
IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 32/2014 vom 14. August 2014

Öffentliches Recht

Hochwassergebiet darf überplant werden

Öffentliches Recht. Das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten greift nicht bei der Überplanung bereits bebauter Bereiche. Es bezieht sich nur auf die erstmalige Möglichkeit der Bebauung.

BVerwG, Urteil vom 3. Juni 2014,
Az. 4 CN 6.12

*Rechtsanwältin
Dr. Inga
Schwertner von
Lenz und Johlen*



Der Fall

Das in Rede stehende Gebiet ist im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1962 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Stadt hat nunmehr einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans überplant und für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt. Hintergrund des Bebauungsplanverfahrens war die Absicht eines Investors, das Gelände einer ehemaligen Sektellerei für eine Brauerei mit Außenga-

stronomie zu nutzen. Ein der Mosel zugewandter Teil des Plangebiets liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Miteigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans, das mit einem Wohnhaus bebaut ist, hat zur gerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplans einen Normenkontrollantrag bei dem OVG Rheinland-Pfalz eingereicht.

Die Folgen

Mit der Entscheidung des BVerwG ist die in der Praxis häufig diskutierte Frage geklärt, wie das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auszulegen ist. Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung "neuer Baugebiete" in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Von der Verbotsvorschrift umfasst ist nur die erstmalige Ermöglichung einer Bebauung.

Die bloße Änderung der Gebietsart, wie beispielsweise die Änderung eines Allgemeinen Wohngebiets in ein Mischgebiet, unterfällt dem Planungsverbot nicht. Zur Begründung stützt sich das BVerwG insbesondere auch auf den ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers, der Überschwemmungsgebiete vor einer erstmaligen zusammenhängenden Bebauung schützen wollte.

Was ist zu tun?

Da Hochwasserschutzgebiete nicht nur an großen Flüssen, sondern auch an vielen kleineren Bächen festgesetzt sind, können auf der Grundlage dieses Urteils erhebliche Flächen wieder mit in die Bauleitplanung einbezogen werden. Gleichwohl muss den Belangen des Hochwasserschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen werden. So sind die Belange des Hochwasserschutzes in die bauplanerische Abwägung einzustellen. Bei der späteren Erteilung der Baugenehmigungen

ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Im Rahmen des einzureichenden Antrags muss insbesondere nachgewiesen werden, dass verloren gehender Retentionsraum zeitgleich ausgeglichen, die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird. Zudem muss das Bauvorhaben selbst hochwasserangepasst ausgeführt werden. **ba**