



Stand: September 2022

Merkblatt zum Bauen in vorläufig gesicherten / festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Überschwemmungsgebiete sind Risikogebiete!!!!

Jedes Bauvorhaben ist einem erhöhten Risiko auf Beschädigung ausgesetzt. Wir raten daher dringend von einer Bebauung ab. Auch der Gesetzgeber hat das Bauen im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich untersagt. Ausnahmen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Es besteht kein Rechtsanspruch auf diese Ausnahme!

Vorläufig gesicherte/ festgesetzte Überschwemmungsgebiete stellen die Gebiete dar, die Gewässer bei einem hundertjährigen Hochwasser überfluten. Nach Paragraph 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Überschwemmungsgebiete zu ermitteln, in Kartenform darzustellen und vorläufig zu sichern. Die vorläufige Sicherung ist die Grundlage für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten in einem Anhörungsverfahren gemäß Art. 73 Abs. 2-8 BayVwVfG durch die Kreisverwaltungsbehörde.

Die Errichtung einer baulichen Anlage nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB kann in solchen Gebieten abweichend von dem in §78 Abs. 4 WHG ausgesprochenen Verbot unter den Voraussetzungen des §78 Abs. 5 WHG im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden. Zuständig für die Erteilung dieser Genehmigung sind die Kreisverwaltungsbehörden bzw. die Großen Kreisstädte. Die Kreisverwaltungsbehörde bzw. die Großen Kreisstädte können die **wasserrechtliche Genehmigung** für das **Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen** nur erteilen, wenn

1. das Vorhaben
 - a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beein-



- trächtig und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Im Überschwemmungsgebiet sind des Weiteren **folgende Handlungen** untersagt, welche die Hochwassergefahr verschärfen könnten:

- Errichtung von Mauern, Wällen
- Aufbringen, Lagern von wassergefährdenden Stoffen
- Lagern von abschwemmbaren Gegenständen
- Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, soweit sie dem Hochwasserschutz entgegenstehen
- Umwandlung von Grünland in Ackerland
- Beseitigung von Auwald

In diesen Fällen (s. § 78a Abs. 1 Satz 1 WHG) kann die Kreisverwaltungsbehörde ein Vorhaben nach Abs. 2 **wasserrechtlich zulassen, wenn**

1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen,
 2. der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu befürchten sind
- oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Folgende Unterlagen sind für eine Beurteilung erforderlich:

- Erläuterungsbericht: Der Bericht hat eine Beschreibung des Bauvorhabens bzw. der damit unmittelbar zusammenhängenden Geländeänderungen und der Ausgleichsmaßnahmen zu enthalten und muss sich zu den Auswirkungen auf das Hochwassergeschehen äußern. Insbesondere ist

- das auszugleichende Retentionsraumvolumen anzugeben. Der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Je nach Lage und Umfang des Vorhabens sowie den zu erwartenden Verhältnissen im Überschwemmungsgebiet (v.a. Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit) kann ein Nachweis anhand eines hydraulischen 2D- Modells erforderlich werden. Hydraulische Modelle können beim Wasserwirtschaftsamt München bezogen werden.
 - Bei hoch anstehenden Grundwasserverhältnissen ist der Einfluss der Ausgleichsmaßnahme auf das Grundwasser zu berücksichtigen. Der Bemessungswasserstand des Grundwassers ist in den Plänen darzustellen.
 - Der Bericht muss aufzeigen, dass die Anforderungen des § 50 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe in Überschwemmungsgebieten erfüllt sind. Weiterhin sind die Regelungen zu Heizölverbraucheranlagen nach §78c WHG einzuhalten.
 - Zudem müssen die Maßnahmen des Bauherrn zum hochwasserangepassten Bauen anhand der vom Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung, und Bauwesen her ausgegebenen Hochwasserschutzfibel (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>) erläutert werden. Es sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor der Hochwassergefahr und zur Schadensminderung zu beschreiben. Es sind die Wasserspiegellagen bei einem HQ₁₀₀ + einen angemessenen Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.
 - Weitergehende Anforderungen in den jeweiligen Überschwemmungsgebietsverordnungen bleiben unberührt.
- Übersichtslageplan M = 1 : 1000; insbesondere sind darin auch die Überschwemmungsgebietsgrenzen (s. Kartendienst unter www.umweltatlas.bayern.de → Naturgefahren) darzustellen
 - Das Grundstück ist in einem Raster von 5 m in Nord-Süd sowie Ost-West Richtung einzumessen. Die Höhenangaben sind in m ü. NN mit Angabe des Höhenbezugssystems anzugeben.

- Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Ausführung (erhalten Sie bei Ihrem Landratsamt)

- Bauzeichnungen mit Darstellung
 - ⇒ des Vorhabens einschließlich der Höhenlage sowie der Wasserstandshöhe bei HQ100 (zu erfragen beim Wasserwirtschaftsamt München) sowie ggf. des Bemessungsgrundwasserstandes (s.o.)
 - ⇒ der unmittelbar damit zusammenhängenden Geländeänderungen,
 - ⇒ der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen

und zusätzlich bei baulichen Anlage nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB

- ⇒ der im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Ausführung vorgesehene Maßnahmen (zwingend erforderlich!), z.B. Schutz des Gebäudes vor eindringendem Wasser (Lichtschächte, Fenster, Rohrdurchführungen), Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl)

Insbesondere sind Wohngebäude nur dann genehmigungsfähig, wenn aus den Antragsunterlagen hervorgeht, dass das Bemessungshochwasser (i.d.R. HQ100) nicht in das Gebäude eindringen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die wasserrechtlich genehmigten Vorhaben grundsätzlich einer Bauabnahme durch einen privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (Art. 65 BayWG) bedürfen.

Hinsichtlich des Umfangs und der Ausgestaltung der Unterlagen ist die Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) vom 13.03.2000 (GVBl. S. 156 ff), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 727), zu beachten.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass die Kreisverwaltungsbehörden teilweise separate Merkblätter zum Bauen im Überschwemmungsgebiet zur Verfügung stellen. Teilweise sind dort spezifischere Anforderungen an die Antragsunterlagen beschrieben.