

Hinweise für die Genehmigung der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

In einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder Erweiterung unter anderem von Gebäuden nach §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich untersagt (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 6 –WHG: repressives Bauverbot). Dies gilt unabhängig davon, ob das Gebäude im Genehmigungsverfahren (Art. 58 Bayerische Bauordnung – BayBO) errichtet oder erweitert werden kann, oder ob hierfür eine Baugenehmigung (Art. 59, 60 BayBO) erforderlich ist. Der Bauwerber benötigt in jedem Fall zunächst eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 WHG. Durch die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG wird eine Befreiung von dem bestehenden repressiven Bauverbot erteilt.

Für die Frage, ob ein Gebäude nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG ausnahmsweise zugelassen werden kann bzw. ob die entsprechenden Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung erfüllt sind, ist stets eine Einzelfallprüfung erforderlich. Dabei müssen unter anderem die wasserrechtlichen Vorgaben des § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG erfüllt sein, insbesondere die Voraussetzung einer hochwasserangepassten Ausführung des Vorhabens nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG. Gegebenenfalls müssen die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Zudem darf sich keine Gefahr für Leib und Leben von Bewohnern sowie eine unzumutbare Beeinflussung von Nachbargrundstücken durch das beabsichtigte Vorhaben ergeben.

Basis der wasserwirtschaftlichen Prüfung zur Genehmigung für die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten sind die potentielle Wassertiefe und - sofern bekannt - die Fließgeschwindigkeit bei HQ_{100} , die im Rahmen der Ermittlung der Überschwemmungsgebiete von den wasserwirtschaftlichen Fachbehörden ermittelt werden und über die vorläufige Sicherung bzw. Festsetzung auch im "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) (www.iug.bayern.de) veröffentlicht und für Bauherren und Planer zugänglich sind.

a) notwendige Unterlagen und Ablauf im baurechtlichen und wasserrechtlichen Verfahren

Für die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG sind unter Berücksichtigung der nachfolgenden Empfehlung eines Auskunftsbogens (vgl. zu e)) in der Regel keine weiteren separaten Unterlagen **für die Prüfung der „hochwasserangepassten Ausführung“ nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WHG** des Gebäudes erforderlich. Sonstige Vorlagepflichten bleiben unberührt (z. B. WPBV). In den Bauvorlagen, insbesondere in den Gebäudeschnitten, sollte jedoch der Wasserspiegel bei HQ_{100} bezogen auf das Grundstück eingetragen werden.

Aus dem Lageplan oder einem separaten Plan sollte ersichtlich sein, wie der Retentionsausgleich erfolgen soll und auf welche Weise der Wasserstand und dessen Abfluss nicht nachteilig verändert werden. In Einzelfällen sind hierfür Nachweise wie hydraulische Berechnungen erforderlich.

Im Sinn eines geordneten **Ablaufs** wäre es für den Bauwerber wünschenswert, dass der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zusammen mit dem Bauantrag über die Gemeinde bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht wird. Nach Prüfung der Lage des Vorhabens durch die untere Bauaufsichtsbehörde (und damit Feststellung der Lage im vorläufig gesicher-

ten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet), leitet diese die Unterlagen dann an die untere Wasserrechtsbehörde weiter.

b) Erforderliche Nachweise für eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1-3 WHG

Im wasserrechtlichen Verfahren müssen bei der Errichtung oder Erweiterung eines Gebäudes die Bedingungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1-4 WHG geprüft werden. Für die Bedingungen Nr. 1 bis 3 (keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich des Rückhalteriums, keine nachteilige Veränderung des Wasserstands und des Abflusses, keine Beeinträchtigung eines bestehenden Hochwasserschutzes) wird in vielen Fällen (wie z. B. Lage des Vorhabens außerhalb des Abflussbereiches, geringe Wassertiefen, kleine Abmessungen des Gebäudes) eine Prüfung des Rückhalteriumsausgleichs allein auf Basis der üblichen und evtl. nach a) ergänzten Bauvorlagen ausreichend sein. In anderen Fällen sind ggf. hydraulische Vergleichsrechnungen vorzulegen, die den Nachweis der Einhaltung o.g. Bedingungen liefern. Aufgrund der sehr unterschiedlichen denkbaren Einzelfälle können keine verbindlichen Vorgaben über Unterlagen und Prüfungsumfang gegeben werden. Dies ist jeweils einzelfallbezogen zu entscheiden.

c) Erforderliche Nachweise für eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG „hochwasserangepasste Ausführung“

Verhinderung von Schäden

Ziel einer hochwasserangepassten Bauausführung sollte sein, die bei Hochwasserereignissen auftretenden Schäden am Gebäude zu verhindern. Dies steht in Einklang u. a. mit der Hochwasservorsorge der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (EG-HWRM-RL). Zusammengefasst bedeutet dies:

- Vermeiden, dass Hochwasser in Räume eindringt und große Schäden verursacht. Das heißt, dass Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen von Wasser getroffen werden.

Wenn ein Vermeiden nicht möglich ist, kann auch

- eine planmäßige Flutung von „nicht wasserempfindlichen“ Räumen in Frage kommen. Voraussetzung ist:
 - Wohn- bzw. Schlafräume müssen sich, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Leib und Leben zwingend über der HQ_{100} -Wasserspiegellinie befinden.
 - Die Gebäudetechnik muss an die sich aus dem Bemessungshochwasser ergebende Überflutungshöhe (z. B. elektrische Sicherung) angepasst sein.
 - Einer Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe muss ausgeschlossen sein, insbesondere müssen Heizöltanks hochwassersicher gelagert sein, sofern die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen durch die Überschwemmungsgebietsverordnung im betreffenden Gebiet nicht generell verboten wurde (§ 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 5 WHG)

Erfordernis der Prüfung des Standsicherheitsnachweises

Im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG geforderte „hochwasserangepasste Ausführung“ durch den Bauherrn nachzuweisen. Dazu ist eine Bestätigung vorzulegen, dass das Gebäude bei erhöhten Anforderungen (z. B. Schutz vor Hochwasser an Gebäudeöffnungen durch mobile Schutzelemente),

die sich bei einem HQ100 ergeben, weiterhin standsicher ist. Im Einzelfall ist die ausreichende Sicherheit vor Grundbruch, eine ausreichende Gleitsicherheit und die Standsicherheit gegenüber dynamischem Wasserdruck nachzuweisen.

Die Genehmigungsbehörde kann darüber hinaus eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises im Einzelfall anordnen.

Dies ergibt sich unmittelbar aus dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren und begründet sich nicht aus den Vorgaben der BayBO. Die BayBO regelt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Prüfung des Standsicherheitsnachweises abschließend (Art. 62 Abs. 4 Satz 1 BayBO).

Nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG kann hingegen auch für nach Art. 62 Abs. 3 Satz 1 und 2 BayBO nicht prüfpflichtige Bauvorhaben (z. B. Wohngebäude Gebäudeklassen 1 und 2) eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises gefordert werden (vgl. Ziffer 14.6 Absatz 5 des Protokolls der Dienstbesprechungen zur Handreichung "Ermittlung und Festsetzung von Überschwemmungsgebieten in Bayern" am 9.11.2010 und 7.2.2011 in München).

Ob eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises tatsächlich angebracht ist, hat die zuständige Genehmigungsbehörde grundsätzlich im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu entscheiden.

Der Bauwerber ist in einem Beratungsgespräch im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig hierauf hinzuweisen.

Definition des Belastungszustandes bei einem HQ100

Für die Erstellung des Standsicherheitsnachweises ist von statischem und dynamischem Wasserdruck durch oberirdische Überflutung auszugehen.

Zur Vereinfachung der Nachweiserstellung kann bei Wohngebäuden der GK 1 u. 2, die im Hochwasserfall geflutet werden, der Belastungsfall aus dynamischem Wasserdruck unberücksichtigt bleiben.

d) Hinweise zum „hochwasserangepassten Bauen“

Hinweise zur „hochwasserangepassten Bauausführung“ sind in der „Hochwasserschutzfibel“ (Stand Juli 2013, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Link:

<http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Publikationen/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel.html?linkToOverview=js>) gegeben. Die Broschüre wird demnächst fortgeschrieben. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Anforderungen an Gebäude, Bauweisen, Konstruktionen, Baumaterialien etc., aber auch aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen des Hochwassers (wie z. B. Dauer von Hochwasserereignissen, mögliche Vorwarnzeiten, Fließgeschwindigkeit) wird es keine Standardlösung geben, sondern immer unabhängig von der Bauweise und den Baumaterialien des Gebäudes auf die individuelle Situation angepasste Konzepte.

e) Auskunftsbogen

Ein Auskunftsbogen (siehe Anlage) stellt wichtige Fragen zur Planung von baulichen Anlagen in Ü-Gebieten und zeigt Spielräume für angepasste Lösungen auf. Durch die Unterschrift von Planer und Bauherren wird deren Verantwortung unterstrichen.

Dieser Auskunftsbogen soll als Grundlage für die behördliche Prüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens dienen.



**Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Ausführung bei der Errichtung
oder Erweiterung von baulichen Anlagen im Einzelfall nach
§ 78 Abs.3 Satz 1 Nr. 4 WHG**

Antragsteller/in bzw. Bauherr/in

Name:

Straße, Nr.:

PLZ, Ort:

Bezeichnung des Bauvorhabens:

Gemarkung:

Flurnummer:

mittlere natürliche Geländehöhe:

m. ü. NN

Höhe des grundstücksbezogenen Wasserstands bei HQ₁₀₀:

m. ü. NN

Fließgeschwindigkeit bei HQ₁₀₀

m/s (falls bekannt)

I. Gebäudestandsicherheit

Die **Auftriebssicherheit** und die **erhöhten Wasserdrücke** auf die Gründungssohle und auf die Außenwände bezüglich des beim HQ_{100} auftretenden Wasserstandes sind im Bau- und im Endzustand berücksichtigt

- durch die eigene Gebäudelast, zusätzliche Gründungsmaßnahmen und/oder eine entsprechende Dimensionierung der Gebäudeteile.
- durch eine planmäßige Flutung von Gebäudeteilen.
- Alternative:

Die Beanspruchung durch die **Gewässerströmung** und die daraus resultierenden Strömungskräfte können zu Erosionen an Böschungen, zu Ausspülungen und zum Unterspülen von Fundamenten führen. Dies wird berücksichtigt

- durch die Lage in Bereichen mit nur geringer Strömung.
- durch bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen wie z. B. durch eine tief liegende Gründungssohle.
- Alternative:

II. Elektroinstallation, Heizung

- Bei der Elektroinstallation wurde das HQ_{100} berücksichtigt. Die Stromverteilerkästen und Hausanschlüsse liegen über dem HQ_{100} . Die Stromkreise unterhalb des HQ_{100} können getrennt abgeschaltet werden.
- Die Heizungsanlagen sind hochwassersicher ausgeführt¹. Bei Ölheizungen mit mehr als 1000 Liter wird die gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 VAWS erforderliche Sachverständigenprüfung rechtzeitig vor Inbetriebnahme veranlasst.

¹ Hinweis: In der Überschwemmungsgebietsverordnung kann die Neuerrichtung von Ölheizungen inkl. Heizöltanks im Überschwemmungsgebiet gänzlich untersagt sein. Es sind dann andere Brennstoffe wie Gas oder Pellets zu wählen. Die größten Gebäudeschäden entstehen durch auslaufendes Heizöl.

III. Schutz des Gebäudes

1. Bauwerk liegt über dem HQ₁₀₀ Wasserstand (Primäre Strategie: Ausweichen).

- Dies wird durch Errichtung des Gebäudes in erhöhter Lage oder durch ein Aufständern des Gebäudes realisiert.
- Auf Keller wird verzichtet.

2. Teile des Gebäudes liegen unter dem HQ₁₀₀ Wasserstand (Sekundäre Strategie: Widerstehen).

- Das Gebäude wird vor eindringendem Oberflächenwasser durch planmäßige Objektschutzmaßnahmen in oder am Gebäude oder um das Gebäude herum geschützt (z. B.: mobile Elemente, Dammbalken, Sperrputz, Schotts, Schutzwände; Sandsäcke sind keine planmäßigen Objektschutzmaßnahmen ebenso wie mobile Elemente im Falle von geringen Vorwarnzeiten.).
- Das Gebäude/Keller wird vor eindringenden Grundwasser geschützt (z. B.: durch eine weiße oder schwarze Wanne mit drucksicheren Außenwanddurchführungen, angepasste Lichtschächte).
- Die Gefahr eines Rückstaus aus der Kanalisation ist berücksichtigt und baulich behoben (z. B.: Rückschlagklappe, Absperrschieber).
- Wohn- und Schlafräume befinden sich, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Leib und Leben zwingend über der HQ100-Wasserspiegellinie.

3. Teile des Gebäudes werden planmäßig geflutet (Strategie: Nachgeben).

da die Maßnahmen unter Punkt 1. oder 2. nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand realisiert werden können. Schäden sind hierbei unvermeidlich und müssen minimiert werden.

- Wohn- und Schlafräume befinden sich, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Leib und Leben zwingend über der HQ100-Wasserspiegellinie
- Die angepasste Nutzung ermöglicht eine zügige Räumung im Hochwasserfall.
- Das Gebäude ist auch beim HQ100 durch die zuständigen Not- und Rettungsdienste erreichbar.
- Schadensminimierung und erleichterte Reinigungsmöglichkeiten nach einem Hochwasser wurden durch eine entsprechende Materialwahl (z. B. Fliesen) realisiert.

IV. sonstige Vorsorgemaßnahmen und Hinweise

- Die Belange des Hochwasserschutzes müssen in der Planung, in der Bauausführung und in der späteren Nutzung beachtet werden.
- Im konkreten Einzelfall können über die genannten Auskunftspunkte hinaus auch noch weitere Aspekte für eine hochwasserangepasste Ausführung relevant sein. Diese auf Anforderung der Kreisverwaltungsbehörde nachzuweisen und umzusetzen liegt in der Verantwortung der Unterzeichnenden.
- Die Einhaltung der oben genannten Anpassungen an die Hochwassersituation kann Schäden im Hochwasserfall nie gänzlich ausschließen, insbesondere gibt das 100-jährliche Hochwasser keinen Wasserhöchststand an. Es kann bei extremen Ereignissen auch zu höheren Wasserspiegeln kommen.
- Auch das richtige Verhalten im Hochwasserfall trägt zur Vermeidung und Minimierung von Schäden bei.
- Jedermann ist gesetzlich nach § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen.
- Eine Elementarschadensversicherung ist abgeschlossen, die für Hochwasserschäden aufkommt. Wenn nein: Das Risiko einer Hochwassergefahr und daraus resultierende Schäden sind nicht abgedeckt.
- Ergänzende Ausführungen zu hochwasserangepassten Bauweisen und Handlungsempfehlungen sind in der Hochwasserschutzfibel **[1]** zu finden. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Anforderungen an Gebäude, Bauweisen, Konstruktionen, Baumaterialien etc., aber auch aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen des Hochwassers (wie z. B. Dauer von Hochwasserereignissen, mögliche Vorwarnzeiten, Fließgeschwindigkeit) wird es keine Standardlösung geben, sondern immer unabhängig von der Bauweise und den Baumaterialien des Gebäudes auf die individuelle Situation angepasste Konzepte.
- Weitere Hinweise finden sich auch unter der Rubrik Hochwasser unter www.naturgefahren.bayern.de.
- Über die aktuelle Hochwassersituation und über überschwemmungsgefährdete Gebiete können Sie sich auf den Internetseiten des Hochwassernachrichtendienstes (www.hnd.bayern.de) und des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete (www.iug.bayern.de) informieren.

[1] „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und Bauliche Vorsorge“ herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (<http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Publikationen/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel.html?linkToOverview=js>)

Ort, Datum

(Unterschrift Entwurfsverfasser/in)

(Unterschrift Bauherr/in)