



An die

- Dezernate 35 der Bezirksregierungen
- Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister
- Landrätinnen und Landräte
- Bürgermeisterinnen und Bürgermeister

nachrichtlich zur Kenntnis an:

die Kommunalen Spitzenverbände in Nordrhein-Westfalen  
die Bezirksregierungen und den Regionalverband Ruhr als Regionalplanungsbehörden in Nordrhein-Westfalen

18. November 2021

### **Wiederaufbau:**

#### **Baurechtliche Handlungsanleitung zum Wiederaufbau an derselben Stelle sowie zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz**

Die vorliegende Handlungsanleitung soll den zuständigen Vollzugsbehörden sowie planenden Städten und Gemeinden Hinweise geben, welche Aspekte sich beim **Wiederaufbau von vollständig zerstörten baulichen Anlagen** an derselben Stelle ergeben und wie die **Bauleitplanung** zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge beitragen kann.

Rechtliche Instrumente und technische Möglichkeiten, Hochwasserschäden zu minimieren oder gar weitgehend zu verhindern, sind vorhanden. Hochwasser selbst ist jedoch ein natürliches Ereignis, auf das sich der Mensch noch besser als bisher einstellen muss und das niemals zu verhindern sein wird.

Die Hinweise bezüglich der Bauleitplanung entsprechen Kapitel 3 der gemeinsamen Handlungsanleitung der Arbeitsgemeinschaft der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Ministerinnen, Minister, Senatorinnen und Senatoren (ARGEBAU), der Bund/Ländergemeinschaft Wasser (LAWA) sowie der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) aus 2018. An geeigneter Stelle wurden Ergänzungen und Aktualisierungen im Hinblick auf den Wiederaufbau vorgenommen.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wiederaufbau an derselben Stelle</b>	<b>3</b>
1.1	Bau(ordnungs)rechtlicher Bestandsschutz	3
1.2	Zulässigkeit des Wiederaufbaus im Bauplanungsrecht	5
1.3	Zulässigkeit des Wiederaufbaus im Wasserrecht	7
<b>2</b>	<b>Hochwasserschutz als Aufgabe der Bauleitplanung</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Planungsverbot in Überschwemmungsgebieten</b>	<b>9</b>
3.1	Grundsätzliches Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten	9
3.2	Ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete	11
3.3	Grundsätzliches Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten	14
<b>4</b>	<b>Bindung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Hochwasserschutz in der bauleitplanerischen Abwägung</b>	<b>18</b>
5.1	In der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz	19
5.2	Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis	24
<b>6</b>	<b>Besonderheiten bei der Flächennutzungsplanung</b>	<b>25</b>
6.1	Darstellungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz	25
6.2	Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen	27
6.3	Bestehende Bauflächendarstellungen in festgesetzten oder vorläufig gesicherten und in faktischen Überschwemmungsgebieten	28
<b>7</b>	<b>Besonderheiten bei der Bebauungsplanung</b>	<b>28</b>
7.1	Festsetzungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz	29
7.2	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	31
7.3	Maßnahmen bei nachträglichen Änderungen in bereits durch Bebauungsplan überplanten Gebieten	32
<b>8</b>	<b>Vorkaufsrecht und Enteignung</b>	<b>36</b>
8.1	Vorkaufsrecht der Gemeinden nach BauGB	36
8.2	Vorkaufsrecht der Länder nach WHG	36
8.3	Enteignung	36
	<b>Anlage 1</b>	
	<b>Anlage 2</b>	



## 1. Wiederaufbau an derselben Stelle

Hochwasserschutz ist eine Aufgabe der Planungsträger auf allen Planungsebenen. Hochwasser an Flussläufen ist in Ursprung und Auswirkungen ein gemeindeübergreifendes Geschehen. Daher ist auch der Schutz vor Hochwasser zunächst gemeindeübergreifend zu leisten und eine Aufgabe der Raumordnung. Wasserrecht und Raumordnungsrecht stellen hierfür wirksame Instrumente zur Verfügung. Die Bestimmungen der §§ 78 Absatz 1, Absatz 2, Absatz 3 und Absatz 8, 78b Absatz 1 Satz 2 Nummer 1, 78d Absatz 6 WHG mit den Regelungen zur Bauleitplanung in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und in Hochwasserentstehungsgebieten sowie des § 77 WHG zum Gebot der Erhaltung von Überschwemmungsgebieten in ihrer Funktion als Rückhalteflächen haben erhebliche Auswirkungen auf die gemeindliche Bauleitplanung.

Abgesehen davon kann die kommunale Bauleitplanung – sei es auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, sei es auf der Ebene der Bebauungsplanung – durch die bestehenden bauplanungsrechtlichen Instrumentarien ihren Beitrag zum Hochwasserschutz leisten. Da der Städtebau und sein rechtliches Instrumentarium auf das Gebiet der planenden Gemeinde beschränkt sind kommt der Bauleitplanung insoweit in erster Linie eine die überörtliche Planung und das wasserrechtliche Instrumentarium ergänzende Funktion zu. In der bauleitplanerischen Abwägung sind Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Auf die Besonderheiten in der Flächennutzungs- bzw. der Bebauungsplanung wird unter Nummer 6 bzw. 7 eingegangen.

Zahlreiche durch die Starkregen- und Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 vollständig zerstörte Gebäude werden an derselben Stelle wiederaufzubauen sein, da eine Verlagerung aus rechtlicher und tatsächlicher Sicht nicht erforderlich ist bzw. nicht möglich ist.

Der Wiederaufbau an derselben Stelle wird im Regelfall rechtlich einer Neuerrichtung gleichzusetzen sein und erfordert daher ggf. eine entsprechende Genehmigung. Dabei sind vor allen Dingen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie die wasserrechtlichen Belange des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Die nachfolgenden Ausführungen sollen einen Überblick über die Situation zum Wiederaufbau an gleicher Stelle unter Berücksichtigung der relevanten baurechtlichen und wasserrechtlichen Belange geben. Die beigefügte Anlage 1 dient einer schematischen Darstellung der nachfolgenden Aspekte.

### 1.1 Bau(ordnungs)rechtlicher Bestandsschutz

Bei der Betrachtung des Wiederaufbaus an gleicher Stelle ist zunächst die Frage eines möglichen fortwirkenden bau(ordnungs)rechtlichen Bestandsschutzes und des Erfordernisses einer neuerlichen baurechtlichen Genehmigung für den Wiederaufbau des Gebäudes zu klären.

Grundsätzlich bedarf es nach § 60 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts Anderes bestimmt ist. Die Genehmigungsfreiheit nach den §§ 61 bis 63, 78 und 79 Absatz 1 Satz 1 sowie die



Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach § 64 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt (§ 60 Absatz 2).

Der Bestandsschutz gewährt das Recht, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage wie bisher zu nutzen und auch durch Modernisierung zu erhalten, selbst wenn sie geltendem Recht widerspricht (vgl. BVerwG vom 25.3.1988 Az. 4 C 2185). Geschützt wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestandes und in seiner Funktion. Vorausgesetzt wird somit eine im Wesentlichen vorhandene Bausubstanz, die funktionsgerecht genutzt wird (BVerwG vom 15.11.1974 Az. 4 C 32.71). Der Bestandsschutz setzt voraus, dass die jeweils betroffene bauliche Anlage und ihre Nutzung entweder formell legalisiert, also von einer Baugenehmigung gedeckt sind oder aber im Zeitpunkt ihrer Errichtung bzw. später während eines nennenswerten Zeitraumes materiell mit dem geltenden Baurecht übereingestimmt haben<sup>1</sup>.

Sofern für eine bauliche Anlage eine Baugenehmigung erforderlich ist, entfaltet diese durch ihre Erteilung Bestandsschutz; der Bestandsschutz entfällt jedoch, wenn die bauliche Anlage zerstört worden ist. Mit der Beseitigung des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz, wobei grundsätzlich unerheblich ist, ob das Gebäude durch Maßnahmen des Eigentümers oder anderer Personen bewusst oder durch zufällige Ereignisse, wie Brand und Naturkatastrophen, beseitigt wird. Das gilt auch, wenn das Gebäude von den Eigentümern beseitigt wird, um an seiner Stelle einen Ersatzbau zu errichten. Auch wenn im Zusammenhang mit Reparaturarbeiten das Gebäude zerfällt oder schrittweise beseitigt wird, verliert es den Bestandsschutz (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 35 RdNr. 179 m.w.N.). Der Bestandsschutz umfasst nicht die Errichtung eines Neubaus anstelle eines Bestandsschutz genießenden alten Bauwerks, auch nicht den Wiederaufbau eines baufällig gewordenen, abzureißenden Altbaus bei altersbedingtem Untergang des Gebäudes. Ein Bestandsschutz besteht auch dann nicht, wenn die Fundamente oder eine Giebelwand oder etwa die bis auf 1,00 m Höhe abgebrochenen Außenwände des alten Gebäudes noch genutzt werden sollen oder wenn der Ersatzbau dem Volumen nach hinter dem Altbau zurückbleiben soll (vgl. Lechner in: Simon/Busse, BayBO, Bd. I, RdNr. 48).

### **Ein Wiederaufbau eines vollständig zerstörten Gebäudes am selben Standort kann daher nicht unter Berufung auf einer ehemals erteilten Baugenehmigung erfolgen.**

Das Fortwirken des Bestandsschutzes hängt vom Zustand der baulichen Anlage ab: eine bestandsentfallende Zerstörung der baulichen Anlage liegt in einem gesamtheitlichen Abgang des Gebäudes vor. Auch ist eine bestandsentfallende Zerstörung anzunehmen, wenn der Schadenseingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Gebäudes berührt und in der Folge eine statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich ist oder wenn die für den Wiederaufbau notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder gar übersteigen oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht wird.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> vgl. OVG Münster, Urt. v. 7.5.2019 – 2 A 2995/17

<sup>2</sup> vgl. BVerwG, 21.03.2001 - 4 B 18/01



Die bloße Instandhaltung bedeutet hingegen regelmäßig die Aufrechterhaltung eines die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdenden Zustands der Anlage, also Erhalt und Pflege der Substanz der Anlage und ihr Schutz vor witterungs- oder alterungsbedingtem Verfall.<sup>3</sup> Hiermit sind beispielsweise das Wiederherrichten schadhafter Bauteile sowie das Beseitigen von Mängeln und Schäden infolge der Starkregen- und Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 gemeint.

Es ist daher eine Gesamtbetrachtung im Einzelfall vorzunehmen, um zu entscheiden, ob es sich bei dem Vorhaben um den Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes im Sinne der oben genannten Definition handelt oder um Instandsetzungsmaßnahmen, für die es keiner Baugenehmigung bedarf (vgl. § 62 Absatz 4 BauO).

#### Auf § 6 Absatz 12 BauO NRW 2018 wird hingewiesen:

In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies - auch unter Würdigung nachbarlicher Belange - rechtfertigen. In den Gebieten nach Satz 1 kann gestattet werden, dass an der Stelle eines Gebäudes, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, ein nach Kubatur gleichartiges Gebäude errichtet wird, wenn das Vorhaben ansonsten dem öffentlichen Recht entspricht und die Rechte der Angrenzer nicht nachteilig betroffen werden.“ § 6 Absatz 12 Satz 2 BauO NRW 2018 ermöglicht es, soweit die Voraussetzungen vorliegen, dass Gebäude mit Bestandsschutz auch ohne Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen im Zuge eines Ersatzneubaus an gleicher Stelle und in gleicher Größe neu errichtet werden dürfen, soweit schutzwürdige Belange Dritter nicht beeinträchtigt werden. Durch die neue Regelung wird beispielsweise die Entkernung eines ansonsten legal errichteten Gebäudes unter Beibehaltung der bestehenden Abstandsflächen ermöglicht. Hierdurch wird die Revitalisierung alter Gebäudesubstanz im innerstädtischen Bereich gefördert.

## **1.2 Zulässigkeit des Wiederaufbaus im Bauplanungsrecht**

Ist die Feststellung getroffen worden, dass der Bestandsschutz im bauordnungsrechtlichen Sinne entfallen ist (vollständige Zerstörung) und es somit im Regelfall einer neuen Baugenehmigung bedarf, so ist unter anderem Prüfgegenstand der Erteilung einer Baugenehmigung zum Wiederaufbau an gleicher Stelle die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 29 ff. BauGB. Für die Frage der baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens ist auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung abzustellen.

### **1.2.1 Bepanter Innenbereich (§ 30 BauGB)**

Sollten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes oder in Teilen hiervon aufgrund der Starkregen- und Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 Gebäude zerstört sein, führt dies nicht zwangsläufig zu einer Funktionslosigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans. An die Funktionslosigkeit hat die ständige Rechtsprechung hohe Anforderungen gestellt.

---

<sup>3</sup> vgl. BeckOK BauordnungsR NRW/Seeger BauO NRW 2018 § 62 Rdnr. 92



Wegen Funktionslosigkeit können ein Bebauungsplan bzw. einzelne Festsetzungen eines Bebauungsplans unwirksam werden, wenn die Verhältnisse, auf die sie sich beziehen, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung dieser Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt.<sup>4</sup> **Dies ist vor dem Hintergrund der Möglichkeit des Wiederaufbaus vor Ort und damit der Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht anzunehmen.**

Sollte der beabsichtigte Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Absatz 1 BauGB liegen, so bestimmt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit alleine danach, ob die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes gegeben ist. Diese Prüfung bezieht sich sowohl auf die Art wie auch auf das Maß der baulichen Nutzung. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können nach § 31 Absatz 2 BauGB Befreiungen erteilt werden.

Des Weiteren muss nach § 30 Absatz 1 BauGB die Erschließung gesichert sein. Die Anforderung der Sicherung der Erschließung betrifft nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern nur das Grundstück, auf dem der Wiederaufbau an derselben Stelle erfolgen soll. Die Sicherung der Erschließung verlangt nicht, dass die infrastrukturellen Anlagen im Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bereits vorhanden sein müssen. Es genügt, wenn diese im Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorhabens vorhanden sein werden. Dies ist relevant für den Fall, dass die Erschließungsanlagen in Folge der Starkregen- und Hochwasserkatastrophe zerstört worden sind und sich ebenfalls im Wiederaufbau befinden.

### **1.2.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)**

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Prägung des Grundstücks nach § 34 BauGB, auf dem sich das zerstörte Gebäude befindet, ist solange anzunehmen, wie nach der Verkehrsauffassung mit der Aufnahme einer gleichartigen Nutzung gerechnet werden kann (vgl. OVG Münster, Urteil vom 21.11.2005, 10 A 1166/04).

### **1.2.3 Außenbereich (§ 35 BauGB)**

Befindet sich das zu beurteilende Vorhaben im Außenbereich, so ist zunächst zu unterscheiden, ob es sich dabei um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Absatz 1 BauGB oder um ein sonstiges, nicht privilegiertes Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB handelt.

Bei privilegierten Vorhaben richtet sich die Zulässigkeit des Wiederaufbauvorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB.

---

<sup>4</sup> Vgl. OVG NRW 10.05.2019 - 7 A 1419/17



Für den Fall von zerstörten, nicht privilegierten Gebäuden ermöglicht § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB den alsbaldigen Wiederaufbau eines durch Naturereignisse, wie im Falle der Hochwasserkatastrophe aus Juli 2021, zerstörten Gebäudes an gleicher Stelle. Erleichtert wird nur die Wiedererrichtung eines gleichartigen Gebäudes. Das künftige Gebäude muss in seinem Bauvolumen, in der Nutzung und in der Funktion dem zerstörten Gebäude vergleichbar sein.

Zu beachten ist außerdem, dass die Inanspruchnahme dieser Vorschrift eine alsbaldige Neuerrichtung des Gebäudes erforderlich macht. Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) einen zeitlichen Rahmen nach dem Zerstörungseignis vorgegeben:<sup>5</sup>

- im ersten Jahr: Die Verkehrsauffassung rechnet stets mit dem Wiederaufbau.
- im zweiten Jahr: Für die Annahme, dass die Verkehrsauffassung einen Wiederaufbau noch erwarte, spricht eine Regelvermutung, die im Einzelfall widerlegt werden kann.
- Nach dem Ablauf von zwei Jahren muss der Bauwillige besondere Gründe darlegen, weshalb die Zerstörung keinen endgültigen Zustand bedingt hat.

Verzögerungen durch gerichtliche Verfahren oder die rechtliche Abstimmung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde können nicht zu Lasten des Bauwilligen gehen.<sup>6</sup>

### **1.3 Zulässigkeit des Wiederaufbaus im Wasserrecht**

Der beabsichtigte Wiederaufbau von Gebäuden an gleicher Stelle kann oftmals in festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (§ 78 WHG), in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) oder auch Hochwasserentstehungsgebieten (§ 78d WHG) liegen. Die entsprechenden wasserrechtlichen Vorgaben sind daher zu beachten.

#### **1.3.1 Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)**

Im wasserrechtlichen Sinne – vergleichbar der Sichtweise im Baurecht (vgl. Nummer 1.1) – wird der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes einer (Neu)Errichtung gleichgesetzt und unterfällt somit dem Anwendungsbereich des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wenn das beabsichtigte Vorhaben in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegt.

Grundsätzlich besteht gemäß § 78 Absatz 4 WHG ein Verbot der Durchführung von Vorhaben im Sinne des § 29 ff. BauGB in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungs-

---

<sup>5</sup> vgl. BVerwG 21.08.1982 – 4 C 65.80

<sup>6</sup> vgl. BVerwG 17.05.1988 – 4 B 82.88



gebieten: Das Verbot gilt für den gesamten beplanten (§ 30 BauGB) und unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie den Außenbereich (§ 35 BauGB). Nach näherer Maßgabe des § 78 Absatz 5 WHG besteht aber die Möglichkeit einer Befreiung vom Bauverbot im Einzelfall.

Voraussetzung für die Zulassung ist entweder das kumulative Vorliegen der in § 78 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a bis d WHG aufgezählten Anforderungen oder nach § 78 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 BauGB, wenn dies möglich ist, der Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Bautätigkeit durch Nebenbestimmungen.

**Vor dem Hintergrund der Eigentumsgarantie des Artikel 14 Absatz 1 GG wird eine daran orientierte Auslegung im Grundsatz zu einem Anspruch des Einzelnen auf Wiederaufbau zerstörter Gebäude, die sich bereits seit Längerem am Standort befanden, führen, auch wenn dieser sich dabei erneut der Hochwassergefahr aussetzt.** Immerhin sollte durch die zwingende Beachtung des Gebots der hochwasserangepassten Ausführung nach § 78 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe d WHG die neuerliche Gefahr merklich geringer ausfallen.

Im Übrigen sieht § 84 LWG NRW besondere landesrechtliche Bestimmungen vor.

### **1.3.2 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)**

In den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG gelten keine besonderen Bauverbote oder Genehmigungsvorbehalte. In diesen Gebieten sind grundsätzlich diejenigen Anforderungen maßgeblich, die sich aus den entsprechenden Bebauungsplänen oder Satzungen nach §§ 34, 35 BauGB ergeben.<sup>7</sup>

Liegen ein Bebauungsplan oder eine Satzung nicht vor, soll für die Errichtung eine hochwasserangepasste Bauweise gewählt werden, soweit dies nach Art und Funktion der baulichen Anlage technisch möglich ist und unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks und der Höhe des möglichen Schadens auch erforderlich ist. Welche Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise zu stellen sind, kann nur im jeweiligen Einzelfall beurteilt werden. So ist zu berücksichtigen, dass die geforderten Maßnahmen insbesondere vom möglichen Wasserstand bei einem Hochwasserereignis abhängen können und in jedem Fall der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu wahren ist.<sup>8</sup>

### **1.3.3 Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG)**

Das Genehmigungserfordernis in Hochwasserentstehungsgebieten betrifft nur den Bau von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB). Hiernach besteht eine Genehmigungspflicht für die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Außenbereich einschließlich Nebenanlagen und sonstiger Flächen ab einer zu versiegelnden Gesamtfläche von 1.500 Quadratmetern.

<sup>7</sup> Vgl. Schrödter / Breuer BauGB § 1 Rdnr. 584

<sup>8</sup> vgl. Hofmann ZfW 2018, 1



Nach § 78d Absatz 5 WHG darf eine Ausnahme vom Bauverbot im Außenbereich für die Errichtung baulicher Anlagen alternativ nur erteilt werden, wenn entweder sichergestellt ist, dass das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird oder die Schaffung von Rückhalteräumen im Hochwasserschutzgebiet angemessen ausgeglichen wird. Der Begriff des Ausgleichs ist dahingehend zu verstehen, dass er auch das Gebot der Verbesserung der vorhandenen Situation enthält, soweit dies möglich und vertretbar ist.

## **2. Hochwasserschutz als Aufgabe der Bauleitplanung**

Hochwasserschutz ist eine Aufgabe der Planungsträger auf allen Planungsebenen. Hochwasser ist in Ursprung und Auswirkungen ein gemeindeübergreifendes Geschehen. Daher ist auch der Schutz vor Hochwasser zunächst gemeindeübergreifend zu leisten und eine Aufgabe der Raumordnung.

Die kommunale Bauleitplanung – sei es auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, sei es auf der Ebene der Bebauungsplanung – kann jedoch durch die bestehenden bauplanungsrechtlichen Instrumentarien ihren Beitrag zum Hochwasserschutz leisten.

Da der Städtebau und sein rechtliches Instrumentarium auf das Gebiet der planenden Städte und Gemeinden beschränkt sind, kommt der Bauleitplanung insoweit in erster Linie eine die überörtliche Planung und das wasserrechtliche Instrumentarium ergänzende Funktion zu. In der bauleitplanerischen Abwägung sind Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Einen Überblick der Berücksichtigung von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge in der Bauleitplanung liefert die beigegefügte Anlage.

## **3. Planungsverbot in Überschwemmungsgebieten**

Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen und bestimmten sonstigen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt (§ 78 Absatz 1 Satz 1 WHG). Für nach § 76 Absatz 3 WHG ermittelte, in Kartenform dargestellte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete gilt dieses Verbot entsprechend (§ 78 Absatz 8 WHG). Unter den im Einzelnen in § 78 Absatz 2 WHG genannten Voraussetzungen kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen.

### **3.1 Grundsätzliches Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten**

§ 78 Absatz 1 Satz 1 WHG bestimmt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB keine neuen Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden dürfen; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften sowie Ausweisungen, die ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dienen (§ 78 Absatz 1 Satz 2 WHG).



§ 78 Absatz 1 Satz 1 WHG bezieht sich auf die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich. Damit kodifiziert der Gesetzgeber die bereits von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil v. 03.06.2014 - 4 CN 6/12) entwickelten Grundsätze, wonach nur solche Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen, unter das Planungsverbot fallen. Damit ist gesetzlich geklärt, dass nur Baugebiete auf bisher unbebauten Flächen gemeint sind, und nicht auch die Überplanung oder Umplanung bereits bebauter Bereiche und die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplans. So fallen bloße Umplanungen, etwa die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden Baugebiets, sowie Überplanungen bestehender Bebauungszusammenhänge (Sächsisches OVG, Urteil v. 30.5.2013 – 1 C 4/13 zu einem bereits vorhandenen faktischen Wohngebiet) nicht unter das Verbot. In diesem Fall sind die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§78 Absatz 3 WHG, § 1 Absatz 6 Nummer 1 und 12, Absatz 7, § 2 Absatz 3 BauGB, s. hierzu Nummer 4.3) sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen hochwasserschutzrechtlichen Abweichungsentscheidungen (§ 78 Absatz 4 Satz 1, Absatz 5 WHG) zu berücksichtigen.

Die Vorschrift bezieht sich auf die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne und sonstige Satzungen nach dem BauGB. Bauleitpläne sind nach der Legaldefinition in § 1 Absatz 2 BauGB der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. „Sonstige Satzungen“ erfasst zum einen die Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB – nicht hingegen die deklaratorisch wirkende Klarstellungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB, mit der nach der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 18.05.1990 – 4 C 37/87) kein neues Baurecht ausgewiesen wird, und Außenbereichssatzungen nach § 35 Absatz 6 BauGB.

Baugebiete sind nach der Legaldefinition in § 1 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind und in einem Bauleitplan nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt sind (wie zum Beispiel Wohngebiete, Mischgebiete oder Gewerbegebiete).

Im Übrigen wird auch die erstmalige Darstellung von Bauflächen (§ 1 Absatz 1 BauNVO) im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich in einem Flächennutzungsplan von § 78 Absatz 1 Satz 1 WHG erfasst. Dies ergibt sich daraus, dass bereits bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein müssen, um das im Flächennutzungsplan zum Ausdruck kommende gesamträumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde in Bebauungsplänen umsetzen zu können (BVerwG, Urteil vom 21.10.1999, NVwZ 2000, 1045 = DVBI 2000, 794 = DÖV 2000, 423).

Ausgenommen von dem Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete sind Bauleitpläne für Häfen und Werften (§ 78 Absatz 1 Satz 2, 2. Halbsatz WHG). Grund für diese Ausnahmeregelung ist, dass solche Anlagen nur unmittelbar am Gewässer errichtet oder fortentwickelt werden können. Zu denken ist in diesem Zusammenhang etwa an ein „Hafengebiet“ als Sondergebiet im Sinne von § 11 Absatz 2 BauNVO. Auch Ausweisungen, die ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dienen, sind nach § 78 Absatz 1 Satz 2, 1. Halbsatz WHG vom Planungsverbot ausgenommen.



### 3.2 Ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete

Nach § 78 Absatz 2 WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen. Die Bestimmung der zuständigen Behörde im Sinne der Vorschrift obliegt dem Landesrecht.

Die zuständige Behörde hat vor der Zulassung der Ausweisung eines neuen Baugebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet das Vorliegen aller in § 78 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 bis 9 WHG geregelten Ausnahmevoraussetzungen zu prüfen. Die Darlegungslast für das Vorliegen der Voraussetzungen liegt beim Planungsträger (Gemeinde). Soweit die Ausnahmevoraussetzungen wasserwirtschaftliche Aspekte betreffen, sind Gemeinden für ihren Planungsprozess auf entsprechende fachliche Unterstützung der Wasserbehörden angewiesen (vgl. auch § 78 Absatz 3 Satz 3 WHG für die Abwägung bei Bestandsüberplanung). Liegen die Ausnahmevoraussetzungen sämtlich vor, hat die Behörde nach den Grundsätzen sachgerechter Ermessensausübung über die Zulassung der Baugebietsausweisung zu entscheiden.

**Das Gesetz führt folgende Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung auf, die kumulativ erfüllt sein müssen:**

- Es bestehen weder andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung noch können solche geschaffen werden (Nummer 1):

In dieser Ausnahmevoraussetzung tritt das gesetzgeberische Motiv der Ausnahmeregelung in § 78 Absatz 2 Satz 1 WHG zu Tage, das darin liegt, Gemeinden, die gleichsam auf eine Entwicklung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet angewiesen sind, eine solche nicht völlig abzuschneiden.

Die Vorschrift ist restriktiv anzuwenden (OVG Lüneburg, Beschluss v. 20.03.2014, Rn. 51, 53 - 1 MN 7/14 – nach juris) und lässt den Zugriff auf ein Überschwemmungsgebiet nicht schon dann zu, wenn sich für ein bestimmtes Vorhaben kein außerhalb gelegener Alternativstandort findet, sondern stellt ausdrücklich auf die Siedlungsentwicklung als solche ab. Die Ausnahmevoraussetzung ist daher nur erfüllt, wenn eine Siedlungsentwicklung in der Gemeinde ausschließlich innerhalb des Überschwemmungsgebietes möglich ist. Abzustellen ist dabei auf das Gebiet der planenden Gemeinde. Die Voraussetzung kann etwa vorliegen, wenn das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt oder zum Beispiel aus topografischen Gründen im restlichen Gemeindegebiet eine Siedlungsentwicklung nur innerhalb des Überschwemmungsgebietes in Betracht kommt. Zu fragen ist im jeweiligen Einzelfall insbesondere auch, ob an Stelle einer Siedlungsentwicklung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden können. Ist eine Innenentwicklung möglich, können andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung im Sinne der Vorschrift geschaffen werden.

Es kommt nicht generell darauf an, ob der konkrete Siedlungsbedarf auf den zur Verfügung stehenden Flächen befriedigt werden kann. So wird zum Beispiel durch die Tatsache, dass im Überschwemmungsgebiet in Gewässernähe eine hochwertigere, attraktivere Wohnbe-



bauung realisiert werden könnte, als an anderen Standorten im Gemeindegebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets, die Voraussetzung des § 78 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 WHG nicht erfüllt. Ausnahmsweise kann der konkrete Siedlungsbedarf dann eine Rolle spielen, wenn ein im oder am Rande eines Überschwemmungsgebiets angesiedelter Gewerbebetrieb eine räumliche Erweiterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen ausschließlich in das Überschwemmungsgebiet erfahren kann, wenn eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ausscheidet.

- Das neu auszuweisende Gebiet muss unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzen (Nummer 2):  
Damit sind Bauleitplanungen und Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB, die neue, selbstständige Siedlungsansätze im festgesetzten Überschwemmungsgebiet beinhalten, ausgeschlossen.
- Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden dürfen nicht zu erwarten sein (Nummer 3):  
Die Vorschrift konkretisiert die allgemeine Verpflichtung, bei der Aufstellung der Bauleitpläne und der Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB). Dabei sind sowohl die Sicherheit für die Grundstücke und ihre Bewohner im Baugebiet selbst als auch die Sicherheit für Ober- und Unterlieger des Baugebiets in den Blick zu nehmen. Sie konkretisiert ferner das in § 6 Absatz 1 Nummer 6 WHG enthaltene Gebot, der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.
- Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden (Nummer 4):  
Erhöhungen des Wasserstandes werden durch die Verringerung des für das Gewässer zur Verfügung stehenden Retentionsvolumens verursacht (Parallelität zum Erhaltungsgebot). Außerdem haben Versiegelungen in neuen Baugebieten Auswirkungen auf den Wasserabfluss und den Wasserstand. Die entsprechenden Nachteile sind zu vermeiden. Der Hochwasserabfluss darf nicht dadurch nachteilig beeinflusst werden, dass der Abflussquerschnitt des Gewässers verringert wird.
- Die Hochwasserrückhaltung darf nicht beeinträchtigt werden und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden (Nummer 5):  
Unter Rückhalteraum ist das Aufnahmevolumen der Flächen zu verstehen, die überschwemmt werden, und das sich aus der Fläche, dem überstauten Raum und der Aufnahmefähigkeit des Bodens ergibt. Ein zeitgleicher Ausgleich verlorengehenden Rückhalterausms liegt nur dann vor, wenn die planende Gemeinde mit der Ausweisung des Baugebiets die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich sicherstellt.



- Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden (Nummer 6):  
Unter bestehendem Hochwasserschutz im Sinn der Vorschrift ist die Gesamtheit aller Maßnahmen zum Schutz von Siedlungsgebieten zu verstehen.
- Es dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sein (Nummer 7):  
In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob es in Folge der Ausweisung des neuen Baugebietes zu nachteiligen Veränderungen des natürlichen Abflusses durch einen in Folge des neuen Baugebietes auftretenden Rückstau des Hochwassers auf oberliegende Grundstücke kommt oder in Folge des Baugebietes die Auswirkungen eines Hochwassers bei den Unterliegern verstärkt werden (zum Beispiel durch die Zunahme des Abflusses aufgrund der Versiegelung).
- Die Belange der Hochwasservorsorge sind zu beachten (Nummer 8):  
Die Belange der Hochwasservorsorge in diesem Sinn umfassen insbesondere die Minimierung von Hochwassergefahren und die Minderung von Hochwasserschäden. In diesem Zusammenhang können Hochwasserschutzanlagen genauso von Relevanz sein wie eine hochwasserangepasste Bauausführung.
- Die Bauvorhaben müssen so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind (Nummer 9):  
Mit der Forderung des Gesetzes, die Bauvorhaben so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind, ist ein weiterer Aspekt der Hochwasservorsorge (vergleiche § 5 Absatz 2 WHG) angesprochen. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können dazu beitragen, dass diese Forderung erfüllt werden kann. In Betracht kommen etwa Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Festsetzung der Höhenlage (vergleiche zu Festsetzungsmöglichkeiten im Einzelnen unten unter Nummer 5.1.). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass eine hochwasserangepasste Ausführung des Bauvorhabens<sup>9</sup> (auch) im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 78 Absatz 5 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe d) WHG als Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung geprüft wird, soweit nicht lediglich eine Anzeigepflicht nach § 78 Absatz 6 WHG besteht.

Im Einzelfall sind die Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauausführung den Festsetzungen oder der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen. Welche Anforderungen bei der Bauausführung im Einzelnen zu beachten sind, bestimmt sich darüber hinaus naturgemäß nach den konkreten örtlichen Erfordernissen. Empfehlungen für das Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen enthält die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMUB/VerschiedeneThemen/2016/hochwasserschutzfibel.html>



§ 78 Absatz 2 Satz 2 WHG sieht vor, dass bei der Prüfung der Voraussetzungen der Erteilung einer Ausnahme vom Planungsverbot nach § 78 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 bis 8 WHG die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen sind. Dadurch misst der Bundesgesetzgeber dem Planungsverbot nunmehr drittschützende Wirkung bei.

### **3.3 Grundsätzliches Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten**

Für nach § 76 Absatz 3 WHG ermittelte, in Kartenform dargestellte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete gelten die Bestimmungen des § 78 Absatz 1 bis 7 WHG entsprechend. Auch in solchen Überschwemmungsgebieten dürfen folglich grundsätzlich keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; Ausnahmen sind ebenfalls nur unter den Voraussetzungen des § 78 Absatz 2 WHG möglich.

## **4. Bindung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Absatz 4 BauGB). Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen und den Regionalplänen in Nordrhein-Westfalen werden Überschwemmungsbereiche und rückgewinnbare Retentionsräume als Vorranggebiete festgelegt, mit denen andere Planungen und Vorhaben, ausgeschlossen werden, die dem Ziel des Hochwasserschutzes entgegenstehen, um diese gegen Planungen abzusichern, die den Hochwasserabfluss und -rückhalt beeinträchtigen. In Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, die mit den Funktionen, Nutzungen und Zielen des Vorranggebiets nicht vereinbar sind. Vorranggebiete stellen Ziele der Raumordnung dar und sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Absatz 1 ROG). Ein gemeindlicher Abwägungsspielraum besteht dabei nicht. Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind damit in der Regel einer auf die Ausweisung von Bauflächen gerichteten Bauleitplanung entzogen.

Mit seinen Festlegungen binden die Regionalpläne, der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (im Folgenden Bundesraumordnungsplan Hochwasser), der im Bundesgesetzblatt (BGBl 2021, Nr. 57 vom 25.08.2021) veröffentlicht wurde und am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, die planenden Städte und Gemeinden. Die dort gefassten Ziele sind für die planenden Städte und Gemeinden verbindlich, die Grundsätze müssen in die Abwägung einfließen.

### **Bundesraumordnungsplan Hochwasser**

Aufgrund des am 1. September 2021 in Kraft getretenen länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) wird die Landesplanungsbehörde erforderliche Anpassungen in Landes- und Regionalplanung prüfen. Dabei können nach Abschluss des Erkenntnisprozesses auch Lehren aus der Flutkatastrophe im Juli 2021 und neue wasserwirtschaftliche Anforderungen der Flächenvorsorge in geeigneter Form berücksichtigt werden.



Der Bundesraumordnungsplan Hochwasser definiert darüber hinaus Ziele und Grundsätze, die sich in wesentlichen Teilen insbesondere an die kommunale Bauleitplanung wenden.

So nehmen einige Ziele und Grundsätze die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials in den Fokus, das sodann in die Aufstellung eines Bebauungsplans einfließt. Dies sind im Wesentlichen die Risiken von Hochwassern sowie die davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1), die Auswirkungen des Klimawandels durch Hochwasser aufgrund von über die Ufer tretende Flüsse und Starkregen (Ziel I.2.1) sowie die Berücksichtigung hochwassermindernder Aspekte (Grundsatz II.1.1). Zu berücksichtigen sind dabei die „nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten.“

Zu den bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten gehören insbesondere

- die Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten gemäß § 74 WHG
- die Risikomanagementpläne gemäß § 75 WHG,
- die interaktive Webkarte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen (NRW) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG).

Für Kommunen, in denen keine kommunalen Karten zur Starkregengefahr existieren, liefert die Starkregenhinweiskarte NRW des BKG erste valide Erkenntnisse.

Auf die bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten sollten die zuständigen, Daten verwaltenden Stellen sowohl im Rahmen des frühzeitigen Scopings bei einer Umweltprüfung als auch im Beteiligungsverfahren hinweisen. Weitere Aspekte können sich im Einzelfall darüber hinaus insbesondere im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, u. a. durch die Unteren Wasserbehörden oder Deichverbände ergeben.

Aus dieser Beteiligung können sich auch Angaben zu konkreten Planungen ergeben, die Auswirkungen auf die Bauleitplanung haben können. Dies sind z. B. konkrete Planungen für Hochwasserschutzanlagen, für die Flächen freizuhalten sind (Ziel II.1.2), aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Retentionsräume an Gewässern (Grundsatz II.1.4), Maßnahmen des Nationalen Hochwasserschutzprogramms (Grundsatz II.1.6) sowie noch nicht gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §76 WHG (Grundsatz II.2.1).

Verschiedene weitere Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasser nehmen ebenfalls direkten Bezug auf die jeweiligen Inhalte der Bauleitpläne. So soll innerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG zur Minimierung des Hochwasserrisikos geprüft werden, ob in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen zurückgenommen werden können, sofern sie noch nicht mittels Bebauungsplan oder einer Innen- oder Außenbereichssatzung überplant sind oder ob mittelfristig Siedlungen und Siedlungsstrukturen umgeplant oder umgebaut werden können (Grundsatz II.2.2). Siehe hierzu auch die nachfolgenden Ausführungen zu Ziel 7.4-6 des LEP NRW.

Hinsichtlich des Erhalts sowie des Umgangs mit dem natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen



(Ziel II.1.3) wird vorausgesetzt, dass bei öffentlichen Stellen Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens verfügbar sind. Hierzu liegt in NRW u. a. landesweit die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1: 50 000 mit einer Vielzahl praxisorientierter Auswertungen vor. Dazu gehört insbesondere die Karte der schutzwürdigen Böden, in der Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen abgegrenzt sind. Darüber hinaus wird auf die Planbegründung zu diesem Ziel verwiesen.

Angelehnt an die Vorgaben der § 78 und § 78b WHG fordert der Bundesraumordnungsplan Hochwasser für Kritische Infrastrukturen, Seveso-Betriebe und bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, dass diese in Überschwemmungsgebieten (Ziel II.2.3) und Risikogebieten (Grundsatz II.3) nicht oder nur hochwasserangepasst geplant und zugelassen werden. Hinweise zu Kritischen Infrastrukturen finden sich in der Planbegründung, der „Unionsliste der Vorhaben von gemeinsamem Interesse“ sowie der „BSI-Kritisverordnung“.

Die übrigen Ziele und Grundsätze zielen in erster Linie auf Planungen zum Hochwasserschutz (Grundsatz I.1.2; Grundsatz I.2.2; Grundsatz I.3), Planungen zum Gewässer- oder Wasserstraßenausbau (Grundsatz II.1.5) oder Anlagen der Trinkwasserversorgung (Grundsatz II.1.7). Hierzu werden in der Regel Fachplanungen und Planfeststellungsverfahren durchgeführt, so dass diese in der Regel nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung sind.

Die zuvor genannten Hinweise zum Bundesraumordnungsplan Hochwasser erfolgen vorbehaltlich späterer, weiter ausdifferenzierter Ausführungen.

### **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen legt in Ziel 7.4-6 fest, dass die Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln sind.

Weiterhin sind die Überschwemmungsbereiche von hochwasserempfindlichen oder den Abfluss behindernden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Siedlungsbereichen und Bauflächen, freizuhalten.

Dazu sind konkret die innerhalb von Überschwemmungsbereichen in Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen, die noch nicht realisiert oder in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt wurden, zurückzunehmen und vorrangig als natürlicher Retentionsraum zu sichern.

Ausnahmen von diesen Festlegungen des Ziels 7.4-6 sind für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen möglich, für die auch das Wasserhaushaltsgesetz oder das Landeswassergesetz entsprechende Ausnahmemöglichkeiten vorsehen.

Auch Standorte von raumbedeutsamen Hochwasserrückhaltebecken sind in den Regionalplänen als Überschwemmungsbereiche zu sichern und vorsorglich von Nutzungen, welche die wasserwirtschaftliche Zweckbestimmung gefährden können, freizuhalten.

Nähere Ausführungen zu den o. g. Festlegungen und Ausnahmemöglichkeiten enthalten die Erläuterungen zu Ziel 7.4-6 des LEP NRW.



An ausgebauten und eingedeichten Gewässern sind zur Vergrößerung des Rückhaltevermögens gemäß Ziel 7.4-7 des LEP weiterhin geeignete Bereiche vorsorgend zu sichern und nach Prüfung durch entsprechende Planungen und Maßnahmen als Retentionsraum zurückzugewinnen.

Der LEP und die Regionalpläne legen die oben genannten Überschwemmungsbereiche als Vorranggebiete der Raumordnung fest. Die Abgrenzung dieser Überschwemmungsbereiche folgt der Abgrenzung der sogenannten „Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz“ bei einem Hochwasser-Szenario mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100). Die Abgrenzungen dieser Gebiete lassen sich den Hochwassergefahrenkarten entnehmen (<https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten-203>).

Weiterhin hat der LEP NRW entlang des Rheins nach Abstimmung mit der zuständigen obersten Landeswasserbehörde verschiedene Standorte von raumbedeutsamen Hochwasserrückhaltebecken sowie von steuerbaren Rückhalteräumen gesichert bzw. in die Abgrenzung der Überschwemmungsbereiche mit einbezogen.

In den Regionalplänen sind weitere Flächen, die als Retentionsraum zurückgewonnen werden können, als Überschwemmungsbereiche festzulegen. Damit kommen der LEP und die Regionalpläne in enger Abstimmung mit der Wasserwirtschaft in Nordrhein-Westfalen dem gesetzlichen Auftrag nach, für den vorbeugenden Hochwasserschutz zu sorgen, vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und Entlastungsflächen.

Gemäß Grundsatz 7.4-8 des LEP NRW sollen in deichgeschützten Gebieten, und solche, die von einem Extremhochwasser erreicht werden können, die potenzielle Überflutungsgefahr bei der räumlichen Entwicklung mitberücksichtigt werden.

Voraussichtlich eher in Einzelfällen wird ein Wiederaufbau von Wohnhäusern, gewerblich genutzten Gebäude oder Einrichtungen der sozialen Infrastruktur an einem anderen als dem bisherigen Standort erforderlich sein. Der einfachste und unkomplizierteste Weg ist hierbei sicherlich auf planungsrechtlich bereits bis auf die Bebauungsplanebene umgesetzten Flächenreserven zurückzugreifen. Darüber hinaus können die mit der im Jahr 2019 in Kraft getretenen Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) eröffneten Spielräume für die kommunale Planung auch für einen raschen Wiederaufbau dienlich sein. Hervorzuheben ist etwa die in Ziel 2-3 aufgenommene Ausnahme, dass unmittelbar angrenzend an den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraum neue Bauflächen ausgewiesen werden können. Dabei kann – sofern erforderlich – von der im LEP NRW bereits enthaltenen Möglichkeit des Flächentauschs Gebrauch gemacht werden. Ebenso wäre im Rahmen von Flächentauschen auch die Möglichkeit gegeben, bisher ungenutzte Wohn- oder Gewerbeflächen in hochwassergefährdeten Lagen vorsorglich an weniger gefährdete und besser entwickelbare Standorte zu verlegen. Soweit in Einzelfällen auch Änderungen des Regionalplans erforderlich werden, können die am 16. Juli 2021 rechtskräftig gewordenen Änderungen im Verfahrensrecht im Landesplanungsgesetz genutzt werden. Grundsätzlich steht auch das landesplanerische Instrument der Zielabweichung zur Verfügung.



## 5. Hochwasserschutz in der bauleitplanerischen Abwägung

Sofern kein Planungsverbot nach § 78 Absatz 1 WHG besteht und auch Ziele der Raumordnung einer Planung nicht entgegenstehen, sind die Belange des Hochwasserschutzes auf der Ebene der Abwägung zu berücksichtigen und mit dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Die Belange des Hochwasserschutzes sind ausdrücklich im Katalog des § 1 Absatz 6 BauGB aufgeführt. § 1 Absatz 6 Nummer 12 BauGB hebt den Stellenwert der Erfordernisse des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung hervor. Als Ergebnis dieses Abwägungsvorganges kann es zu unterschiedlichen Reaktionsmöglichkeiten der Gemeinde auf die Betroffenheit des Planungsgebietes mit Hochwasserereignissen kommen.

Besondere fachrechtliche Anforderungen an die bauleitplanerische Abwägung bestehen bei Bestandsüberplanung in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG,

- Planung in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 WHG sowie
- Planung in Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d Absatz 6 WHG.

**Diese Vorschriften werden nachstehend erläutert. Sie lassen sich dahingehend zusammenfassen, dass in ihrem Anwendungsbereich kein generelles Planungsverbot und somit ein entsprechender gemeindlicher Handlungs- und Gestaltungsspielraum besteht.**

Die genannten Regelungen betonen aber die Bedeutung der dort genannten Hochwasserschutzbelange für die Abwägung. Sie konkretisieren die gemeindlichen Pflichten hinsichtlich der Ermittlung der maßgeblichen Tatsachengrundlagen und Gefährdungspotentiale und können auf den Abwägungsprozess im Sinne einer Optimierung planerischer Hochwasserrisikovorsorge Einfluss nehmen.

Dies gilt entsprechend für den Umgang mit bereits bestehenden Bebauungsplänen. Das Spektrum reicht dabei von der bloßen Kennzeichnung bzw. nachrichtlichen Übernahme des Überschwemmungsgebietes über Festsetzungen zur Optimierung im Bestand bis hin zur Einschränkung oder gar zur Aufhebung bestehenden Baurechts. Bei bereits verbindlichen Bebauungsplänen sind evtl. planungsschadensrechtliche Ansprüche nach §§ 39 ff. BauGB besonders zu berücksichtigen und bei der Wahl der vorgenannten, wenn auch nicht abschließend aufgezählten Handlungsoptionen in die Abwägung einzubeziehen. Eine Änderung bestehender Bebauungspläne kann letztlich nur auf der Grundlage des § 1 Absatz 3 und 4 BauGB erfolgen, also wenn der gemeindlichen Abwägung vorgelagerte Ziele der Raumordnung (dann Fall des § 1 Absatz 4 BauGB) oder wenn städtebauliche Gründe unter besonderer Berücksichtigung des Hochwasserschutzes es gebieten (dann Fall des § 1 Absatz 3 BauGB). Direkt aus wasserrechtlichen Vorschriften hingegen kann eine Änderung bestehender Bebauungspläne nicht abgeleitet werden, sie haben vielmehr nur mittelbare Bedeutung.



## 5.1 In der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz

Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 03. Juni 2014 (Az. 4 CN 6/12) zur Abwägungsrelevanz des Hochwasserschutzes explizit aus: „Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, d.h., mit ihrer jeweils konkret nach Planungsanlass, Planungsziel und örtlichen Gegebenheiten zu gewichtenden Bedeutung in die Abwägung einzustellen (Gaentzsch, in: Berliner Kommentar zum BauGB, Stand Mai 2014, § 1 Rn. 56). Der Umstand, dass der Verbotstatbestand des § 78 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WHG [jetzt: § 78 Absatz 1 Satz 1 WHG] - wie aufgezeigt - der Umplanung eines bereits bestehenden Baugebiets nicht entgegensteht, enthebt die planende Gemeinde nicht von der Pflicht, die Belange des Hochwasserschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Hochwasserschutz ist gerade in diesem Fall auf eine planerische Bewältigung im Rahmen der Abwägung bzw. im Rahmen der für die Vorhabenzulassung erforderlichen wasserrechtlichen Abweichungsentscheidung (§ 78 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, Absatz 3 WHG) [jetzt: § 78 Absatz 4 und 5]) angewiesen.“

### 5.1.1 Belange bei Bestandsüberplanung in Überschwemmungsgebieten

Nunmehr enthält § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG für festgesetzte Überschwemmungsgebiete eine Abwägungsklausel. In der Terminologie der Bauleitplanung handelt es sich bei § 78 Absatz 3 WHG um eine „Abwägungsdirektive“. Die Abwägungsklausel konkretisiert die allgemeinen Belange des § 1 Absatz 6 Nummer 12 BauGB in der Weise, dass bei der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen sind

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

#### zu 1:

Die Formulierung „Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Unter- und Oberlieger“ entspricht der Regelung in § 78 Absatz 2 Satz 1 Nummer 7 WHG. Konkret muss die beabsichtigte Bebauung hinsichtlich möglicher Hochwassergefahren für diese Grundstücke verträglich sein (keine Risikoverlagerung). Durch die Bauleitplanung hervorgerufene nachteilige Auswirkungen auf den natürlichen Abfluss durch Rückstau bei Hochwasser auf Grundstücke, die flussaufwärts oder flussabwärts gelegen sind, sind zu vermeiden<sup>11</sup>.

#### zu 2:

Die Formulierung „Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes“ entspricht der Regelung in § 78 Absatz 2 Satz 1 Nummer 6 WHG. Danach darf die geplante Bebauung den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen. Technische

---

<sup>11</sup> zu § 78 Absatz 2 Nummer 7 WHG a.F: Hünnekens, in: Landmann/Rohmer, WHG § 78 Rn. 30.



Hochwasserschutzmaßnahmen, etwa Deichanlagen, Hochwasserrückhaltebecken, Pumpanlagen u.ä. dürfen daher in ihrer Funktion und Leistungsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Würde zum Beispiel die Kapazität eines Hochwasserpumpwerkes nach der Umsetzung des Baugebietes nicht mehr ausreichen, um das geplante Gebiet zu entwässern, wäre der bestehende Hochwasserschutz beeinträchtigt<sup>12</sup>.

### zu 3:

Anhaltspunkte für eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben können etwa dem Merkblatt DWA-Regelwerk DWA-M-533 Hochwasserangepasstes Planen und Bauen (Stand: November 2016) oder der Hochwasserschutzfibel<sup>13</sup> entnommen werden. Dabei sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Die Regelung des § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 BauGB entsprechend (§ 78 Absatz 3 Satz 2 WHG).

Die zuständige (Wasser)Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 4 BauGB zur Verfügung zu stellen (§ 78 Absatz 3 Satz 3 WHG), soweit sie über die erforderlichen Datengrundlagen und Erkenntnisse verfügt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, insbesondere der zuständigen Wasserbehörde, dient auch dazu, die Vollzugsfähigkeit des entsprechenden Bauleitplans sicherzustellen. Nach § 78 Absatz 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Die zuständige Behörde kann nach § 78 Absatz 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen.

Es ist insofern zielführend, wenn die zuständige (Wasser-)Behörde bereits im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans prüft, ob eine Ausnahme nach § 78 Absatz 5 WHG grundsätzlich in Aussicht gestellt werden kann. Sofern bereits im Planverfahren ersichtlich ist, dass für den Bereich des Bauleitplans Genehmigungen nach § 78 Absatz 5 WHG aus wasserrechtlicher Sicht nicht erteilt werden können, sollte die Wasserbehörde der Gemeinde dies bereits im Rahmen der Beteiligung mitteilen.

Eine weitere Bauleitplanung wäre dann nicht zielführend und es wäre zu befürchten, dass der Bauleitplan nicht vollzugsfähig und gem. § 1 Absatz 3 BauGB nicht erforderlich wäre.

## 5.1.2 Belange bei Planung in Risikogebieten außerhalb von

### Überschwemmungsgebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 WHG

Auch für die Kategorie der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten wurde im WHG mit dem Hochwasserschutzgesetz II eine konkretisierende Abwägungsklausel für die Bauleitplanung eingeführt. Nach § 78b Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 WHG sind in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten zum Schutz vor einem Hochwasserereignis bei

<sup>12</sup> zu § 78 Absatz 2 Nummer 6 WHG a.F. Schrödter, in Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 1 Rn. 532.

<sup>13</sup> <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMUB/VerschiedeneThemen/2016/hochwasserschutzfibel.html>



der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Gebieten nach § 30 Absatz 1 und Absatz 2 oder § 34 BauGB insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der bauleit-planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich nur um Mindestvorgaben im Hinblick auf die einzubeziehenden Belange<sup>14</sup>. Diese Abwägungsklausel gilt auch für Innenbereichs- und Außenbereichssatzungen (§ 78b Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Halbsatz 2 WHG).

### **5.1.3 Belange bei Planung in Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d Absatz 6 WHG**

Entsprechend dem § 78 Absatz 3 WHG und dem § 78b Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 WHG wurde auch für die neue Kategorie des Hochwasserentstehungsgebiets eine konkretisierende Abwägungsklausel für die Bauleitplanung eingeführt. Nach § 78d Absatz 6 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB insbesondere die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- oder Wasserrückhaltevermögens des Bodens und der Ausgleich einer Beeinträchtigung wie das Anlegen von Wald oder die Schaffung von Rückhalteräumen im Hochwasserentstehungsgebiet zu berücksichtigen. Die Formulierung „insbesondere“ macht deutlich, dass die hier genannten Belange nicht abschließend sind und im Übrigen auch bei der Bauleitplanung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die allgemeinen Anforderungen für eine sachgerechte bauleitplanerische Abwägung gelten. Der Begriff des „neuen Baugebiets“ in § 78d Absatz 6 WHG ist im Sinne des § 78 Absatz 1 WHG und der Rechtsprechung des BVerwG zu verstehen<sup>15</sup>.

### **5.1.4 Weitere Belange**

Da sich bei den Hochwasserereignissen der vergangenen Jahre gezeigt hat, dass insbesondere gravierende Schäden bei Bauten eingetreten sind, ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonderes Augenmerk auf einen vorbeugenden Hochwasserschutz zu richten. Die Gemeinden haben den Belangen des Hochwasserschutzes damit nicht nur in den oben dargestellten Gebieten, sondern auch bei sonstigen Hochwassergefahren - insbesondere auch in faktischen Überschwemmungsgebieten und zur Vorsorge gegen die zunehmenden und räumlich nicht auf bestimmte Gebiete eingrenzbaaren Starkregenniederschläge - in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen. Dies entspricht auch der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als Ziel der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 5 Satz 1 BauGB).

**Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz können neben den in § 78 Absatz 3 WHG erwähnten Belangen insbesondere folgende weitere Belange Bedeutung für die bauleitplanerische Abwägung erlangen:**

<sup>14</sup> BT-Drs. 18/10879 v. 18.1.2017, S. 30.

<sup>15</sup> BR-Drs. 18/10879 v. 18.1.2017, S. 31.



- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB):

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung beinhalten auch den Schutz vor Überschwemmungsgefahren in bauleitplanerisch ausgewiesenen Bauflächen und -gebieten. Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung darf im Ergebnis nicht gefährdet werden (BayVGH, Urteil vom 24.11.1994, NVwZ 1995, 924 = BayVBl. 1995, 561=NuR 1995, 411=BRS 56 Nr. 18: „Mit der bundesrechtlichen Zielsetzung, gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, ist ein Bebauungsplan, der ohne Schutzvorkehrungen Bauten in einem Überschwemmungsgebiet zulässt, unvereinbar.“; vergleiche auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 17.10.1990, BauR 1991, 45 = BRS 50 Nr. 40, HessVGH, Urteil vom 04.12.1996, BRS 58 Nr. 29 und – für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers im Baugebiet – BVerwG, Urteil vom 21.03.2002, DVBl. 2002, 1469 = UPR 2002, 443 = ZfBR 2002, 795; BVerwG Urteil vom 22.07.2004, Az.: 7 CN 1/04).

- Belange des Umweltschutzes sind zu berücksichtigen, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB)

Die Vorschrift wird ergänzt durch § 1 a, der weitere Belange des Umweltschutzes und die Bodenschutzklausel enthält. Beide Vorschriften sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Verfahren der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zu beachten.

- Die Darstellungen sonstiger Pläne insbesondere des Wasserrechts (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g BauGB):

Dies sind insbesondere die Gefahren- und Risikokarten (§ 74 WHG) sowie die Risikomanagementpläne (§ 75 WHG).

- Bodenschutzklausel (§ 1a Absatz 2 BauGB):

Auch eine flächensparende Bauleitplanung leistet einen Beitrag zum Hochwasserschutz. Es ist allgemein anerkannt, dass der natürliche Rückhalt von Niederschlagswasser Einfluss auf das Entstehen und das Ausmaß von Hochwasser hat. Mit der Versiegelung von Flächen geht demgegenüber immer auch ein Verlust an versickerungsfähigen Böden oder nach den Umständen des Einzelfalls gegebenenfalls Retentionsräumen einher. Die in der Abwägung zu berücksichtigende Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 BauGB verlangt, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind und die Bodenversiegelung dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Die Bodenschutzklausel ist – wie auch die vorstehend genannten wasserrechtlichen Pläne – Gegenstand der Umweltprüfung und des Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 BauGB.



- Erhaltungsgebot des § 77 WHG:

Das grundsätzliche Erhaltungsgebot des § 77 Absatz 1 WHG steht nach den dort geregelten Maßgaben der Ausweisung von Bauflächen in Bebauungsplänen entgegen (BayVGH, Beschl. v. 31.08.2009 – 8 ZB 09.1618). § 77 Absatz 1 WHG ist als Planungsleitsatz (vgl. BayVGH vom 26.01.2009 - Az.1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Das Interesse des Hochwasserschutzes an der Freihaltung von Rückhalteflächen ist ein Belang, der bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit dem durch § 77 WHG gesetzlich vorgeprägten Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (vergleiche unten unter Nummer 3.3.1). Sprechen überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit für die Realisierung eines Vorhabens, ergibt mithin die Abwägung, dass Belange von höherem Gewicht dem Erhalt eines natürlichen Überschwemmungsgebietes als Rückhaltefläche entgegenstehen, ist ein Eingriff in das Gebiet zulässig (Niedersächsisches OVG, Urteil vom 02.06.2014 - 1 KN 136/12 m.w.N.). Wann dies der Fall ist, lässt sich nur unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls feststellen. Dabei kommt es auch darauf an, inwieweit die betreffenden Flächen eine tatsächliche Rückhaltefunktion haben und insofern einen relevanten Beitrag zum Hochwasserschutz leisten. Die Entscheidung, welchen der im Einzelfall miteinander in Konflikt stehenden öffentlichen Interessen der Vorrang zu geben ist, setzt auf Seiten der planenden Gemeinde eine Interessenabwägung voraus (zu Einzelfällen vergleiche BayVGH, Urteil vom 27.04.2004, 26 N 02.2437, NuR 2005, 109 zu einem Bebauungsplan für ein Wohngebiet und BayVGH, Beschluss vom 29.09.2004, 15 ZB 02.2958, DÖV 2005, 164 = BauR 2005, 66 zur Darstellung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen in einem Flächennutzungsplan, jeweils in faktischen Überschwemmungsgebieten).

In die Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Absatz 2 WHG einzustellen (vgl. BayVGH vom 26.01.2009 a.a.O.). Wäre die Ausweisung eines Baugebiets nach § 78 Absatz 2 WHG im bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig, muss dies im Sinn eines Erst-Recht-Schlusses auch für das faktische Überschwemmungsgebiet gelten.

Die Gemeinde ist – sofern überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit für die Planung bestehen – bei der Überplanung von Überschwemmungsgebieten verpflichtet, die sich daraus ergebenden Konsequenzen (unter anderem den Verlust an Retentionsraum) zu bewältigen (Niedersächsisches OVG, Urteil vom 15.05.2003, BauR 2003, 1524). Bei kleineren Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass diese für sich genommen zwar nur zu einer geringen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses führen mögen, aber sich derartige Maßnahmen addieren können. Die Frage, ob es alternative Standorte für die Planung oder das Vorhaben gibt, ist für die Abwägung besonders relevant.

- In der Abwägung sind auch die Grundsätze der Raumordnung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen (§ 4 Absatz 2 ROG). Dabei kommt im vorliegenden Zusammenhang insbesondere dem in § 2 Absatz 2 Nummer 6 ROG enthaltenen



Grundsatz der Raumordnung Bedeutung zu, wonach für den vorbeugenden Hochwasserschutz im Binnenland zu sorgen ist. Entsprechende Grundsätze können sich auch aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen und den jeweiligen Regionalplänen ergeben.

- Zu den abwägungserheblichen Belangen gehört auch das unter den Schutz des Artikel 14 Absatz 1 GG fallende Eigentum einschließlich der Rechtspositionen Dritter, deren Grundeigentum zwar außerhalb des Plangebiets, jedoch in dessen Umgebung liegt und belastenden Auswirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird. Aus diesem Grund muss der Bebauungsplanung auch eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebiets – keinen Schaden nehmen (BVerwG, Urteil vom 21.03.2002, DVBl. 2002, 1469 = UPR 2002, 443 = ZfBR 2002, 795). Zu befürchtende Eigentumsbeeinträchtigungen durch Überschwemmungen sind dementsprechend ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen.

## 5.2 Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis

Über den konkreten Stellenwert der genannten mit dem Hochwasserschutz in Zusammenhang stehenden Belange entscheidet die Gemeinde anhand der Maßstäbe einer gerechten Abwägung im Sinne von § 1 Absatz 7 BauGB.

Dabei hängt der gemeindliche Entscheidungsspielraum wesentlich davon ab, ob es um die Vermeidung bestehender Hochwassergefährdungen oder um allgemeine Vorsorgemaßnahmen ohne konkrete Gefährdung im Plangebiet und insbesondere, ob es nur um unbebaute Flächen oder um bloße Optimierungen im Bestand oder um Einschränkungen bestehenden Baurechts geht. Dies bedeutet, dass – so bedeutsam diese Ziele sind – etwa bei der Vermeidung von Versiegelung oder bei Regelungen über die dezentrale Niederschlagswasserentsorgung im Plangebiet ein weiterer planerischer Gestaltungsspielraum besteht als im Bereich des konkreten Schutzes vor Hochwassergefahren, also insbesondere bei einer beabsichtigten Neuausweisung eines Baugebietes in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet bei Bejahung des § 78 Absatz 2 WHG oder in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Nach dem Gebot gerechter Abwägung wird bei Überwiegen dieses Belanges eine Ausweisung von Bauflächen regelmäßig unterbleiben oder jedenfalls nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen erfolgen.

Eine sachgerechte Abwägung setzt voraus, dass im Raum stehende Hochwassergefahren und gegebenenfalls auch Schutzvorkehrungen im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials vollständig ermittelt werden (Abwägungsvorgang). Hierfür ist im Bauleitplanverfahren die Beteiligung der Behörden der Wasserwirtschaftsverwaltung als Fachbehörden nach § 4 BauGB unabdingbar. Grundsätzlich können nur die Behörden der Wasserwirtschaft den Gemeinden die Informationen zur Verfügung stellen, die sie in die Lage versetzen, die für den Abfluss von Niederschlägen und für die Ausdehnung von Hochwasser erforderlichen Flächen planerisch freizuhalten (vgl. auch § 78 Absatz 3 Satz 3 WHG bei Bestandsüberplanung



im Überschwemmungsgebiet). Bedarf es für die Zusammenstellung des notwendigen Abwägungsmaterials weiterer sachverständiger Untersuchungen, Gutachten oder Bestandsaufnahmen, muss die planende Gemeinde derartige Untersuchungen durchführen lassen. Ist das Abwägungsmaterial vollständig ermittelt, sind die Hochwassergefahren und Schutzmöglichkeiten im Hinblick auf ihre Bedeutung für die jeweilige Planung zu bewerten und mit dem ihnen objektiv zukommenden Gewicht in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, damit einem Abwägungsergebnis zuzuführen.

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass sich eine Abwägung wegen unvollständigen Abwägungsmaterials als fehlerhaft erweist, wenn keine näheren Ermittlungen angestellt werden, in welcher Häufigkeit mit Überschwemmungen zu rechnen sein wird und welche Hochwasserstände dabei voraussichtlich erreicht werden (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 17.10.1990, BauR 1991, 45 = BRS 50 Nr. 40) oder wenn die Gemeinde eine von der zuständigen Wasserbehörde vor Erlass des Bebauungsplans in einem Überschwemmungsgebiet geforderte fachgutachterlich abgestützte Bestandsaufnahme nicht einholt (BayVGH, Urteil vom 15.12.2000, Az. 26 N 96.2710).

In Risikogebieten nach § 78b WHG wird sich die Hochwassergefahr im Vergleich mit festgesetzten Überschwemmungsgebieten tendenziell niedriger darstellen. Insofern und im Hinblick auf die gesetzgeberische Wertung, kein Planungsverbot für diese Gebiete vorzusehen, werden sich hier meist größere gemeindliche Abwägungsspielräume eröffnen.

Auf die Planerhaltungsvorschriften zum Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis in §§ 214 ff. BauGB wird verwiesen.

## **6. Besonderheiten bei der Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB). Im Flächennutzungsplan, der das räumliche und städtebauliche Entwicklungsprogramm und damit das Bodennutzungskonzept für die gesamte Gemeinde enthält, fällt die grundlegende Entscheidung, wo innerhalb des Gemeindegebiets Bauflächen ausgewiesen werden beziehungsweise wo eine solche Ausweisung unterbleibt. Damit enthält der Flächennutzungsplan auf der gemeindlichen Planungsebene auch die Vorentscheidung über die Sicherung der Überschwemmungsbereiche. Daher kommt auf der Planungsstufe der Flächennutzungsplanung einer sorgfältigen Bestandsaufnahme der Hochwasserereignisse in der Vergangenheit und der Abschätzung künftiger Hochwassergefahren wesentliche Bedeutung zu.

### **6.1 Darstellungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz**

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz können verschiedene Darstellungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan Anwendung finden. Dem Hochwasserschutz wird zunächst



grundlegend dadurch Rechnung getragen, dass die Gemeinden auf die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan in Überschwemmungsgebieten verzichten und an deren Stelle im Vergleich zu Bauflächen weniger hochwasserempfindliche Nutzungen wie etwa Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Absatz 2 Nummer 9a BauGB), für den Wald (§ 5 Absatz 2 Nummer 9b BauGB; zu denken ist etwa an Auwälder) oder Grünflächen (§ 5 Absatz 2 Nummer 5 BauGB; gegebenenfalls auch mit besonderer Zweckbestimmung wie zum Beispiel „Überschwemmungswiesen“) darstellen.

Eine Darstellung von Baugebieten und Bauflächen im Flächennutzungsplan in förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kommt nur unter den Voraussetzungen des § 78 Absatz 2 WHG in Betracht (vergleiche oben Nummer 3.2.2). Aber auch außerhalb förmlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete ist eine Darstellung von Bauflächen und Baugebieten im Flächennutzungsplan in Überschwemmungsgebieten nicht allgemein mit dem Hinweis zu rechtfertigen, dass das nachfolgende Bebauungsplanverfahren noch eine planerische Bewältigung der Überflutungs-, Abfluss- und Retentionsproblematik erwarten lasse. Da die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB), müssen grundsätzlich bereits bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein, um das gewollte gesamtträumliche Entwicklungskonzept in den abgeleiteten verbindlichen Bebauungsplänen umsetzen zu können. Damit muss auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bereits geklärt sein, ob eine künftige bauliche Entwicklung insbesondere mit dem Erhaltungsgebot des § 77 WHG sowie den sonstigen Belangen des Hochwasserschutzes und der Sicherheit des Wohn- und Arbeitsbevölkerung hinreichend vereinbar ist.

**Unbeschadet dessen kommt im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz insbesondere folgenden Darstellungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan Bedeutung zu:**

- Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind (§ 5 Absatz 2 Nummer 7 BauGB):

Von dieser Darstellungsmöglichkeit sind etwa erfasst Flächen für Deiche, Dämme, Gräben, Kanäle und Vorfluter, aber auch vorhandene und rückgewinnbare Hochwasserabfluss- und -rückhaltegebiete, die von Bebauung freizuhalten sind.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Absatz 2 Nummer 10 BauGB):

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann für Zwecke der Vermeidung künftigen Hochwassers in Anspruch genommen werden; zu denken ist etwa an die Renaturierung von Gewässern oder Maßnahmen im Zusammenhang mit der Rückgewinnung von natürlichen Rückhalteflächen als Ausgleichsmaßnahmen. Nach § 5 Absatz 2 Nummer 10 BauGB können im Sinn einer vorsorglichen Sicherung die Flächen, auf denen Maßnahmen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen sind, dargestellt werden.



## 6.2 Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

Neben den planerischen Darstellungsmöglichkeiten bestehen bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen auch Kennzeichnungspflichten und Pflichten zu nachrichtlicher Übernahme:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Absatz 3 Nummer 1 BauGB):

Hierunter fallen auch Flächen, die durch Überschwemmungen, Wasserabfluss oder Eisgang gefährdet sind; das können auch faktische Überschwemmungsgebiete sein.

Die Kennzeichnungspflicht beschränkt sich nicht auf Bauflächen, sondern bezieht auch andere dargestellte Flächen, wie etwa Verkehrsflächen, ein. In der Begründung soll dargelegt werden, welche Sicherungsmaßnahmen in Betracht kommen. Die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan weist auch die Eigentümer oder Nutzer von Grundstücken im nicht beplanten Innenbereich und im Außenbereich auf eine mögliche Hochwassergefährdung hin. Derartige Kennzeichnungen entbinden nicht von der Pflicht zu einer sachgerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB. Insbesondere, wenn nicht auszuschließen ist, dass die bei der Kennzeichnung vorausgesetzten Sicherungsmaßnahmen die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht gewährleisten können, ist von einer Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten abzusehen.

- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG und Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne von § 78d Absatz 1 WHG sollen im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Absatz 4a Satz 1 BauGB).

Noch nicht festgesetzte, aber ermittelte, in Kartenform dargestellte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG sowie als Risikogebiete bestimmte Gebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 WHG sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§ 5 Absatz 4a Satz 2 BauGB). Mit diesen Verpflichtungen wurde für den Bereich des Hochwasserschutzes eine spezielle Regelung gegenüber der allgemeinen Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Planungen und Nutzungsregelungen in § 5 Absatz 4 BauGB geschaffen. Der Zweck dieser Regelung liegt insbesondere in der Sensibilisierung und Information der Gemeinden und der Öffentlichkeit für beziehungsweise über Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete. Es ist Aufgabe der Fachbehörden der Wasserwirtschaft, den planenden Gemeinden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB die entsprechenden Informationen an die Hand zu geben, damit die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke in sachgerechter Weise erfolgen können.



- Anlässlich der Neubekanntmachung eines Flächennutzungsplans nach § 6 Absatz 6 BauGB sollen die in § 5 Absatz 4a BauGB bezeichneten Gebiete (siehe oben) nach Maßgabe des § 5 Absatz 4a BauGB nachrichtlich übernommen und vermerkt werden (§ 246a BauGB). § 6 Absatz 6 BauGB ermächtigt die Gemeinde, anlässlich des Beschlusses über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans zu bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der geänderten oder ergänzten Fassung neu bekannt zu machen ist.

### **6.3 Bestehende Bauflächendarstellungen in festgesetzten oder vorläufig gesicherten und in faktischen Überschwemmungsgebieten**

Ist nach neueren Erkenntnissen davon auszugehen, dass im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen überflutungsgefährdet sind, sind die Gemeinden zur Überprüfung dieser Darstellungen aufgerufen.

Dies gilt auch für solche Bauflächen, für die noch kein Baurecht über Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen geschaffen wurde und die im bisherigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen. Gerade dort geben die aufgrund jüngerer Hochwasserereignisse und neuer wasserwirtschaftlicher Feststellungen gewonnenen Erkenntnisse den Gemeinden Anlass, die vorgesehene Bauleitplanung zu überprüfen und gegebenenfalls von ihr Abstand zu nehmen. Im Einzelfall kann dies ergeben, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Herausnahme oder Reduzierung einer solchen Baufläche im Sinne vom § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist.

Im Zusammenhang mit einer Rücknahme von Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan ist zu beachten, dass Änderungen des Flächennutzungsplans keinen Planungsschaden nach §§ 40 und 42 BauGB auslösen können. Auch die Vertrauensschadensentschädigung nach § 39 BauGB kann nicht auf Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans gestützt werden.

## **7. Besonderheiten bei der Bebauungsplanung**

Der Bebauungsplan enthält als Rechtsnorm (§ 10 Absatz 1 BauGB) und verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Absatz 2 BauGB) die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Der Inhalt möglicher Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus § 9 Absatz 1 bis 4 BauGB. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz können in der Bebauungsplanung eine Reihe von Festsetzungsmöglichkeiten nutzbar gemacht werden. Ob und in welchem Umfang von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht wird, hängt von der planerischen Konzeption der Gemeinde ab. Aus den von der jeweiligen Planung betroffenen öffentlichen Belangen nach § 1 Absatz 6 BauGB und § 1a BauGB sowie aus dem Gebot einer gerechten Abwägung der betroffenen Belange kann sich dabei allerdings im Einzelfall auch das Erfordernis bestimmter Festsetzungen ergeben.



Neben den Festsetzungen sind – wie beim Flächennutzungsplan – abhängig von den konkreten Umständen auch Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 5 bis 6a BauGB).

## **7.1 Festsetzungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz**

Durch das Hochwasserschutzgesetz II wurden die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Absatz 1 Nummer 16 BauGB zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden neu strukturiert. Vor allem ermöglicht § 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe c BauGB die Festsetzung von Gebieten, in denen bei Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Insbesondere Festsetzungen zur Verwendung bestimmter Bauteile oder Baustoffe zur hochwassersicheren Errichtung von Bauvorhaben kommen in Betracht.

Auch wird die Festsetzung zur Flutung des Erdgeschosses oder ein Ausschluss des Kellergeschosses ebenso von § 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe c BauGB gedeckt sein wie die Festsetzungen, Ölheizungsanlagen – sofern nach § 78c WHG überhaupt noch zulässig – nur im Obergeschoss oder nur oberhalb einer bestimmten Höhe platziert zu dürfen.

Mit der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe d BauGB können auf Baugrundstücken Flächen für die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zugunsten des Hochwasserschutzes freigehalten werden. Das kann zum Beispiel notwendig sein, wenn Flächen mit Parkplätzen versiegelt werden sollen (zum Beispiel durch Grünstreifen zwischen den Parkflächen oder durch Verwendung von Rasengittersteinen).

Die Festsetzungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz unterscheiden im Übrigen zwischen Festsetzungen, die den Hochwasserschutz im Gemeindegebiet unmittelbar betreffen, und Festsetzungen, die vorbeugend zur Verringerung von Hochwassergefahren beitragen. Bei Letzteren kommt insbesondere Festsetzungsmöglichkeiten mit dem Ziel einer flächensparenden Bauleitplanung Bedeutung zu oder auch Festsetzungen, die auf eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers gerichtet sind.

Hierbei sind auch zu nennen Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB), für die Landwirtschaft (§ 9 Absatz 1 Nummer 18 Buchstabe a BauGB), für den Wald (§ 9 Absatz 1 Nummer 18 Buchstabe b BauGB), Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB) oder Flächen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB). Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auch im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz Anwendung finden kann.

**Des Weiteren bestehen insbesondere folgende Festsetzungsmöglichkeiten mit Bezügen zum unmittelbaren Schutz vor Hochwassergefahren:**



- **Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe a und b BauGB):**

Als Flächen für Hochwasserschutzanlagen kommen insbesondere solche für Deiche und Dämme in Betracht, im Zusammenhang mit dem Wasserabfluss können Flächen für Gräben, Kanäle und Vorfluter im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 23 BauNVO):**

In geeigneten Fällen kann durch die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen die Bebauung gefährdeter Bereiche ausgeschlossen werden.

- **Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 10 BauGB):**

In geeigneten Fällen kann für hochwassergefährdete Flächen festgesetzt werden, dass sie ganz oder teilweise von Bebauung freizuhalten sind. Eine solche Festsetzung setzt allerdings grundsätzlich voraus, dass nach den ohne eine solche Festsetzung anzuwendenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften eine Bebauung der betreffenden Fläche möglich wäre. Ein Anwendungsfall könnten etwa im Außenbereich gelegene Flächen für die Landwirtschaft sein, um dort auch nach § 35 Absatz 1 BauGB privilegierte landwirtschaftliche Bauvorhaben auszuschließen und damit eine wasserwirtschaftlich gebotene Freihaltung der Flächen zu sichern. Städtebauliche Gründe, die eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 10 BauGB rechtfertigen, können auch solche der Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung sein.

- **Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Absatz 3 Satz 1 BauGB):**

Sofern im Ausnahmefall in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder als Ergebnis ordnungsgemäßer Abwägung in einem nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet eine Baugebietsfestsetzung erfolgt, kann im Hinblick auf die Sicherheit der künftigen Bewohner im Bebauungsplan die Höhenlage der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Die Festsetzung der Höhenlage setzt Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB voraus; sie ist insoweit unselbständig. Bei Gebäuden kann sich die Höhenfestsetzung für ggf. alle Baufelder des Bebauungsplans auf die Angabe der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (= Sockelhöhe) zu einer geeigneten Bezugsgröße beziehen. Als zweckmäßig kann sich daneben ein Hinweis auf Höhenlagen des Baugebiets bezogen auf NN erweisen.

- **Nutzungszwecke von Flächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 9 BauGB)**

Dies können beispielsweise Parkplätze, Freiflächen, Grünflächen, etc. zur Speicherung von Extremniederschlägen sein

Wie bereits dargelegt, kann insbesondere auch ein Flächen sparende Bauleitplanung einen Beitrag zum Hochwasserschutz leisten.



Das BauGB stellt den Gemeinden zahlreiche Instrumente zur Umsetzung einer flächensparenden Bauleitplanung zur Verfügung. Dem Ziel einer Verminderung des Flächenverbrauchs kann insbesondere über folgende Festsetzungen Rechnung getragen werden:

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO),
- Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 22 BauNVO),
- überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 23 BauNVO),
- Höchstmaße für die Fläche von Wohnbaugrundstücken aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 9 Absatz 1 Nummer 3 BauGB),
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB),
- Anpflanzungen sowie Bindungen für und die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB), durch die die Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen gesichert werden kann.

Auch die natürliche Versickerung von Regenwasser im Baugebiet kann eine gemeindliche Maßnahme der Hochwasservorsorge darstellen. Im Bebauungsplan können Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden (§ 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB). Dabei ist etwa an eine zentrale Regenwasserrückhaltung zu denken, bei der das Niederschlagswasser eines bestimmten Bereichs zu einem größeren öffentlichen Rückhaltebecken geführt wird. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann grundsätzlich auch ein dezentrales System privater Versickerungsmulden und Grünflächen zur Sammlung, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls im Baugebiet durch die Verbindung der Festsetzungsmöglichkeiten von § 9 Absatz 1 Nummer 14, 15 und 20 BauGB festgesetzt werden, wenn die Vollzugsfähigkeit des Plans dauerhaft gesichert ist (vergleiche hierzu im Einzelnen Urteil vom 30.08.2001, NVwZ 2002, 202 = DVBl. 2002, 269 = DÖV 2002, 296 = UPR 2002, 108).

Im Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans können auch Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen werden, die nicht im Katalog des § 9 BauGB verankert sind, (siehe § 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB). In Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag kann so eine effektive Hochwasservorsorge erzielt werden.

## **7.2 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

Wie im Flächennutzungsplan sollen auch im Bebauungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden (§ 9 Absatz 5 Nummer 1 BauGB). Im Einzelnen wird auf die Ausführungen zum Flächennutzungsplan verwiesen.

Entsprechend den Regelungen für den Flächennutzungsplan sollen auch im Bebauungsplan festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG und Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne von § 78d Absatz 1 WHG nachrichtlich übernommen und



noch nicht festgesetzte, aber gesicherte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG sowie Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG vermerkt werden (§ 9 Absatz 6a BauGB). Diese Verpflichtungen stellen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz eine spezielle Regelung gegenüber der allgemeinen Pflicht zu nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen in § 9 Absatz 6 BauGB dar.

### **7.3 Maßnahmen bei nachträglichen Änderungen in bereits durch Bebauungsplan überplanten Gebieten**

Stellt sich nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans heraus, dass die von ihm festgesetzten überbaubaren Flächen einer Überschwemmungsgefahr ausgesetzt sind, ist die Gemeinde nach § 1 Absatz 3 BauGB gehalten, ihre planerischen Festsetzungen zu überprüfen. Dies gilt insbesondere dann, wenn es bereits zu einer Überflutung des Baugebiets gekommen ist. Im Einzelfall kann sich als Ergebnis der Prüfung für Gemeinden die Verpflichtung ergeben, Bebauungspläne zu ändern (=Optimierung im Bestand) oder aufzuheben. Hier ist entscheidend, wie aufgrund der neueren Erkenntnisse die Gefährdung durch Überschwemmungen einzuschätzen ist und in welchem Umfang nachträgliche Schutzvorkehrungen dagegen möglich sind. Steht fest, dass gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht geschaffen werden können, wird als Ergebnis einer gerechten Abwägung nur die Aufhebung des Bebauungsplans bzw. seine Änderung mit dem Ziel, weitere Bebauung zu verhindern, in Betracht kommen.

Soweit damit eine (vollständige) Aufhebung bestehender Baurechte verbunden ist, ist das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Insbesondere bei bebauten Flächen sind darüber hinaus mögliche Entschädigungsansprüche nach § 42 Absatz 3 BauGB zu beachten.

Eine Verpflichtung zur Überprüfung eines Bebauungsplans kann sich auch aus der (nachträglichen) Aufstellung von Raumordnungszielen nach § 1 Absatz 4 BauGB ergeben.

#### **7.3.1 Anpassungen an die Ziele der Raumordnung**

Es wird auf die Ausführungen unter Nummer 3 verwiesen. Wenn in einem Raumordnungsplan ein Vorranggebiet „Überschwemmungsbereich“ oder ein Vorranggebiet zur Rückgewinnung von Überschwemmungsflächen festgelegt wurde, ist der Bebauungsplan anzupassen. Sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch keine Gebäude vorhanden und wird der Bebauungsplan daher aufgehoben oder würden bei Wegfall des Bebauungsplanes vorhandene Gebäude als Außenbereichsbebauung zu qualifizieren sein, ist die Anpassungspflicht mit der bloßen Aufhebung des Bebauungsplans erfüllt, da die Vorgabe des Zieles der Raumordnung damit erfüllt ist.

Sind jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits so viele Gebäude errichtet worden, dass die so entstandene (zusammenhängende) Bebauung bei Wegfall des Bebauungsplanes als Innenbereich zu qualifizieren wäre, reicht eine bloße Aufhebung des Bebauungs-



planes in der Regel nicht aus, um der aus § 1 Absatz 4 BauGB resultierenden Anpassungspflicht zu genügen. Denn die Ziele der Raumordnung sind im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kein Zulässigkeitskriterium, so dass bei Vorliegen der übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB in den bestehenden Baulücken noch Gebäude errichtet werden könnten beziehungsweise nach dem Abriss vorhandener Gebäude Ersatzbauten errichtet werden könnten.

In solchen Fällen erfüllt daher die Gemeinde ihre Anpassungspflichten nur dadurch, dass sie den Bebauungsplan nicht aufhebt, sondern in der Weise ändert, dass eine künftige Bebauung ausgeschlossen oder ihre Vereinbarkeit mit dem jeweiligen Ziel der Raumordnung sichergestellt wird. Insoweit wird auf die in Nummer 6.1. genannten Festsetzungsmöglichkeiten verwiesen.

### **7.3.2 Städtebauliche Rechtfertigung / “Planungspflicht“ nach § 1 Absatz 3 BauGB**

Soweit für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans kein Vorranggebiet als Ziel der Raumordnung festgelegt wurde, richten sich die planerischen Konsequenzen allein nach § 1 Absatz 3 BauGB sowie dem Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB. Nach § 1 Absatz 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies gilt für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen entsprechend (siehe § 1 Absatz 8 BauGB). Die Gemeinde hat einen weiten planerischen Gestaltungsspielraum, gleichwohl ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB, dass sich bei Vorliegen eines Planungserfordernisses das planerische Ermessen der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen objektiv-rechtlich zu einer strikten Planungspflicht verdichten kann (BVerwG, Urt. vom 17.09.2003 – 4 C 14/01).

Dies gilt für die erstmalige Aufstellung eines Bauleitplans ebenso wie für dessen Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Anzunehmen ist eine solche Pflicht der Gemeinde dann, wenn die Einschätzung, es könne auf Maßnahmen der Bauleitplanung verzichtet werden, eindeutig nicht mehr vertretbar ist und qualifizierte Gründe von besonderem Gewicht planerische Maßnahmen gebieten. Das ist dann der Fall, wenn die geltenden bauplanungsrechtlichen Bestimmungen städtebauliche Konflikte auslösen oder auszulösen drohen, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planverfahren dringend erfordern (BVerwG, Urt. vom 17.09.2003 – 4 C 14/01).

Eine Pflicht zur ggf. Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann sich für eine Gemeinde auch dann ergeben, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder ein Risikogebiet dargestellt wird.

### **7.3.3 Planungsschadensrecht nach §§ 39 ff. BauGB**

Bei der vorerwähnten Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes können entschädigungsrechtliche Fragestellungen nach §§ 39 ff. BauGB auftreten. Das Planungsschadensrecht



gewährt Entschädigung für die Fälle, in denen durch Änderung oder Aufhebung der Festsetzung eines Bebauungsplans die Bebaubarkeit eines Grundstücks eingeschränkt oder aufgehoben wird. Entschädigungspflichtig können Vertrauensschäden (§ 39 BauGB), Vermögensnachteile – falls zum Beispiel Flächen für Hochwasserschutzanlagen oder für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt werden (§ 40 Absatz 1 Nummer 13 BauGB) - sowie die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) sein.

Der Anspruch auf Entschädigung von Vermögensnachteilen ist allerdings ausgeschlossen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Interessen des Eigentümers oder der Erfüllung einer ihm obliegenden Rechtspflicht dienen. Hierbei wird davon auszugehen sein, dass der Hochwasserschutz grundsätzlich dem Schutzinteresse des Eigentümers dient und in diesem Zusammenhang eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums darstellt<sup>16</sup>. Die Planungs- und Bauverbote nach § 78 Absatz 1 und 4 WHG sind als Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums gemäß Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG und nicht als entschädigungspflichtige Enteignung einzustufen. Das ist in der Rechtsprechung grundsätzlich geklärt (BVerwG, Urt. v. 22.07.2004 - 7 CN 1/04 -).

Soweit bauleitplanerisch ein aufgrund der wasserrechtlichen Bestimmungen nicht "ausnutzbarer" Bebauungsplan nach § 1 Absatz 4 BauGB oder des § 1 Absatz 3 BauGB zusätzlich bzw. "nachvollziehend" geändert oder aufgehoben wird, scheidet ein Entschädigungsanspruch nach §§ 39 ff BauGB aus. War die Nutzungsmöglichkeit zwar im Bebauungsplan vorgesehen, standen ihrer Realisierung aber andere (rechtliche) Hindernisse entgegen, war keine (vertrauensgeschützte) Rechtsposition vorhanden, die durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden konnte<sup>17</sup>.

Bei der Prüfung, ob und in welchem Umfang bei sonstigen, hochwasserschutzbedingten Bebauungsplanänderungen eine Entschädigungspflicht gegeben sein kann, kommt es darauf an, ob und inwieweit die durch den ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung bereits umgesetzt worden ist. Werden noch nicht oder nicht vollständig ausgeschöpfte Bau-/bzw. Nutzungsmöglichkeiten durch die Änderung des Bebauungsplans aufgehoben oder eingeschränkt, sieht § 42 Absatz 2 und 3 BauGB grundsätzlich einen Entschädigungsanspruch in Höhe der Grundstückswertminderung und/oder für den Eingriff in die ausgeübte Nutzung vor.

Die zulässige Nutzung muss nach der Rechtsprechung die Qualität einer eigentumsähnlichen Rechtsposition haben. Die Höhe der Entschädigung richtet sich danach, ob die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung innerhalb oder nach Ablauf der 7-Jahres-Frist (§ 42 Absatz 2 und 3 BauGB) erfolgt. Erfolgt die Änderung oder Aufhebung der bisherigen Planfestsetzungen innerhalb der 7-Jahres-Frist, erstreckt sich die Entschädigung auf den Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Die Wertminderung wird daher maßgeblich davon abhängen, ob das bestehende Baurecht insgesamt aufgehoben wird oder aber ob mit

---

<sup>16</sup> Queitsch "Hochwasser- und Überflutungsschutz unter dem Blickwinkel des Bau- und Haftungsrechts", UPR 2014, S. 321 (325).

<sup>17</sup> Jäde in Jäde/Dirnberger/Weiß BauGB/BauNVO, 8. Aufl. 2016, § 39, Rdnr.20; Runkel in EZBK BauGB § 42 Rn. 47



den Änderungen des Bebauungsplans nur Festsetzungen zur Optimierung des Bestands getroffen werden, ohne die nach den bisherigen Festsetzungen zulässige Nutzung komplett aufzuheben.

Es ist stets eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, bei der vorangegangene wasserrechtliche Entscheidungen oder tatsächliche Hochwassergefährdungen, die ggf. die Planänderung (mit-)veranlasst haben, bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zu berücksichtigen sein werden.

Erfolgt die Planänderung nach Ablauf der 7-Jahres-Frist, erfolgt ein Ersatz der Grundstückswertverluste in Höhe der Differenz des Wertes aufgrund der ausgeübten Nutzung und dem Wert, der sich in Folge der Planänderung ergibt. Dies gilt jedoch nur, sofern durch die Planänderung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Soweit eine unbebaute, bisher nicht überplante Fläche (§§ 34, 35 BauGB) erstmalig überplant wird, scheiden Planungsschadensansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB in der Regel aus. Bei der erstmaligen Überplanung bereits bebauter Flächen kann sich ein Entschädigungsanspruch aus § 42 Absatz 3 BauGB ergeben, soweit eine nicht nur unerhebliche Wertminderung eintritt.

#### **7.3.4 Verfahren**

Nach § 1 Absatz 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Das bedeutet insbesondere, dass auch die Entscheidung über die Aufhebung eines Bauleitplans eine Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist.

#### **7.3.5 Rückbau**

Hat die Gemeinde den Bebauungsplan entsprechend geändert, kann sie nach Maßgabe von § 175 BauGB den Eigentümer zur Duldung der vollständigen oder teilweisen Beseitigung einer baulichen Anlage verpflichten, wenn diese den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann (§ 179 Absatz 1 BauGB).

Insbesondere wenn der Bebauungsplan zur Schaffung von Retentionsflächen geändert wurde, lässt sich dies nur erreichen, wenn auch Gebäude wieder beseitigt werden. Sofern nicht bereits die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde erfolgt oder eine vertragliche Grundlage für den Rückbau geschaffen wurde, kann die Gemeinde die Duldung des Rückbaus notfalls mit den Mitteln der Verwaltungsvollstreckung durchsetzen.

Bei Wohnraum darf der Rückbau nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Gewerbetreibenden ist Gelegenheit zur anderweitigen Unterbringung einzuräu-



men (§ 179 Absatz 2 BauGB). Die dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung entstehenden Vermögensnachteile hat die Gemeinde in Geld zu ersetzen (§ 179 Absatz 3 BauGB).

## **8. Vorkaufsrecht und Enteignung**

### **8.1 Vorkaufsrecht der Gemeinden nach BauGB**

Der Gemeinde steht in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, ein Vorkaufsrecht zu (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 7 BauGB). Wie auch in den sonstigen Fällen des Vorkaufsrechts setzt dessen Ausübung voraus, dass das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Absatz 3 Satz 1 BauGB). Die Freihaltung von Grundstücken von Bebauung im Hinblick auf den vorbeugenden Hochwasserschutz dient allerdings regelmäßig auch dem Wohl der Allgemeinheit.

### **8.2 Vorkaufsrecht der Länder nach WHG**

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurde für die Länder in § 99a Absatz 1 Satz 1 WHG ein Vorkaufsrecht eingeführt. Nach dieser Vorschrift besteht das Vorkaufsrecht an Grundstücken, die für Maßnahmen des Hochwasser- oder Küstenschutzes benötigt werden).

Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen hält einen Diskussionsprozess mit der Wasserwirtschaftsverwaltung und den Deichverbänden zu der Frage für sinnvoll, ob und wie das Vorkaufsrecht zukünftig umgesetzt wird. Da dies einige Zeit in Anspruch nehmen wird, hat das Land Nordrhein-Westfalen bis zum 30. Juni 2023 zunächst auf die Ausübung dieses Vorkaufsrechts verzichtet (siehe Bekanntmachung über den Verzicht auf das Vorkaufsrecht für Maßnahmen des Hochwasserschutzes nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes, Allgemeinverfügung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz v. 17. Juni 2021, IV-8 - 61.08.03.13, MBl. NRW v. 30.06.2021, S. 470).

### **8.3 Enteignung**

§ 71 WHG enthält Regelungen zur Zulässigkeit der Enteignung. Der durch das Hochwasserschutzgesetz II geänderte § 71 Absatz 2 WHG stellt klar, dass die Enteignung zum Wohl der Allgemeinheit zulässig ist, sofern sie der Umsetzung einer Planfeststellung oder einer Plangenehmigung für den Küsten- oder Hochwasserschutz dient. Zuvor war umstritten, ob die Regelung in § 71 a.F. WHG für Enteignungen ausreicht.<sup>18</sup> Mit der bundeseinheitlichen Regelung wird zudem verhindert, dass hierzu jeweils in den einzelnen Landesgesetzen eine Klarstellung erforderlich ist. Weitergehende Regelungen der Länder bleiben unberührt. § 71 Absatz 4 WHG regelt, dass im Übrigen die Enteignungsgesetze der Länder gelten.

gez.

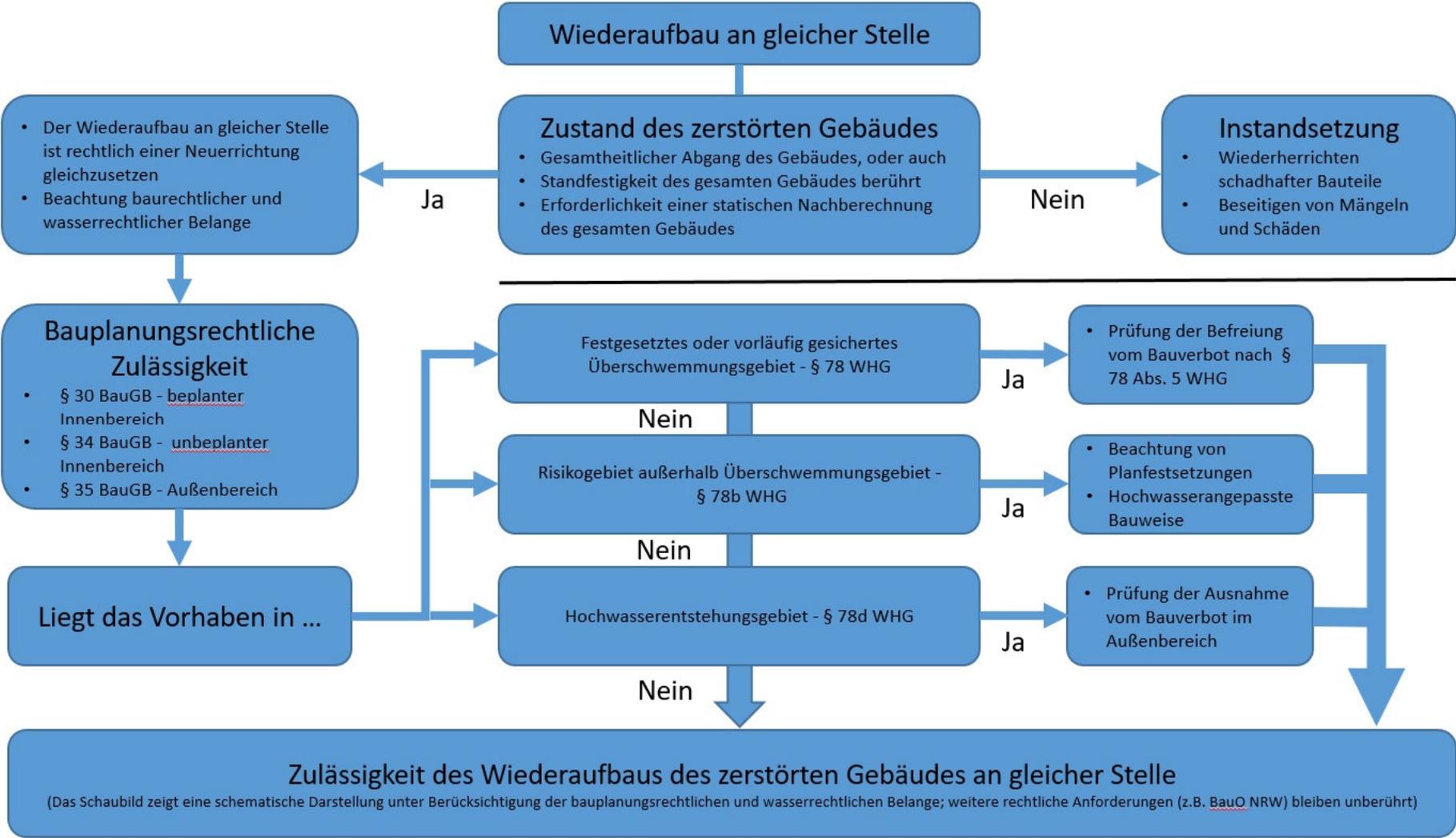
Dr. Jan Heinisch  
Staatssekretär

---

<sup>18</sup> BR-Drs. 665/16, S. 24



Anlage 1





Anlage 2

Berücksichtigung von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge in der Bauleitplanung

