



LANDRATSAMT
BODENSEEKREIS

Bauleitplanung und Einzelbauvorhaben in Überschwemmungsgebieten

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeiten

Amt für Wasser- und Bodenschutz



Überschwemmungsgebiete auch im Innenbereich

- Regelungsauftrag in § 76 WHG, Überschwemmungsgebiete in allen Bereichen auszuweisen, mit Neufassung WG vom 27.11.2013 umgesetzt
- Überschwemmungsgebiete seit 22.12.2013 auch im Innenbereich per Gesetz festgesetzt (§ 65 Abs. 1 WG)
- keine Übergangsvorschriften
- Hochwassergefahrenkarten nur noch deklaratorische Bedeutung (§ 65 Abs. 1 Satz 2 WG)



Überschwemmungsgebiete nach § 65 WG

- Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern
- Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist
- Gebiete, die auf der Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden



Verbote nach § 78 Abs. 1 WHG mit Baurechtsbezug

- Ausweisung von neuen Baugebieten (Nr. 1)
- Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (Nr. 2)
- Errichtung von Mauern, Wällen o.ä. quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen (Nr. 3)
- nicht nur kurzfristiges Ablagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können (Nr. 5)
- Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche (Nr. 6)



Zuständigkeiten für Ausnahmen von den Verboten

- Ausweisung von neuen Baugebieten
 - Wasserbehörde (§ 82 Abs. 1 WG)
- Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen
 - Gemeinde (§ 65 Abs. 3 WG)
 - Baurechtsbehörde, wenn auch baurechtliche Entscheidung zu treffen ist. Einvernehmen der Gemeinde erforderlich (§ 84 Abs. 2 WG)
- ❖ Errichtung von Mauern, Wällen o.ä. quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen und
- ❖ nicht nur kurzfristiges Ablagern von Gegenständen und
- ❖ Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche
 - Wasserbehörde (§ 78 Abs. 4 WHG)
 - Baurechtsbehörde, wenn auch baurechtliche Entscheidung notwendig ist. Einvernehmen der Wasserbehörde erforderlich (§ 84 Abs. 2 WG)



Ausnahmevoraussetzungen von dem Bauverbot nach § 78 Abs. 3 WHG

Ausnahme nur möglich wenn

- Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird
- Wasserstand und Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändert werden
- bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird
- hochwasserangepasst gebaut wird



Hinweise zu den Ausnahmevoraussetzungen

- zeitgleicher Ausgleich des verloren gehenden Rückhalteriums (Nr. 1)
 - umfasst auch den umfang- und funktionsgleichen Ausgleich.
- Wer muss ausgleichen?
 - Bauherr oder
 - Gemeinde über Hochwasserschutzregister (§ 65 Abs. 3 Satz 2 WG)
- Ausgleich ist genehmigungspflichtig durch die Baurechtsbehörde oder die Wasserbehörde
- Ausgleich muss nach dem 22.12.2013 erbracht worden sein
- Ausgleich muss schon vorhanden sein (keine Planungen)
- Abbruch darf auf Ausgleich angerechnet werden
- Nachweise für die Erfüllung der Voraussetzungen in der Regel durch Fachgutachten



Wer prüft die Ausnahmevoraussetzungen ?

Nach dem Wortlaut des § 84 Abs. 2 WG entscheidet die Baurechtsbehörde über die Genehmigung

- damit Verantwortung für die Rechtmäßigkeit der Entscheidung bei der Baurechtsbehörde
- daraus ergibt sich eine eigene Prüfpflicht der Baurechtsbehörde

Grundzuständigkeit liegt aber bei der Gemeinde (§ 65 Abs. 3 WG)

- sie muss selbst genehmigen oder für die Genehmigung das Einvernehmen erteilen (§ 84 Abs. 2 Satz 1 und Satz 3 WG)
- Einvernehmen darf nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen vorliegen, d.h. auch Prüfpflicht der Gemeinde
- keine Aufgabe des Gemeinderats, da Planungshoheit nicht betroffen, sondern durch WG zugewiesene Aufgabe
- zuständig damit der Bürgermeister



Genehmigungsalternativen nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG

Genehmigung kann erteilt werden, wenn die
Ausnahmevoraussetzungen

- nachgewiesen sind oder
- die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmung ausgeglichen werden können

Keine echten Alternativen – die Ausnahmevoraussetzungen müssen erfüllt sein, wenn das Bauvorhaben errichtet wird, d.h. keine zeitliche nachgelagerte Einforderung der Voraussetzungen möglich



Begriff „Neue Baugebiete“

im Sinne des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG

- Urteil Bundesverwaltungsgericht (4 CN 6/12 vom 3.6.14)
 - neues Baugebiet nur, wenn erstmalig eine zusammenhängende Bebauung ermöglicht wird
 - auch bei erheblicher Nachverdichtung greift das Verbot nicht. Belange des Hochwasserschutzes sind durch bauleitplanerische Abwägung (u.a. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB – Beachtung Belange Hochwasserschutz) und Ausnahme nach § 78 Abs. 3 WHG gewährleistet
- neues Baugebiet kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn alle 9 Voraussetzungen in § 78 Abs. 2 WHG erfüllt sind
 - Merkmal der Zumutbarkeit in Nummer 1 aus § 78a Abs. 1 Nummer 1 WG alt nicht übernommen



Ausnahmevoraussetzungen § 78 Abs. 2 WHG

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung
2. unmittelbar an bestehendes Baugebiet angrenzen
3. Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten
4. Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst
5. Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgleichen
6. bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger
8. Belange Hochwasservorsorge beachtet
9. Bauvorhaben so errichtet, dass keine baulichen Schäden zu erwarten