

Erläuterungsbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand : 14.02.2006
Gemeinde Aying
Landkreis München

A) Vorbemerkung

1. Die Gemeinde Aying verfügt über einen, mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 24.10.1989, Aktenzeichen 420-4621-M-2-1, genehmigten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.11.1989.

Dieser rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde bisher in folgenden Bereichen geändert:

- 1. FNP-Änderung 06.09.1999 - Planfassung 06.07.1999
- 2. FNP-Änderung 16.10.2000 - Planfassung 25.07.2000
- 3. FNP-Änderung 16.10.2000 - Planfassung 25.07.2000
- 4. FNP-Änderung 28.04.2003 - Planfassung 18.02.2003
- 5. FNP-Änderung 09.04.2003 - Planfassung 10.12.2002
- 6. FNP-Änderung 09.05.2003 - Planfassung 08.04.2003
- 7. FNP-Änderung 05.09.2003 - Planfassung 01.07.2003
- 8. FNP-Änderung derzeit im Verfahren
- 9. FNP-Änderung 06.06.2005 - Planfassung 15.02.2005

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als "Dorfgebiet" und "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

B) Anlass und Ziel der 8. FNP-Änderung

1. In der Vergangenheit kam es bei Starkregenereignissen im Ortsbereich Aying immer häufiger zu Überschwemmungen, bei denen unter anderem der Bereich der Unteren Dorfstraße massiv betroffen war. Es kam seinerzeit zu lebensgefährlichen Situationen.

Das im Ortsbereich Aying anfallende Regenwasser wird derzeit über den bestehenden Dorfgraben und über eine zu Kriegszeiten geschaffene Verrohrung in die Wasserfläche am nordwestlichen Ortsrand ("Biersee") abgeleitet.

Die bestehende Verrohrung ist für das anfallende Oberflächenwasser nur bei Regenereignissen mit einer Jährlichkeit von $n=1$ bis $n=0,5$ ausreichend dimensioniert. Bei Starkregenfall ($n=0,2$ und niedriger) kann das Wasser jedoch nicht ohne Überstau abgeleitet werden. Deswegen kommt es in diesen Fällen zu Überschwemmungen im Bereich der jetzigen Flächennutzungsplanänderung.

Um den Tiefpunkt der Unteren Dorfstraße bildet das umliegende Gelände eine Senke, die im Starkregenfall als natürlicher Abfluss- und Retentionsraum dient. In diesem Bereich liegen die Grundstücke Flurnr. 592, 592/3 und 592/4. Sie sind bauplanungsrechtlich bebaubar. Um Konflikten vorzubeugen hat die Gemeinde beschlossen, für diesen Bereich ein Gutachten zur Regenwasserableitung zu erstellen und sich der Problematik bauleitplanerisch anzunehmen.

Als maßgebliches Regenereignis wurde das HQ100 (100-jähriges Regenereignis) angesetzt. Ergebnis der fachlichen Prüfung war, dass es bei einem HQ 100 zu Überschwemmungen nicht nur der im bauplanungsrechtlichen Innenbereich liegenden Bauflächen (§ 34 BauGB), sondern auch zur Überflutung nördlich angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kommen wird. Im Lichte des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie des § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB sieht sich die Gemeinde deshalb in der

Pflicht, eine Konfliktlösung planerisch anzugehen, um Gefahren für Leib, Leben und Gesundheit für die in dem Gebiet bereits lebenden oder sich künftig ansiedelnden Menschen auszuschließen.

Deswegen hat die Gemeinde die Möglichkeiten einer schad- und gefahrlosen Abführung von Hochwasser gutachtlich untersuchen lassen. In dem Gutachten des Ingenieurbüros INFRA Rosenheim, zuletzt ergänzt am 17.12.03, wurden 3 Varianten zur Regenwasserableitung überprüft.

Die Gemeinde hat sich in der Sitzung vom 26.07.2005 unter Abwägung aller maßgeblichen Gesichtspunkte für die Herstellung eines offenen Grabens als Wasserabfluss sowohl für das bisher in der Verrohrung abgeleitete Wasser als auch für das anfallende Regenwasser bei einem 100-jährigen Starkregenereignis entschieden; dies vor dem Hintergrund, dass sich die Lasten einer Beseitigung der Überflutungsgefahr auf diese Weise – mit dieser Planalternative – möglichst gleichmäßig auf alle betroffenen Grundstückseigentümer verteilen lassen. Ein zuverlässiger Schutz vor Überflutungen wird mit dieser Planung gewährleistet. Gleichzeitig lässt sich damit eine natur- und landschaftsschutzrechtlich wünschenswerte Freilegung des bisher verrohrten Bachlaufes erreichen. Die Gemeinde war auch bestrebt, soweit dies technisch und fachlich vertretbar war, die Lasten der Planung auf ihre eigenen Grundstücke zu beschränken. Das ist im nördlichen Bereich des Plangebiets vollständig gelungen. Dort liegt der vorgesehene Bachlauf ausschließlich auf gemeindeeigenen Grundstücken. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Gemeinde nicht Eigentümerin der Grundstücke. Es werden dort Flächen Dritter beansprucht. Die Inanspruchnahme dieser Grundstücke erscheint aus der Sicht der Gemeinde aber noch hinnehmbar. Die gefahrlose Nutzung der östlich des vorgesehenen Bachlaufes gelegenen – derzeit noch unbebauten – Grundstücke wird überhaupt erst durch die Planung ermöglicht. Aber auch die Grundstücke westlich des geplanten Gewässers bleiben nicht ohne Vorteil. Sie würden bei Beibehaltung des gegenwärtigen Zustandes – wie die gutachtlichen Feststellungen ergeben haben – bei einem HQ 100 ebenfalls negativ betroffen, nämlich in Teilbereichen überschwemmt. Auch drückendes Wasser müsste in diesem Falle befürchtet werden. Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde die Inanspruchnahme der Grundstücke als erforderlich und – vor allem – verhältnismäßig an. Dies vor allem, weil der Bachlauf auch in der Flächennutzungsplanung so gelegt ist, dass – nach Auffassung der Gemeinde – dem Grundsatz der Lastengleichheit soweit wie möglich Rechnung getragen wird. Das künftige Gewässer soll – soweit technisch und fachlich vertretbar – überwiegend auf den Flächen liegen, die derzeit noch nicht bebaut sind. Nennenswerte Einschränkungen der gegenwärtigen Nutzung der westlich gelegenen Bebauung sind ebenfalls nicht erkennbar. Freilich bedarf es der Begründung eines Geh- und Fahrrechtes entlang des künftigen Bachlaufes, damit der Bach gewartet und geräumt werden kann. Dieses – dingliche – Nutzungsrecht ist aber (auch unter dem Gesichtspunkt einer Wertminderung der betroffenen Grundstücke) nach Auffassung der Gemeinde jedenfalls nicht belastender, als die schon derzeit bestehende (künftig aber entbehrliche und daher zu löschende) Belastung mit einem Leitungsrecht. Das gilt vor allem dann, wenn bedacht wird, dass eine Begehung und – in seltenen Ausnahmefällen auch Befahrung – der belasteten Grundstücke allenfalls zwei- bis drei Mal pro Jahr erforderlich sein wird. Besondere bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Parallel zum hiesigen Flächennutzungsplanänderungsverfahren hat die Gemeinde auch ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren für den Gewässerausbau eingeleitet. Über dieses Verfahren ist noch nicht abschließend entschieden. Dazu findet am 10. März 2006 der Erörterungstermin beim LRA München statt. Unüberwindliche Hindernisse, die der Planfeststellung entgegenstehen würden, haben sich im bisherigen Verfahren nicht ergeben. Die Gemeinde geht davon aus, dass für die wasserrechtliche Planfeststellung ein „vorläufiges positives Gesamturteil“ dahin getroffen werden kann, dass der beantragte Planfeststellungsbeschluss ergehen wird.

2. Durch den Flächennutzungsplan soll also ein schadloser Wasserabflusses sichergestellt werden, damit für die bestehenden sowie für die noch zu errichtenden Gebäude auch bei einem 100-jährigen Starkregenereignis eine Gefahr für Leib, Leben, Gesundheit und Eigentum nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen werden kann.

C) Flächen:

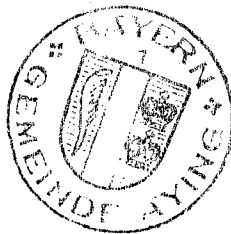
Die Größe des Änderungsbereichs beträgt:
Flächen "Dorfgebiet" ca. 7.555 m²
"Flächen für die Landwirtschaft" ca. 36.680 m²

ca. 44.235 m²

D) Kosten und finanzielle Verpflichtungen für die Gemeinde

Die Gemeinde ist sich dessen bewusst, dass Entschädigungen für die Inanspruchnahme von Privatgrundstücken Dritter zu leisten sein werden. Welche Höhe diese Ansprüche erreichen werden, lässt sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend klären. Hierfür wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans abzuwarten sein. Nähere Erkenntnisse wird auch das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren bringen.
Eine gewisse Refinanzierungsmöglichkeit erhofft sich die Gemeinde über staatliche Zuschüsse sowie über die mit der Unteren Naturschutzbehörde vorbesprochene Einstellung des Bachlaufes in das gemeindliche Öko-Konto. Davon, ob diese Refinanzierung tatsächlich den gewünschten Erfolg bringt, ist die Planung nach dem Willen der Gemeinde aber nicht abhängig.

Aying, den 10. April 2006




.....
Johann Eichler
Erster Bürgermeister