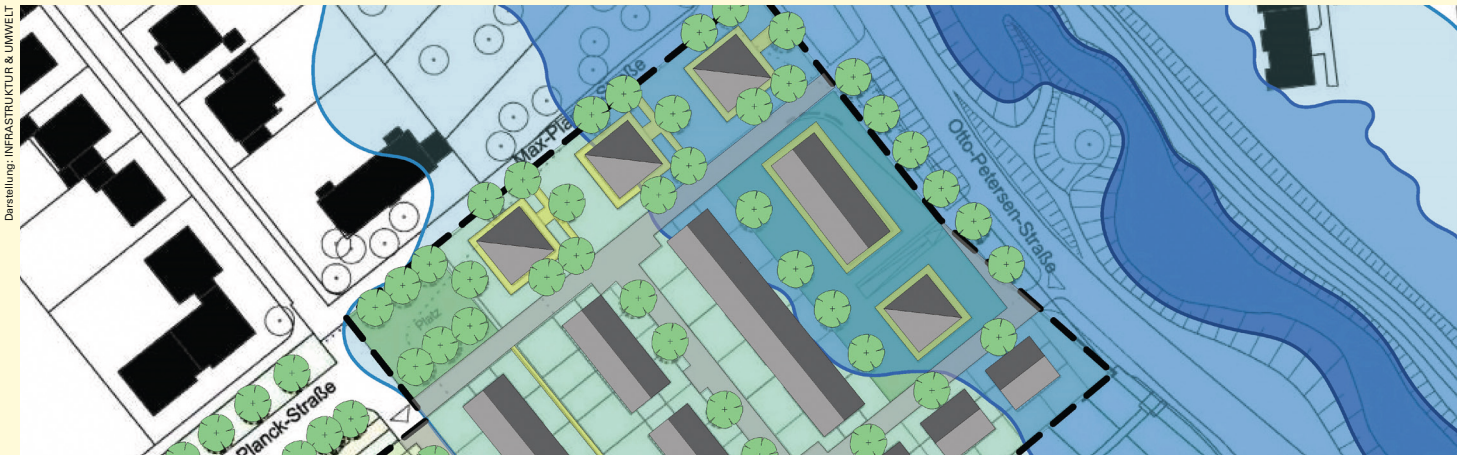


# Städtebau und Bauleitplanung in Überschwemmungs- und Risikogebieten



**Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden  
durch Hochwasservorsorge im Städtebau und in der Bauleitplanung**

[www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de)

Hochwasserangepasste Bauleitplanung  
Bauleitpläne in festgesetzten Überschwemmungsgebieten  
Bauleitplanung und Hochwasserrisiken  
Bestehende Bauleitpläne und Gefahren-/Risikokarten

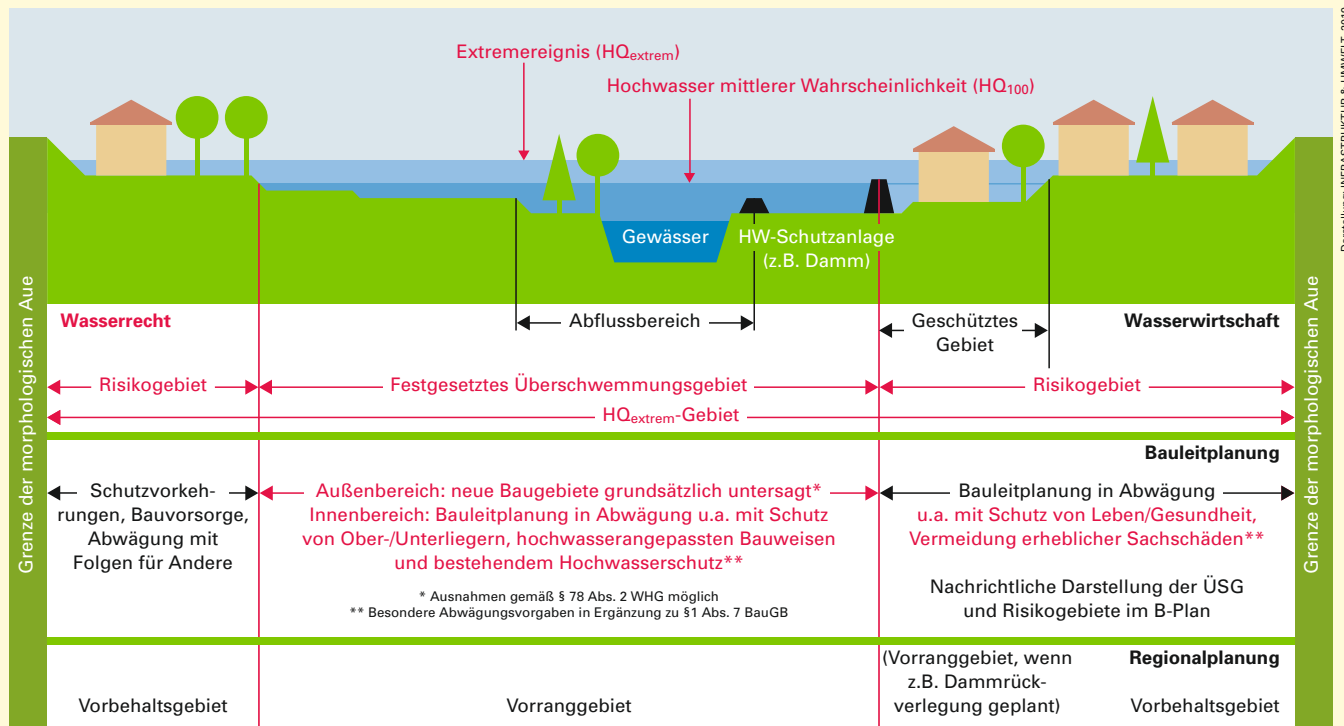
**Kompaktinformation für kommunale Planungsträger, Stadtplanerinnen und Stadtplaner,  
Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure,  
Verantwortliche in der Projektentwicklung und Bauwillige**



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT  
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

# Städtebau und Bauleitplanung in Überschwemmungs- und Risikogebieten



Darstellung: INFRASTRUKTUR & UMWELT, 2019

Begriffe des Wasserrechts (in roter Schrift), der Wasserwirtschaft, der Bauleitplanung und der Regionalplanung

**i** Der Hochwasserschutz ist ein bei der Bauleitplanung einzustellender Belang. Entscheidend ist der Wille zur Risikominderung.

**i** Neue Baugebiete sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich nicht zulässig.

**i** Gefahren- und Risikokarten müssen bei der Bauleitplanung genutzt werden. In Gebieten mit Hochwassergefahren ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf einen vorbeugenden Hochwasserschutz zu legen.

Bei jeder Bauleitplanung sind neben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Bevölkerung sowie eine Vielzahl weiterer Belange unter anderem explizit auch die Belange des Hochwasserschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen. Zudem sind gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) neue Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich nicht zulässig (§ 78 Abs. 1 S. 1 WHG). Seit 2018 ist auch die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen, zum Beispiel Ölheizungen und Öltanks in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten (§ 78c WHG). Ferner sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG).

## WAS PLANENDE ÜBER HOCHWASSERRELEVANTE BEREICHE WISSEN MÜSSEN

Vorausschauende Schadensvermeidung setzt den Willen und die Einsicht der Planenden und der Entscheidungsträger voraus. Diese müssen die Siedlungsentwicklung so gestalten, dass das potenzielle Schadensrisiko durch Hochwasser nicht erhöht oder

möglichst verringert wird, das heißt, dass der Hochwasserabfluss und -rückhalt nach Möglichkeit uneingeschränkt erhalten bleibt oder verbessert wird.

Wichtige Informationen sind den Hochwassergefahren- und -risikokarten zu entnehmen. Rechtlich zu unterscheiden sind Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>), in denen die Ausweisung von neuen Baugebieten wie auch die bauliche Nutzung von Grundstücken den Restriktionen des Wasserhaushaltsgesetzes unterworfen sind, und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>), in denen gemäß §§ 78b und 78c WHG Vorsorgekriterien gelten (siehe Abbildung).

## BAULEITPLANUNG IN FESTGESETZTEN ÜBERSCHWEMMUNGSGBIETEN

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 S. 1 WHG grundsätzlich untersagt. Davon ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Für die Bauleitplanung stellt sich insofern zunächst die Frage, was ein „neues Baugebiet“ im Sinne des WHG ist. Neue Baugebiete in diesem Sinne sind nur solche, in denen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung auf bisher un bebauter Fläche erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglicht werden soll. Die Änderung eines Bebauungsplans oder Überplanung eines bereits baulich genutzten bislang unbeplanten Gebiets ist insofern begrifflich kein neues Baugebiet.

Im Übrigen, also in nicht im Außenbereich gelegenen Gebieten, unterliegt die Bauleitplanung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten der be-

## Überschwemmungs- und Risikogebiete

### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>):

Bereiche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, und Gebiete für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung (nach Planfeststellung), siehe § 65 WG BW.

### Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>):

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind in den Hochwassergefahrenkarten als HQ<sub>extrem</sub> dargestellt.

sonderen Abwägungsklausel des § 78 Abs. 3 WHG, die im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist. Dabei sind insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, in entsprechenden Bebauungsplänen zur Steigerung der Transparenz einen Hinweis auf das Verbot zur Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen nach § 78c WHG aufzunehmen.

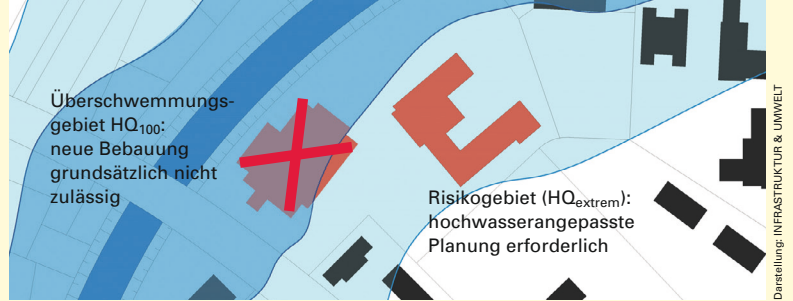
Sofern das grundsätzliche Planungsverbot in festgesetzten Überschwemmungsgebieten für den Außenbereich greift, können Ausnahmen von den zuständigen Wasserbehörden zugelassen werden, wenn die Kommune darlegen kann, dass die neun Voraussetzungen nach § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt sind. Wird ein Gebiet durch Hochwasserschutzanlagen (zum Beispiel einen Damm oder ein Hochwasserrückhaltebecken) soweit gesichert, dass die Hochwassergefahr auf eine statistische Wahrscheinlichkeit über 100 Jahre gesenkt wird, gilt dieses geschützte Gebiet nicht mehr als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Die Grundsätze des Bauens in Risikogebieten ( $HQ_{\text{extrem}}$ ), sind aber weiterhin zu berücksichtigen.

#### GENEHMIGUNG VON AUSNAHMEN

Überschwemmungsgebiete sind grundsätzlich im Zusammenhang mit der gesetzlichen Festsetzung seit dem 22.12.2013 in ihrer Funktionalität als Rückhalteflächen zu erhalten (siehe § 77 WHG). Neue Baugebiete im Sinne des § 78 Abs. 1 S. 1 WHG sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich grundsätzlich verboten. Ob die Voraussetzungen für eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung vorliegen, ist im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Dazu müssen alle in § 78 Abs. 2 WHG genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein. Ausnahmen dürfen unter anderem nur genehmigt werden, wenn es keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten für die Kommune gibt, eine Erhöhung der Risiken und eine Verschlechterung des Hochwasserschutzes vor Ort und an anderer Stelle dadurch nicht eintritt und wenn ein Ausgleich für den in Anspruch genommenen Retentionsraum geschaffen wird. Dieser Ausgleich ist umfangs-, funktions- und zeitgleich für jedes Volumen zu erbringen. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind zu berücksichtigen. Bagatellgrenzen gibt es für die Beurteilung dieser Ausnahmevoraussetzungen nicht.

#### BESTEHENDE BAULEITPLÄNE IN FESTGESETZTEN ÜBERSCHWEMMUNGSGBIETEN

Von den als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Gebieten sind auch bereits vor dem 22.12.2013 in Kraft getretene Bebauungspläne betroffen. Die Kommunen sind gehalten, die planerischen Festset-



zungen solcher Bauleitpläne anhand der jeweiligen Hochwassergefahrenkarten zu überprüfen und gegebenenfalls an diese anzupassen. Darüber hinaus sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne übernommen werden. Einzelbauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten unterliegen ungeachtet dessen dem Verbot des § 78 Abs. 4 WHG und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

#### BAULEITPLANUNG IN RISIKOGEBIETEN

In Risikogebieten (siehe Abbildung) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB nach § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Zudem sollen die Gebiete nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne übernommen werden.

#### HOCHWASSERANGEPASSTE BAULEITPLANUNG

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Auch dann, wenn eine Bauleitplanung in einem Überschwemmungsgebiet kein neues Baugebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG betrifft oder wenn sie im Wege der Ausnahme wasserrechtlich genehmigt ist, muss die Bauleitplanung hochwasserangepasst erfolgen.

In Betracht kommen dazu neben Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch Festsetzungen zum Beispiel der Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der von Bebauung freizuhaltenen Flächen und der Höhenlage der zulässigen Nutzung (mit Blick auf Gebäude wie auch auf einzelne Geschosse oder Teile baulicher Anlagen) sowie Vorgaben zum sicheren Betrieb von Ölheizungen, siehe auch Kompaktinformation „*Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten*“. Generell sollten überall, wo aufgrund vorliegender Fachinformationen Überflutungen auftreten können, entsprechende Hinweise in den Bebauungsplänen in Karten und Erläuterungen gegeben werden (*detaillierte Hinweise auf Regelungsmöglichkeiten siehe weiterführende Literatur*).

Beispiel: Geplantes Baugebiet in einem Überschwemmungsgebiet. Die Gefahrenkarte zeigt die Grenze des festgesetzten ÜSG ( $HQ_{100}$ ). Dort ist ein neues Baugebiet grundsätzlich nicht zulässig (siehe Text). Im übrigen Bereich des  $HQ_{\text{extrem}}$  vermindert eine hochwasserangepasste Planung mögliche spätere Schäden.

Sofern das Planungsverbot in festgesetzten Überschwemmungsgebieten greift und ausnahmsweise trotzdem ein neues Baugebiet ausgewiesen werden soll, sind neun Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen und entsprechende Nachweise zu führen.

Auch in Risikogebieten außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) muss die Bauleitplanung Hochwasserrisiken im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigen.

Vorsorgemöglichkeiten der Bauleitplanung sind zum Beispiel: Information über hochwasserbedingte Risiken im Plan und Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch Festsetzungen zum Beispiel der Bauweise und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Höhenlage.

Auch bestehende Bauleitpläne in ÜSG können anpassungspflichtig sein.

# Rechtsgrundlagen

## Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254); insbesondere § 78 - 78c – Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

## Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)

Gesetz vom 3.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446); insbesondere § 65 – Überschwemmungsgebiete.

## Baugesetzbuch

Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193); insbesondere §§ 1, 5, 9 und 35 – Belange des Hochwasserschutzes im Allgemeinen Städtebaurecht.

# Weiterführende Informationen

## Hinweise zu hochwasserangepassten Planen und Bauen

Weitergehende Hinweise zur Eigenvorsorge und Objektschutz unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) → [Unsere Themen](#) → [Bauvorsorge](#)

## Leitfaden Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen

Konzepte, Beispiele und Strategien für das hochwasserangepasste Planen und Bauen

[www.wbw-fortbildung.de](http://www.wbw-fortbildung.de) → [Service](#) → [Publikationen](#)

## Handlungsanleitung ARGE Bau/LAWA/MKRO

Arbeitsgemeinschaft der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren (ARGEBAU), der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) sowie der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO): Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben (in der Fassung der Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU vom 26. November 2018).

[www.is-argebau.de](http://www.is-argebau.de)

(unter dem Stichwort „Handlungsanleitung“ suchen)

## Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge

Herausgeber: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2018, Download unter:

[www.fib-bund.de](http://www.fib-bund.de)

(unter dem Stichwort „Hochwasserschutzfibel“ suchen)

## DWA Merkblatt hochwasserangepasstes Planen und Bauen

Arbeitsgruppe 4-6 der Deutschen Vereinigung Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall: Merkblatt hochwasserangepasstes Planen und Bauen

[www.dwa.de](http://www.dwa.de)

# Glossar

## Bauleitplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Mit der Bauleitplanung steuern die Kommunen die bauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden. Dabei müssen neben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, den Belangen der Wirtschaft, des Umweltschutzes und weiteren Belangen auch diejenigen des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Sie sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

## Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (ÜSG)

Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, Gebiete, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden, und Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern (§ 65 WG).

## Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>)

Gebiete, die erst bei einem Hochwasser mit einer statistischen Wahrscheinlichkeit von mehr als 100 Jahren überflutet werden. Aus der Hochwassergefahrenkarte zu entnehmen.

## HQ<sub>100</sub>

Hochwasserabfluss, der statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Aus der Hochwassergefahrenkarte zu entnehmen.

## HQ<sub>extrem</sub>

Hochwasserabfluss, der statistisch seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Aus der Hochwassergefahrenkarte zu entnehmen.

## HQ<sub>extrem</sub>-Gebiet; Gebiete eines Extremhochwassers

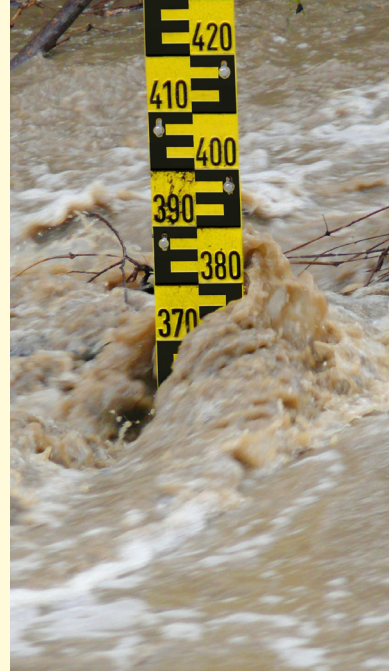
Gebiete, die erst bei einem Hochwasser mit einer statistischen Wahrscheinlichkeit von mehr als 100 Jahren überflutet werden. Aus der Hochwassergefahrenkarte zu entnehmen.

## Retentionsraum

Volumen, das im Bereich eines Hochwassers mit einer statistischen Wahrscheinlichkeit von einmal in 100 Jahren für die Hochwasserrückhaltung zur Verfügung steht.

## Innen- und Außenbereich

Bauplanungsrechtliche Begriffe. Zum Innenbereich gehören grundsätzlich alle Gebiete einer Gemeinde, die mit Bebauungsplänen im Sinne von § 30 BauGB überplant sind, sowie diejenigen Grundstücke, die innerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB liegen. Im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen in der Regel die übrigen Bereiche des Gemeindegebiets.



# Ansprechpartner

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft  
Baden-Württemberg  
[www.um.baden-wuerttemberg.de](http://www.um.baden-wuerttemberg.de)

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg  
[www.wm.baden-wuerttemberg.de](http://www.wm.baden-wuerttemberg.de)

Herausgeber:  
Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg  
Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart, Tel. 0711 126-0, [www.um.baden-wuerttemberg.de](http://www.um.baden-wuerttemberg.de)  
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg  
Schlossplatz 4, Neues Schloss, 70173 Stuttgart, [www.wm.baden-wuerttemberg.de](http://www.wm.baden-wuerttemberg.de)

[www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de)

Stand: 12.01.2022