

Bauverbot und Ausnahmeregelungen in Überschwemmungsgebieten

Bauen in Überschwemmungsgebieten ist per Gesetz verboten. Ausnahmen sind nur in Einzelfällen unter bestimmten Voraussetzungen und Auflagen möglich.



© Kristin Dank

Was sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete?

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind gesetzlich festgelegte und abgegrenzte Gebiete, in denen besondere Schutzvorschriften gelten ([Paragraph 78](#), [Paragraph 78a](#), [Paragraph 78c](#) Wasserhaushaltsgesetz). Es sind insbesondere Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Eine weitere Festsetzung der Flächen durch eine Rechtsverordnung ist in Baden-Württemberg nicht notwendig ([Paragraph 76 Wasserhaushaltsgesetz](#), [Paragraph 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg](#)).

Im interaktiven Dienst [Umweltdaten und Karten Online \(UDO\)](#) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) sind diese Flächen mit der Bezeichnung „HQ100“ in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt. Darüber hinaus gibt es festgesetzte Überschwemmungsgebiete, die die Wasserbehörden in der Vergangenheit mittels einer Rechtsverordnung festgesetzt haben. Auch diese Gebiete können im interaktiven Dienst bei den Themen unter „[Überschwemmungsgebiete](#)“ eingesehen werden.

Bauen in Überschwemmungsgebieten - Welche Regelungen gelten?

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist es grundsätzlich verboten, bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Gebäude oder Garagen, zu bauen oder zu vergrößern.

Ausnahmen sind nur dann im Einzelfall möglich, wenn das Bauvorhaben

- den Hochwasserrückhalt nicht oder nur kaum beeinträchtigt und der verlorengegangene Rückhalteraum ausglichener wird,
- den Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht verschlechtert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
- an das Hochwasserrisiko angepasst ist (hochwasserangepasstes Bauen).

Seit Januar 2018 ist es in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten, neue Heizölverbraucheranlagen zu errichten. Dazu zählen zum Beispiel Ölheizungen zur Wärmeversorgung von Gebäuden und dazugehörige Öltanks. Bereits vorhandene Anlagen müssen von dem Betreiber oder der Betreiberin bis zum 5. Januar 2023 hochwassersicher nachgerüstet werden, wenn das wirtschaftlich vertretbar ist.

Wer überprüft die Ausnahmen?

Die Ausnahmegenehmigung erteilt die Gemeinde. Sie prüft, inwiefern die Voraussetzungen erfüllt sind. Je nach örtlicher Situation kann sie Auflagen geltend machen. Dabei stellt die Gemeinde sicher, dass die Baumaßnahmen die Hochwassersituation nicht verschlechtern und das Gebäude hochwasserangepasst gebaut wird. Auflagen können dabei zum Beispiel die verwendeten Baustoffe oder die Mindesthöhe des Erdgeschosses sein.

Ist eine Baugenehmigung erforderlich, entscheidet die zuständige untere Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die Ausnahmegenehmigung.

Bauwillige informieren

In jedem Fall bietet der Bauantrag die Gelegenheit, Bauwillige für die Hochwasservorsorge zu sensibilisieren und zu beraten – auch wenn das Gebäude in einem Gebiet geplant ist, das statistisch seltener als alle 100 Jahre überflutet wird (HQ_{extrem}). Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, inwieweit die geplanten Gebäude auch bei extremen Hochwasserereignissen betroffen wären. Für eine Beratung über Hochwassergefahren kann natürlich auch Kontakt zur örtlich zuständigen unteren Wasserbehörde im Landratsamt oder bei den kreisfreien Städten aufgenommen werden.

Weitere Informationen

- [Bauvorsorge](#)
- [Bauleitplanung](#)
- [Hochwasserschutzfibel](#)

Zum Herunterladen

- [Kompaktinformation Städtebau und Bauleitplanung in Überschwemmungs- und Risikogebieten \[10/20; PDF; 3,2 MB\]](#)
- [Kompaktinformation Bauen in Überschwemmungs- und Risikogebieten \[10/20; PDF; 3,1 MB\]](#)
- [Leitfaden Hochwasserrisikobewusst Planen und Bauen \[02/15; PDF; 9 MB; nicht barrierefrei\]](#)
- [Hinweise für Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten \[05/19; PDF; 356 KB; nicht barrierefrei\]](#)

Originalseite: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/ueberschwemmungsgebiete>