hause

Betreff: Bebauungsplan der Gemeinde Helfendorf für das Gebiet
"Östlich der Staatsstraße Nr. 2078"

Anlagen: 1 Bebauungsplan (3-Fertigung) mit Änderungsplan
1 Begründung zum Bebauungsplan
1 Bescheid des Landratsamtes Bad Aibling vom
18. 9. 1968 (Ablichtung)
1 Bescheid des Landratsamtes Bad Aibling vom
5. 4. 1972 (Ablichtung)
1 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim
vom 19. 6. 1972 (Ablichtung)

Der Bebauungsplan der Gemeinde Helfendorf in der Fassung vom
14. 7. 1967 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Bad Aibling
vom 18. 9. 1968 Nr. II/1 - 819/67 gem. § 11 BBauG genehmigt.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG
am 23. 9. 1968 rechtsverbindlich geworden.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes wurde eine Änderung
gem. § 13 BBauG durchgeführt. Der Änderungsplan wurde am
17. 4. 1972 rechtsverbindlich und ist mit dem am 18. 9. 1968
genehmigten Bebauungsplan verbunden.

Die beigegeführten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.
Auf das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom
19. 6. 1972 wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Gemeinde Helfendorf wurde heute um Vormerkung gebeten, daß
der Bebauungsplan beim Landratsamt München unter der Nummer
IV A/3 - BL 135/72 geführt wird und daß bei Anfragen und in
Stellungnahmen zu Bauanträgen diese Nummer ausdrücklich ange-
geben werden soll.

I. A.
Majunke
Majunke

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

4121/1-Bo

Rosenheim, 19.6.1972

(Geschäftszeichen im Antwortschr. angeben)

82 Rosenheim, Königstraße 19

An das
Landratsamt
8202 Bad Aibling

21. JUNI 1972

II/1-151/72

Hr.
1.5.72

Bebauungsplan für das Gebiet östlich der Staatsstraße 2078
in Helfendorf vom 26.11.1962 umfassend die Pl.Nr. 314/327/505

Zum Schrb.v. 28.2.72+ vom 16.5.72 Nr. II/1-12/72
zum Vorgang Tribillian und Kotter

Anlage: 1 Abdruck

Das Amt hat sich zum Bebauungsplan für das o.a. Gebiet bereits mit Gutachten vom 5.6.63 Nr. 1757/63-Bo aus der wasserwirtschaftlichen Sicht gesehen klar und eindeutig geäußert. Eine Bebauung der Pl.Nr. 314 war damals von der vorherigen zentralen Kanalisation abhängig gemacht worden, nachdem diese Fläche nicht nur als Neubaugelbiet in bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen lag, sondern auch damals sich schon Schwierigkeiten auf dem Gebiet der Klärschlammabeseitigung abzeichneten und darüber hinaus eine Kleinkläranlage gem. DIN 4261 mit Vertiefungsgrube keine ausreichende Art eine Abwasserabeseitigung für eine moderne Wohnbebauung darstellt, die außerhalb einer Baulückenschließung liegt.

Zu diesem Bebauungsplan sind in der Folgezeit eine Reihe von Regierungsentscheidungen ergangen. Die wohl maßgeblichste Entscheidung vom 31.3.65 M III/22-895/65 W I,10 weist ausdrücklich darauf hin, daß eine Überprüfung der möglichen Bebauung nach dem BBauG noch erforderlich ist und die Zustimmung der Regierung diese Überprüfung nicht enthält oder berücksichtigt.

Wasserwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden auffallender Weise trotz der Stellungnahme der Fachbehörde vom 3.6.63 und der sich hieraus ergebenden Konsequenzen nicht einmal erwähnt. Soweit es sich um Lückenschließungen handelte, wurde von hieraus in den letzten Jahren jeweils die Bebauung mit Kleinkläranlagen befürwortet.

Ein im Nordwesten des Bebauungsplanes vorgesehenes Neubaugelbiet wurde von der Gemeinde nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, einer Wohnbebauung zugeführt, sondern zur Anlage eines Sportplatzes verwendet.

-/-

Mit der Vorlage der Baugesuche Tribillian und Kotter mit insgesamt 8 Baukörpern mit jeweils zwei Wohneinheiten auf Pl.Nr. 314 wurde zum erstenmal das Neubaugebiet im östlichen Bereiche des Bebauungsplanes angesprochen. Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan nicht mit dem Zustimmungsvermerk des Landratsamtes versehen (Eingabe vom 18.2.1972).

Das Landratsamt hat diesen Bebauungsplan mit Vermerk vom 5.4.72 Nr.II/-151/72 ohne Einschränkung und damit auch ohne Berücksichtigung der ungelösten wasserwirtschaftlichen Fragen und der sich hieraus ergebenden Schwierigkeiten genehmigt.

Die Antragsteller haben zunächst die Bebauung in zwei Haustypen beantragt und nachträglich die, an die vorhandene Altbebauung anschließende Bauzeile des Types A (8 WE) zurückgezogen. Nachdem der Typ B (ebenfalls 8 WE) jedoch anschließend nach Osten zu vorgesehen ist, entsteht mit einer Bebauung des Types B eine Lücke. So kann nur die Gesamtbebauung des anliegenden Antrages behandelt werden.

Nachdem die Gemeinde die ursprünglich zur Wohnbebauung im nordwestlichen Bereiche des Bebauungsplanes ausgewiesene Neubaufläche als Gemeindebedarfsfläche nutzt und nicht mehr der Bebauung zuführt, soll im Ausnahmefalle einer Bebauung der ausgewiesenen Flächen im östlichen Bereiche des Bebauungsplanes zugestimmt werden, soweit es sich um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Pl.Nr. 314 handelt.

Der Antragsteller Kotter gibt an, er bearbeite im Gemeindegebiet Hohenbrunn einen Hof mit 100 ha reine Ackerfläche. Er verpflichtet sich in seinem Schreiben an das Landratsamt vom 16.5.72 den anfallenden Klärschlamm von Typ A und Typ B = $16 \times 4 = 64 \text{ m}^3/\text{Jahr}$ solange zu verarbeiten, bis durch die Inbetriebnahme der geplanten gemeindlichen Kanalisation die Einzelkläranlagen aufgelassen werden können. Die bisher teilweise praktizierte Ablagerung von Klärschlamm in Kiesgruben stellt für sich schon einen Mißstand dar.

Unter Hinweis auf die jetzt schon tatsächlichen wasserwirtschaftlichen Schwierigkeiten aus der vorhandenen Bebauung muß darauf hingewiesen werden, daß eine weitere Bauausdehnung über den festgesetzten Rahmen dieses Bebauungsplanes hinaus nur bei gleichzeitiger abwassertechnischer Erschließung möglich ist.

Eine einwandfreie zentrale Müllbeseitigung wird vorausgesetzt.

I.A.

Jägerberger

(Jagersberger)
Oberbaurat

*Vermerk: Der Bauantrag Kotter-Tribillian (BA 217) wurde am 20.2.1972 bauaufsichtlich genehmigt. Die Plan waren vom Wasserwirtschaftsamt am 9.6.1972 abwasser technisch begutachtet worden. Dadurch dieses festst. 1967 wurde am 22.5.72 der Gemeinde vorgelegt. 22.6.72
Kermer*

An die
Gemeinde

Helfendorf

Vollzug § 11 BBauG i.V.m. § 1 Ziff. 2 V. v. 17.10.1963 (GVBl. S. 194); Teilbebauungsplan der Gemeinde Helfendorf für das Gebiet "Östlich der Staatsstraße Nr. 2078"

Zum Bericht vom 23.7.1968

Beil.: Aktenheft der Gemeinde mit Nachweisen über das Aufstellungsverfahren und Begründung des Bebauungsplanes (Bl.1-28)
5 Ausfertigungen des Bebauungsplanes

Der von der Gemeinde Helfendorf am 7.12.1967 als Satzung beschlossene Teilbebauungsplan für das Gebiet östlich der Staatsstraße Nr. 2078 wird hiermit gem. § 11 BBauG i.V.m. § 1 Ziff. 2 V. v. 17.10.1963 (GVBl. S. 194) genehmigt.

Der genehmigte Teilbebauungsplan ist mit der Begründung öffentlich auszulegen. Ort und Zeit der Auslegung sind ortsüblich bekanntzumachen (§ 12 BBauG). Zwei Ausfertigungen des Bebauungsplanes mit Begründung sind dem Landratsamt nach Ablauf der Bekanntmachungsfrist wieder vorzulegen. Die Bearbeitungsvermerke auf den einzelnen Planausfertigungen müssen ergänzt sein. Ferner ist von der Gemeinde die dort aufliegende Ausfertigung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu ergänzen.

Die Regierung von Oberbayern hat mit EntschlieÙung vom 17.4.1968, Nr. II/2 d - IV B 7 - 6102 - AIB 11-1 ihr Einverständnis mit der Entscheidung durch das Landratsamt über den vorliegenden Teilbebauungsplan der Gemeinde Helfendorf erklärt.

I.A.

II. wV.m.E.o. 1.11.1968
l.erl. (17.9.68)

J. Harbich

J. Harbich

(Dr. Harbich)
Reg. Rat

18.9.68

I. An die
Gemeinde

Helfendorf

Vollzug des § 13 BBauG;
Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Staatsstraße 2078"
im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 307 und 314

Beil.: 1 Deckblatt

Von Seiten des Landratsamtes besteht mit der Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Staatsstraße" nach Maßgabe des beiliegenden Tekturplanes Einverständnis unter der Bedingung, daß die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke dieser Änderung zustimmen. Wenn die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke der Änderung zustimmen ist die Änderung gem. § 12 BBauG bekanntzumachen (Abschnitt 4.92 der Planungsrichtlinien). Der Nachweis über die Bekanntmachung sowie der Nachweis über die Zustimmung der Grundstückseigentümer und der Grundstücksnachbarn ist dann dem Landratsamt vorzulegen.

II. WV.m.E.o. 1.5.1972
I-erl. Nr. (5.4.72)

I.A.

I. v. m. h. v. 6.4.72

I. H. v.

(Dr. Harbich)

Blatt 5.4.