

Antworten auf häufig gestellte Fragen zum Thema „Bauen im Überschwemmungsgebiet“ (Stand Juli 2015)

Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger,

seit 22.12.2013 gelten Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (sog. HQ₁₀₀-Gebiete), nach § 65 des baden-württembergischen Wassergesetzes (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Damit unterliegen sie gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erheblichen Einschränkungen hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit.

Die Neuregelungen werfen in der Praxis Fragen auf. Die nachfolgenden „Antworten auf häufig gestellte Fragen“ sollen Bürgerinnen und Bürgern, Planern sowie Städten und Gemeinden eine Hilfestellung geben.

Die Antworten und Erläuterungen basieren auf den einschlägigen Gesetzen, der aktuellen Rechtsprechung und Kommentarliteratur, den Gesetzgebungsmaterialien sowie den Hinweisen der zuständigen Ministerien auf Bundes- und Landesebene und Veröffentlichungen zum Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg. Sie bilden den aktuellen Diskussionsstand ab, erheben aber keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit. Wenn es um konkrete Fragen im Einzelfall geht, sollte der jeweils zuständige behördliche Ansprechpartner kontaktiert werden.

1. Grundsätzliche Fragen

- 1.1. Was sind die maßgeblichen wasserrechtlichen Vorschriften?
- 1.2. Warum wird das Bauen in Überschwemmungsgebieten eingeschränkt?
- 1.3. Wo kann ich mich näher zum Thema „Hochwassergefahren“ informieren?

2. Bedeutung und Inhalt der Hochwassergefahrenkarten

- 2.1. Warum gibt es Hochwassergefahrenkarten?
- 2.2. Was beinhalten die Hochwassergefahrenkarten und wie werden diese erstellt?
- 2.3. Welche Bedeutung haben die Hochwassergefahrenkarten im Zusammenhang mit den Baueinschränkungen nach § 78 WHG?
- 2.4. Wo kann ich die Hochwassergefahrenkarten einsehen?

3. Was ist bei der Planung von Baugebieten in Überschwemmungsgebieten zu beachten?

- 3.1. Ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Überschwemmungsgebieten künftig noch möglich?
- 3.2. Wann ist von einem „neuen Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG auszugehen?
- 3.3. Erfasst das Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §§ 12, 30 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB für ein „neues Baugebiet“ im Sinne des Wasserrechts)?
- 3.4. Gibt es bei der Anwendung des Verbotstatbestandes des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG oder bei den Ausgleichspflichten nach der Ausnahmevorschrift § 78 Abs. 2 WHG Bagatellschwellen?
- 3.5. Wird durch die Beschränkungen für die Bauleitplanung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht in die kommunale Planungshoheit eingegriffen?

4. Was ist bei Einzelbauvorhaben zu beachten?

- 4.1. Kann ich bauen, wenn ich bereits vor dem 22.12.2013 eine Baugenehmigung erhalten habe?
- 4.2. Gibt es bei der Anwendung des Verbotstatbestandes des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG oder bei den Ausgleichspflichten für verloren gehenden Rückhalteraum nach der Ausnahmegenehmigung § 78 Abs. 3 WHG Bagatellschwellen?
- 4.3. Wie ist es, wenn ich ein bestehendes Gebäude abreißen und dafür ein neues Gebäude errichten will?
- 4.4. Führen die Verbote in § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht quasi zu einer Enteignung der Grundstückseigentümer?

5. Erteilung von Ausnahmen

- 5.1. **Allgemein:** Unter welchen Voraussetzungen können Ausnahmen von den Verboten des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG erteilt werden?

5.2. Ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete

- 5.2.1. Welche Stelle erteilt die Ausnahmeentscheidung für die Ausweisung neuer Baugebiete?
- 5.2.2. Wann gibt es „keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung“?
- 5.2.3. Wie ist der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum auszugleichen?

5.3. Zulassung von Einzelbauvorhaben

- 5.3.1. Welche Stelle erteilt die Ausnahmegenehmigung für Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet?
- 5.3.2. Welche Behörde ist für die ausnahmsweise Zulassung von Maßnahmen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 3 bis 9 WHG im Überschwemmungsgebiet zuständig?

6. Wie kann ein Retentionsausgleich erfolgen?

- 6.1. Was bedeutet Retentionsausgleich?
- 6.2. Durch wen muss der Retentionsausgleich bei Einzelbauvorhaben erfolgen?
- 6.3. Müssen Maßnahmen zur Schaffung von Retentionsraum genehmigt werden?
- 6.4. Welche Maßnahmen zur Schaffung von Retentionsraum können zum Ausgleich herangezogen werden?
- 6.5. Wie soll ein Hochwasserschutzregister funktionieren?

7. Wann gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht?

- 7.1. Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen
- 7.2. Unter welchen Voraussetzungen können Hochwasserschutzmaßnahmen nach Ziff. 7.1 umgesetzt werden?

1. Grundsätzliche Fragen

1.1. Was sind die maßgeblichen wasserrechtlichen Vorschriften?

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes die Ausweisung von neuen Baugebieten (Nr. 1) und die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (Nr. 2) untersagt. Weitere Verbote ergeben sich aus den Nrn. 3 bis 9. Die Absätze 2 bis 4 bestimmen, unter welchen Voraussetzungen bei der Ausweisung von neuen Baugebieten (Absatz 2), bei Einzelbauvorhaben (Absatz 3) oder sonstigen Maßnahmen (Abs. 4) Ausnahmen von den grundsätzlichen Verboten zugelassen werden können.

In § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) ist festgelegt, dass sämtliche Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (sog. HQ₁₀₀-Gebiete), als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Damit gelten in diesen Gebieten die Beschränkungen des § 78 WHG. Es wird nicht nach Außen- und Innenbereich unterschieden.

Weiter regelt § 65 WG die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten, in denen die Überschwemmungsgebiete dargestellt werden (Abs. 1 Satz 2, Abs. 2), die Zuständigkeit der Gemeinde für die Erteilung von Ausnahmen bei Einzelbauvorhaben (Abs. 3 Satz 1) sowie die Möglichkeit für die Gemeinde, in einem Hochwasserschutzregister Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Rückhalteraum vorzusehen.

Baden-Württemberg war durch die EU-Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (EU-Hochwassermanagement-Richtlinie) verpflichtet, bis zum 22.12.2013 Überschwemmungsgebiete festzusetzen (§ 76 Abs. 2 WHG).

1.2. Warum wird das Bauen in Überschwemmungsgebieten eingeschränkt?

Die Bauverbote in Überschwemmungsgebieten dienen dem Schutz vor Hochwassergefahren und -schäden und haben sich aufgrund verschiedener gravierender Hochwasserereignisse in Deutschland entwickelt. So haben die maßgeblich bundesrechtlichen Bestimmungen schon in der Folge des ersten Elbhochwassers im Jahre 2002 im Rahmen des Hochwasserschutzgesetzes in das Wasserhaushaltsgesetz Eingang gefunden. Die im Sommer 2013 in Süd- und Ostdeutschland eingetretenen Überflutungen mit einem Schadenvolumen von 6,7 Milliarden Euro haben die mit einem Hochwasser verbundenen Gefahren erneut deutlich gemacht. Naturgewalten gefährden Leib und Leben und machen, wie diese Ereignisse immer wieder zeigen, keinen Halt vor Baugebieten oder kommunalen Bebauungs- und Entwicklungsplänen. Die Nutzungsbeschränkungen knüpfen an die Hochwassergefahr für Grundstücke in einem tatsächlich bestehenden Überschwemmungsgebiet an. Es soll verhindert werden, dass sich die bestehende Hochwassergefahr durch den weiteren Verlust von Rückhalteraum verschärft und dadurch Menschen und Sachwerte gefährdet werden.

1.3. Wo kann ich mich näher zum Thema „Hochwassergefahren“ informieren?

Ausführliche Informationen zum Thema „Hochwasser in Baden-Württemberg“ und zum Hochwasserrisikomanagement erhalten Sie unter:

<http://www4.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/975/>

2. Bedeutung und Inhalt der Hochwassergefahrenkarten

2.1. Warum gibt es Hochwassergefahrenkarten?

Der Umgang mit Hochwasserrisiken erfordert ein systematisches, am aktuellen Wissensstand orientiertes, koordiniertes Vorgehen. Die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten ist Teil einer auf Landesebene bereits im Jahr 2003 begonnenen Strategie, den verschiedenen Stellen Kenntnisse über Hochwasserrisiken zu verschaffen, damit sie in ihren Verantwortungsbereichen sinnvolle und effektive Maßnahmen entwickeln und diese mit anderen Stellen koordinieren und umsetzen.

Diese Strategie wurde stetig weiterentwickelt und mit den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und der bundesrechtlichen Vorgabe, bis zum 22.12.2013 HQ₁₀₀-Gebiete festzusetzen, synchronisiert: Mit der Erstellung aktueller Hochwassergefahrenkarten stehen allen Beteiligten verbesserte Informationsgrundlagen zum Hochwasserrisiko zur Verfügung. Die Karten haben wichtige neue Erkenntnisse gebracht, insbesondere über die Auswirkungen von extremen Hochwassern, vor denen Deiche oder Hochwasserschutzanlagen nicht zuverlässig schützen können.

2.2. Was beinhalten die Hochwassergefahrenkarten und wie werden diese erstellt?

Eine möglichst genaue Kenntnis der Hochwassergefahren ist die zentrale Grundlage für zielgerichtete Maßnahmen. Deshalb werden für rund 11.300 Gewässerkilometer in Baden-Württemberg landesweit standardisierte Hochwassergefahrenkarten erstellt. Sie zeigen die räumliche Ausdehnung und die Überflutungstiefen von Hochwasser mit hoher, mittlerer und niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit. Die zugrundeliegenden Berechnungen basieren auf hydrologischen Daten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), einem durch eine Laser-Scan-Befliegung ermittelten digitalen Geländemodell und gezielten Vermessungen der Gewässerquerprofile. Auch die Wirkungen von Hochwasserschutzanlagen werden berücksichtigt. Während der Erstellung der Karten überprüfen die Kommunen und Landkreise die Entwürfe (sog. Plausibilisierung) und bringen so ihre Erfahrungen und Ortskenntnisse ein. Nach der Fertigstellung liegen die Karten bei den Gemeinden und den unteren Wasserbehörden aus und stehen im Internet bereit.

2.3. Welche Bedeutung haben die Hochwassergefahrenkarten im Zusammenhang mit den Baueinschränkungen nach § 78 WHG?

Die Planungs- und Baueinschränkungen des § 78 WHG gelten für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Als solche definiert § 65 WHG u.a. „Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“. Dies bedeutet, dass ein aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten bestehendes Überschwemmungsgebiet bereits per Gesetz festgesetzt ist. Die Hochwassergefahrenkarten haben insoweit nur „deklaratorische Bedeutung“. Darunter ist zu verstehen, dass sie keine rechtsbegründende Wirkung haben.

Trotz ihrer „nur“ deklaratorischen Wirkung bilden die Hochwassergefahrenkarten auch schon im Entwurfsstadium und während der Überprüfung (Plausibilisierung) eine

wesentliche fachliche Grundlage. Sie werden nach einem, dem aktuellsten Stand der Technik entsprechenden Verfahren erstellt und durchlaufen eine mehrstufige Qualitätssicherung. Es bedarf sehr guter fachlicher Argumente, deren Richtigkeitsvermutung zu widerlegen.

2.4. Wo kann ich die Hochwassergefahrenkarten einsehen?

Einen Überblick über die bereits vorhandenen und sich noch in Bearbeitung befindenden Hochwassergefahrenkarten finden Sie unter:

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

Den aktuellen Stand der Hochwassergefahrenkarten können Sie bei den Kommunen oder den unteren Wasserbehörden einsehen.

3. Was ist bei der Planung von Baugebieten in Überschwemmungsgebieten zu beachten?

3.1. Ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten künftig noch möglich?

Grundsätzlich dürfen seit 22.12.2013 keine neuen Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten mehr ausgewiesen werden. Eine Ausweisung darf nur ausnahmsweise erfolgen, wenn dies durch die untere Wasserbehörde bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 78 Abs. 2 WHG zugelassen wurde. Auch dann gilt jedoch das Bauverbot für einzelne Bauvorhaben, so dass diese zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung bedürfen.

3.2. Wann ist von einem „neuen“ Baugebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG auszugehen?

Nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.06.2014 (Az. 4 CN 6/12) liegt ein „neues“ Baugebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG nur in den Fällen vor, in denen Flächen eines Überschwemmungsgebiets durch Bauleitplanung oder städtebauliche Satzungen erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Bloße Umplanungen, etwa die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden Baugebiets, oder das Nachverdichten im Innenbereich fallen nicht hierunter. Allerdings ist eine an die jeweilige Planungssituation angepasste Berücksichtigung des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sowie in der für die Vorhabenzulassung erforderlichen wasserrechtlichen Abweichungsentscheidung nach § 78 Abs. 3 WHG sicherzustellen. Der Bebauungsplan ersetzt nicht die Ausnahmegenehmigungen für die einzelnen Bauvorhaben. D.h. wenn nicht bereits bei der Bauleitplanung Sorge getragen wird, dass die Einzelbauvorhaben die Voraussetzungen nach § 78 Absatz 3 WHG erfüllen können, kann es dazu kommen, dass trotz Vorliegen eines Bebauungsplans die Vorhaben nicht zugelassen werden können.

3.3. Erfasst das Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §§ 12, 30 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für ein „neues Baugebiet“ im Sinne des Wasserrechts?

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB stellt rechtlich eine besondere und eigenständige Form des Bebauungsplans dar. Er ermöglicht auf den Einzelfall zurechtgeschnittene planerische Lösungen, um einem konkreten Investor die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmte Zeit nicht nur zu ermöglichen, sondern ihn auch dazu zu verpflichten.

Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird vom Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG erfasst, wenn er Festsetzungen von „neuen“ Baugebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG vorsieht, die nicht ausnahmsweise nach § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden können.

3.4. Gibt es bei der Anwendung des Verbotstatbestandes des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG oder bei den Ausgleichspflichten nach der Ausnahmevorschrift § 78 Abs. 2 WHG Bagatellschwellen?

Nein. Der Verbotstatbestand und die Pflicht zum Ausgleich verloren gehenden Rückhalterausms (Retentionsausgleich) greifen bei jeglicher Flächeninanspruchnahme in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Ein Retentionsausgleich muss jeweils umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgen.

3.5. Wird durch die Beschränkungen für die Bauleitplanung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht in die kommunale Planungshoheit eingegriffen?

Durch die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten und die damit verbundenen Rechtsfolgen wird nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.07.2004 (Az. 7 CN 1.04) nicht unverhältnismäßig in die kommunale Planungshoheit eingegriffen.

Kommunale Planungsentscheidungen sind nicht losgelöst von natürlichen Gegebenheiten, sondern müssen sich daran orientieren. Hochwasserschutz ist eine Aufgabe von überörtlicher Bedeutung und soll Schutzgüter von hohem Rang bewahren. Auch wenn es sich nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt, muss eine Kommune bei der Überplanung eines natürlichen Überschwemmungsgebiets die Aspekte des Hochwasserschutzes berücksichtigen.

4. Was ist bei Einzelbauvorhaben zu beachten?

4.1. Kann ich bauen, wenn ich bereits vor dem 22.12.2013 eine Baugenehmigung erhalten habe?

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG ist „die Errichtung oder Erweiterung“ baulicher Anlagen untersagt. Dies bedeutet, dass auch innerhalb eines rechtskräftig ausgewiesenen

Baugebiets und auch bei Vorliegen einer Baugenehmigung die Bauherren mit Inkrafttreten der Verbotsnorm zum 22.12.2013 zusätzlich eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung benötigen. Abgestellt wird beim Verbot auf das tatsächliche Errichten/Erweitern der baulichen Anlage, so dass es hinsichtlich des wasserrechtlichen Verbots auf das Vorliegen einer Baugenehmigung nicht ankommt.

Liegt schon eine Baugenehmigung vor, hat die Gemeinde die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 3 WHG zu prüfen und kann bei Erfüllung aller Voraussetzungen die Ausnahmegenehmigung erteilen. Auch für baurechtlich nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben wird eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung benötigt. Liegen die Voraussetzungen für eine Genehmigung nicht vor, bleibt es beim Bauverbot.

4.2. Gibt es bei der Anwendung des Verbotstatbestandes des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG oder bei den Ausgleichspflichten für verloren gehenden Rückhalteraum nach der Ausnahmevorschrift § 78 Abs. 3 WHG Bagatellschwellen?

Nein. Der Verbotstatbestand und die Pflicht zum Ausgleich für verloren gehenden Rückhalteraum greifen bei jeglicher Flächeninanspruchnahme in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Ausgleich des Verlusts an Rückhalteraum kann ggf. über das gemeindliche Hochwasserschutzregister erfolgen.

4.3 Wie ist es, wenn ich ein bestehendes Gebäude abreißen und dafür ein neues Gebäude errichten will?

Grundsätzlich gilt zunächst einmal das Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG. Auch für einen „Ersatzbau“ ist eine Ausnahmeentscheidung erforderlich, d.h. die in § 78 Absatz 3 WHG genannten vier Voraussetzungen müssen erfüllt sein. Allerdings kann der durch den Abriss des Bestandsgebäudes geschaffene Rückhalteraum bei einem Neubau in Anrechnung gebracht werden. Wird - gegenüber dem Altbestand – ein größerer Neubau errichtet, muss nur das zusätzliche Volumen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

4.4. Führen die Verbote in § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht quasi zu einer Enteignung der Grundstückseigentümer?

Die Einschränkung der Bebaubarkeit stellt nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.07.2004 (Az 7 CN 1.04. BVerwGE 121, 283ff) keine Enteignung, sondern eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums dar, die vom Eigentümer grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen ist. Das BVerwG hat dazu u.a. ausgeführt: „Das Bauverbot knüpft an die natürliche Lage des Grundstücks an einem Gewässer und in dessen natürlichem Überschwemmungsgebiet an. Unabhängig von der Festsetzung eines Überschwemmungsgebiets legt diese Lage Beschränkungen in der Nutzung des Grundstücks nicht nur vernünftigerweise nahe, sondern gebietet diese auch.“

5. Erteilung von Ausnahmen

5.1. Allgemein: Unter welchen Voraussetzungen können Ausnahmen von den Verboten des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG erteilt werden?

Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ergeben sich

- für die Ausweisung neuer Baugebiete aus § 78 Abs. 2 WHG
- für Einzelbauvorhaben aus § 78 Abs. 3 WHG und
- für sonstige Maßnahmen (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 3 bis 9) aus § 78 Abs. 4 WHG.

Die Voraussetzungen der Ausnahmetatbestände müssen jeweils „kumulativ“, d.h. gemeinsam erfüllt sein, damit eine Ausnahme erteilt werden kann.

5.2 Ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete

5.2.1 Welche Stelle erteilt die Ausnahmeentscheidung für die Ausweisung neuer Baugebiete?

Nach § 82 Abs. 1 WG ist die untere Wasserbehörde (bei den Landratsämtern oder bei den kreisfreien Städten) zuständig.

5.2.2. Wann gibt es „keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung“?

Mit der Ausnahmemöglichkeit soll verhindert werden, dass einzelne Kommunen aufgrund ihrer ungünstigen räumlichen Lage von jeder Entwicklungsmöglichkeit abgeschnitten werden. In Betracht kommt das in seltenen Ausnahmefällen, in denen beispielsweise (nahezu) das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegt oder aber etwa aus topographischen Gründen eine Gemeindeentwicklung nur dort möglich ist.

5.2.3. Wie ist der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum auszugleichen?

Der Retentionsausgleich muss umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgen, s. § 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG. Ein zeitgleicher Ausgleich verloren gehenden Rückhalterausms liegt nur vor, wenn die planende Gemeinde bereits mit der Ausweisung des neuen Baugebiets die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich sicherstellt (näher zu dieser Ausnahmevoraussetzung Ziff. 6).

5.3. Ausnahmsweise Zulassung von Einzelbauvorhaben

5.3.1 Welche Stelle erteilt die Ausnahmegenehmigung für Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet?

Soweit für das Vorhaben keine baurechtliche Zulassung erforderlich ist, erteilt die Ausnahmegenehmigung die Gemeinde (§ 65 Abs. 3 Satz 1 WG). Ist eine Baugenehmigung

erforderlich, entscheidet die Baurechtsbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde auch über die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung (§ 84 Abs. 2 Sätze 1 und 3 WG).

Wird die Baugenehmigung durch andere Entscheidungen mitumfasst (z. B. durch eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 BImSchG), so ist die dafür zuständige Behörde auch für die Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG - im Einvernehmen der Gemeinde - zuständig.

5.3.2 Welche Behörde ist für die ausnahmsweise Zulassung von Maßnahmen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 3 bis 9 WHG im Überschwemmungsgebiet zuständig?

Die Zuständigkeit für Ausnahmen nach § 78 Abs. 4 WHG von den Verboten des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 3 bis 9 WHG (z. B. für Mauern, Aufschüttungen, Lagerflächen) liegt nach § 82 Abs. 1 WG bei den unteren Wasserbehörden. Sind diese Vorhaben auch baurechtlich genehmigungsbedürftig, ist gem. § 84 Abs. 2 Satz 1 WG die Baurechtsbehörde zuständig, die im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde entscheidet.

6. Wie kann ein Retentionsausgleich erfolgen?

6.1. Was bedeutet Retentionsausgleich?

Unter Retentionsausgleich ist der Ausgleich von verloren gehendem Rückhalteraum zu verstehen. Dieser hat nach § 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG bei der Ausweisung „neuer Baugebiete“ umfang-, funktions- und zeitgleich zu erfolgen. Trotz anderer Gesetzesformulierung in § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WHG gilt das Erfordernis des umfang-, funktions- und zeitgleichen Ausgleichs auch bei der Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen.

6.2. Durch wen muss der Retentionsausgleich bei Einzelbauvorhaben erfolgen?

Der Nachweis eines umfang-, funktions- und zeitgleichen Retentionsausgleichs ist Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG. Der Retentionsausgleich kann durch eine Maßnahme des Bauherrn selbst oder nach § 65 Abs. 3 Satz 2 WG über ein Hochwasserschutzregister erfolgen, dem kommunale Maßnahmen zur Schaffung von Rückhalteraum zu Grunde liegen.

6.3. Müssen Maßnahmen zur Schaffung von Retentionsraum genehmigt werden?

Die Genehmigungsbedürftigkeit von Maßnahmen zum Retentionsausgleich durch den Bauherrn bzw. von Kommunen im Rahmen des Hochwasserschutzregisters hängt von Art und Umfang der Maßnahme ab. Sie können zum Beispiel baurechtlich oder wasserrechtlich (etwa bei einem Gewässerausbau) zulassungspflichtig sein. Weitere Vorgaben können sich z. B. aus dem Naturschutzrecht ergeben.

6.4. Welche Maßnahmen zur Schaffung von Retentionsraum können zum Ausgleich herangezogen werden?

Es können nur Maßnahmen herangezogen werden, die nach dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete) realisiert wurden. Für die strengen Vorgaben zur Sicherung und Erhaltung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete als Retentionsflächen ist auf diesen Zeitpunkt abzustellen. Für die jeweiligen (Bau-)Vorhaben können nur Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, die zum Zeitpunkt des Eingriffs in den Rückhalteraum bereits bestehen und hinsichtlich der Wirkung bei Hochwasser an der Stelle des Eingriffs in gleicher Weise und im selben Umfang zu einer „Entlastung“ führen.

6.5. Wie soll ein Hochwasserschutzregister funktionieren?

Ein Hochwasserschutzregister kann gem. § 65 Abs. 3 WG von den Kommunen eingerichtet werden, um einen Retentionsausgleich für Einzelbauvorhaben oder ganze Baugebiete über kommunale Ausgleichsmaßnahmen abzuwickeln. In das von der Kommune geführte Register können Maßnahmen zur Schaffung von Retentionsraum eingestellt werden, die nach dem 22.12.2013 verwirklicht wurden und die für die Flächen, die neu in Anspruch genommen werden sollen, zu einem Ausgleich des verloren gehenden Rückhalterausms führen. Ähnlich einem Bankkonto werden dann die Volumeneinheiten, die durch das einzelne Vorhaben entzogen werden, auf dem Hochwasserschutzregister „abgebucht“. Mögliche Maßnahmen zur Schaffung von Retentionsraum, die im Register „eingebucht“ werden können, sind z. B. die Aktivierung von Altarmen und ehemaligen Überschwemmungsflächen, Gewässerrenaturierungen/-aufweitungen, Dammrückverlegungen, Abgrabung von Flächen im Überschwemmungsgebiet, um so das dort verfügbare Rückhaltevolumen zu vergrößern usw..

Nicht als Maßnahmen zur Schaffung von Retentionsraum gewertet werden können Hochwasserschutzmaßnahmen (Dämme, Schutzmauern) und Geländeerhöhungen, die dazu bestimmt sind, lediglich die für die Bebauung vorgesehenen Flächen hochwasserfrei zu stellen.

Eine Arbeitsgruppe von Städte- und Gemeindetag mit Vertretern des Umweltministeriums, der Regierungspräsidien, Landratsämter und Kommunen hat die Grundlagen für ein Satzungsmuster für das Führen eines Hochwasserschutzregisters und Hinweise hierzu erarbeitet. Der Städtetag hat mittlerweile ein Satzungsmuster zur Verfügung gestellt.

[Satzungsmuster](#)

[Hinweise zum Satzungsmuster](#)

7. Wann gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht?

7.1. Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen

Die kraft Gesetzes erfolgte Festsetzung der Überschwemmungsgebiete nach § 65 Abs. 1 WG bestimmt sich nach den tatsächlich für die jeweiligen Flächen vorhandenen statistischen Hochwasserwahrscheinlichkeiten. Wird eine Fläche durch Hochwasserschutzmaßnahmen so geschützt, dass sie nur noch von einem Hochwasser mit einer Wahrscheinlichkeit von über 100 Jahren betroffen ist, liegt kein „festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ vor, mit der Folge, dass die Verbote des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht mehr greifen. Für die Hochwasserschutzmaßnahme selbst gelten diese Verbote nicht (vgl. § 78 Abs. 1 Satz 2 WHG).

7.2. Unter welchen Voraussetzungen können Hochwasserschutzmaßnahmen nach Ziff. 7.1 umgesetzt werden?

Maßnahmen nach Ziff. 7.1 bieten zwar für die geschützten Flächen Hochwasserschutz, bislang für die Hochwasserrückhaltung nutzbarer Raum geht, außer im Falle von Hochwasserrückhaltebecken, jedoch verloren. Dies führt in der Regel zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation vor allem im Bereich der Unterlieger. Aus diesem Grunde sind für Hochwasserschutzmaßnahmen regelmäßig Planfeststellungsverfahren durchzuführen (§§ 68 Abs. 1, 67 Abs. 2 Satz 3 WHG). Sie sind u. a. nur dann zulässig, wenn weder eine Zerstörung natürlicher Rückhalteflächen noch eine erhebliche und dauerhafte, nicht anders ausgleichbare Erhöhung der Hochwasserrisiken zu erwarten ist (§ 68 Abs. 3 WHG).

Hochwasserschutzmaßnahmen, deren Zweck es maßgeblich ist, Überschwemmungsgebiete mit ihrer Funktion als Rückhalteflächen hochwasserfrei zu legen, um neues Bauland zu gewinnen, werden regelmäßig an § 77 WHG – dem Gebot der Erhaltung von Rückhalteflächen – scheitern.