

Neue Überschwemmungsgebiete

Welche rechtlichen und planerischen Konsequenzen hat es für meine Kommune?

23.04.2026 online, Ass. iur. Nadine Appler

Gliederung

- 1** Überschwemmungsgebiete (ÜSG) nach §§ 76 ff. WHG
- 2** Nachrichtliche Übernahme in B-Pläne
- 3** Auswirkungen neuer ÜSG auf bestehende B-Pläne
- 4** Entschädigungsfragen
- 5** Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit

1 Überschwemmungsgebiete (ÜSG) nach §§ 76 ff. WHG

Was ist ein Überschwemmungsgebiet

§ 76 WHG: Ausweisung von Überschwemmungsgebieten

- „Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.“
 - faktische Überschwemmungsgebiete
- Ausweisung von
 - 1. HQ100-Gebiete
 - 2. Gebiete zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung
- Vorläufige Sicherung von noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Was ist ein Überschwemmungsgebiet

§ 76 WHG: Ausweisung von Überschwemmungsgebieten

- Ausweisung durch **Rechtsverordnung** Regelungsinhalt vor allem Karten zur Festsetzung von Überschwemmungsgebieten Möglichkeit inhaltlicher Festsetzungen zu Ge- und Verboten
- Ausweisung im Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung, § 76 Abs. 4 WHG

Was ist ein Überschwemmungsgebiet

§ 77 WHG: Sicherung und Bevorratung von Rückhalteflächen

- Überschwemmungsgebiete müssen als Rückhalteflächen erhalten werden
- Rückhalteflächen sind faktische Überschwemmungsgebiete
- Öffnungsklausel in § 77 Abs. 1 S. 2 WHG bei überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit
 - Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen
 - Bevorratung zulässig
 - Identität mit naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen iSv §§ 15, 16 BNatSchG zulässig

Schranken für die Bauleitplanung durch ÜSG

§ 78 Abs. 1 WHG: Verbot neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten ÜSG

- › Gilt gem. § 78 Abs. 8 WHG auch in vorläufig gesicherten Gebieten
- › Gilt nicht für Bauleitpläne für Häfen und Werften und, wenn Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient
- › Im Rahmen der Flächennutzungsplanung, insb. bei Vorranggebieten, ist zu klären, ob Vereinbarkeit mit § 78 WHG hergestellt werden kann

Schranken für die Bauleitplanung durch ÜSG

§ 78 Abs. 1 WHG: Verbot neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten ÜSG

- „neue Gebiete“ ≠ Überplanung von Gebieten nach §§ 30 oder 34 sowie Änderungen von B-Plänen
- aber : Nach § 78 Abs. 3 WHG sind bei Überplanung, Änderung und Ergänzung besondere hochwasserschutzbezogene Anforderungen bei der Abwägung zu berücksichtigen:
 - Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger
 - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes
 - hochwasserangepasste Errichtung von baulichen Anlagen

Schranken für die Bauleitplanung durch ÜSG

§ 78 Abs. 1 WHG: Verbot neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten ÜSG

- Ausnahmemöglichkeit nach § 78 Abs. 2 WHG, die **kumulativ (!)** vorliegen müssen:
 - Keine andere Möglichkeit der **Siedlungsentwicklung** bestehen oder geschaffen werden können
 - Das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar **an ein bestehendes Baugebiet angrenzt**
 - eine **Gefährdung** von Leben und Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind
 - Der **Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes** nicht nachteilig beeinflusst werden
 - Die **Hochwasserrückhaltung** nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich **ausgeglichen** wird

Schranken für die Bauleitplanung durch ÜSG

§ 78 Abs. 1 WHG: Verbot neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten ÜSG

- › Ausnahmemöglichkeit nach § 78 Abs. 2 WHG, die **kumulativ (!)** vorliegen müssen:
 - › Der **bestehende Hochwasserschutz** nicht beeinträchtigt wird
 - › Keine nachteiligen **Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger** zu erwarten sind
 - › Die **Belange der Hochwasservorsorge** beachtet sind **UND**
 - › Die **Bauvorhaben** so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 S. 1 WHG, das der Festsetzung des ÜSG zugrunde liegt, **keine baulichen Schäden** zu erwarten sind

Schranken für die Bauleitplanung durch ÜSG

§78 Abs. 4 WHG: Verbot der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB

- Errichtung von baulichen Anlagen **mit und ohne B-Plan** untersagt
- Gilt **nicht für wasserbauliche Maßnahmen und Anlagen des Hochwasserschutzes**
- **Ausnahmemöglichkeit nach § 78 Abs. 5 WHG**, wenn
 - keine wesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich
 - keine nachteilige Veränderung des Wasserstandes und des Hochwasserabflusses
 - keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes **UND**
 - das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird **ODER**
 - die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden

2

Nachrichtliche Übernahme im B-Plan

Nachrichtliche Übernahme von ÜSG im B-Plan

§ 9 Abs. 6a BauGB

- **„Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes **sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.**“**
- **Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme** der entsprechenden Überschwemmungsgebiete

Nachrichtliche Übernahme von ÜSG im B-Plan

§ 9 Abs. 6a BauGB

- (journalistische) Definition:
 - „Die unveränderte **Weitergabe von Informationen aus einer Quelle**, wie beispielsweise von Pressemitteilungen, Agenturmeldungen oder anderen Medien, **ohne zusätzliche Recherche, Überprüfung oder kritische Einordnung**. Dabei wird der Inhalt meist **direkt übernommen** und veröffentlicht, oft in Form einer Meldung oder Nachricht.“

Nachrichtliche Übernahme von ÜSG im B-Plan

§ 9 Abs. 6a BauGB

- nachrichtliche Übernahmen und Vermerke sind **nicht Festsetzungen** des Bebauungsplans, sie haben vor allem **Hinweis- und Warnfunktion** im Hinblick auf weitere Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans
 - In Abgrenzung zu Festsetzungen, Kennzeichnungen
- Hieraus kann nicht gefolgert werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes im Bebauungsplan iSd § 1 Abs. 6 Nr. 12 und Abs. 7 BauGB ordnungsgemäß behandelt worden sind
- Können keine Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB begründen (OLG Magdeburg Urt. v. 20.6.2013 – 2 U 14/13 (Baul))

3

Auswirkungen neuer ÜSG auf bestehende B-Pläne

Bestehende Bauflächen in festgesetzten oder vorläufig gesicherten ÜSG

- › Ist nach neueren Erkenntnissen davon auszugehen, dass im Flächennutzungs- und/oder Bebauungsplanplan dargestellte Bauflächen überflutungsgefährdet sind, sind die Kommunen zur **Überprüfung** dieser Darstellungen und zur **Anpassung** aufgerufen
- › gilt auch für solche Bauflächen, für die noch kein Baurecht über Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen geschaffen wurde und die im bisherigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen
- › Im Einzelfall kann dies ergeben, dass eine **Änderung des B-Plans** zur Herausnahme oder Reduzierung einer solchen Baufläche im Sinne vom § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist

Maßnahmen bei nachträglichen Änderungen in bereits durch Bebauungsplan überplanten Gebieten

- Auch **planerische Festsetzungen** im B-Plan sind zu überprüfen
- insbesondere dann, wenn es bereits zu einer Überflutung des Baugebiets gekommen ist
- Ergebnis der Prüfung kann die Verpflichtung ergeben, **B-Pläne zu ändern (=Optimierung im Bestand) oder aufzuheben**
 - entscheidend, wie aufgrund der neueren Erkenntnisse die Gefährdung durch Überschwemmungen einzuschätzen ist und in welchem Umfang nachträgliche Schutzvorkehrungen dagegen möglich sind
 - Steht fest, dass gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht geschaffen werden können, wird als Ergebnis einer gerechten Abwägung nur die Aufhebung des B-Plans bzw. seine Änderung mit dem Ziel, weitere Bebauung zu verhindern, in Betracht kommen

Maßnahmen bei nachträglichen Änderungen in bereits durch Bebauungsplan überplanten Gebieten

- › Soweit damit eine (vollständigen) Aufhebung bestehender Baurechte verbunden ist, ist das **Gebot der Verhältnismäßigkeit** zu beachten
- › Insbesondere bei bebauten Flächen sind darüber hinaus mögliche **Entschädigungsansprüche nach § 42 Absatz 3 BauGB** zu beachten
- › Eine **Verpflichtung zur Überprüfung** eines B-Plans kann sich auch aus der (nachträglichen) Aufstellung von **Raumordnungszielen nach § 1 Absatz 4 BauGB** ergeben (übergeordnetes Planungsrecht)

4 Entschädigungsfragen

Planungsschadensrecht

§§ 39 ff. BauGB

- › Planungsschadensrecht gewährt Entschädigung für die Fälle, in denen **durch Änderung oder Aufhebung der Festsetzung** eines B-Plans die **Bebaubarkeit** eines Grundstücks **eingeschränkt oder aufgehoben** wird
- › Entschädigungspflichtig können **Vertrauensschäden** (§ 39 BauGB), **Vermögensnachteile** – falls zum Beispiel Flächen für Hochwasserschutzanlagen oder für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt werden (§ 40 Absatz 1 Nummer 13 BauGB) - sowie die **Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung** (§ 42 BauGB) sein

Planungsschadensrecht

§§ 39 ff. BauGB

- **Anspruch auf Entschädigung von Vermögensnachteilen** ist allerdings **ausgeschlossen**, wenn die Festsetzungen des B-Planes den Interessen des Eigentümers oder der Erfüllung einer ihm obliegenden Rechtspflicht dienen
- Hierbei wird davon auszugehen sein, dass der **Hochwasserschutz grundsätzlich dem Schutzinteresse des Eigentümers** dient und in diesem Zusammenhang eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums darstellt
- Planungs- und Bauverbote nach § 78 Absatz 1 und 4 WHG sind als **Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums gemäß Art. 14 Absatz 1 Satz 2 GG** und nicht als entschädigungspflichtige Enteignung einzustufen (BVerwG, Urt. v. 22.07.2004 - 7 CN 1/04 -).

Planungsschadensrecht

§§ 39 ff. BauGB

- › Soweit bauleitplanerisch ein aufgrund der wasserrechtlichen Bestimmungen **nicht "ausnutzbarer" Bebauungsplan** nach § 1 Absatz 4 BauGB oder des § 1 Absatz 3 BauGB zusätzlich bzw. **"nachvollziehend" geändert oder aufgehoben** wird, scheidet ein Entschädigungsanspruch aus
- › War die Nutzungsmöglichkeit zwar im Bebauungsplan vorgesehen, standen ihrer Realisierung aber andere (rechtliche) Hindernisse entgegen, war **keine (vertrauensgeschützte) Rechtsposition** vorhanden, die durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden konnte

Planungsschadensrecht

§§ 39 ff. BauGB

- › Bei der Prüfung, ob und in welchem Umfang bei **sonstigen, hochwasserschutzbedingten B-Planänderungen** eine Entschädigungspflicht gegeben sein kann, kommt es darauf an, ob und inwieweit die durch den ursprünglichen B-Plan festgesetzte Bebauung **bereits umgesetzt** worden ist
- › Werden noch nicht oder nicht vollständig ausgeschöpfte Bau-/bzw. **Nutzungsmöglichkeiten durch die Änderung des B-Plans aufgehoben oder eingeschränkt**, sieht **§ 42 Absatz 2 und 3 BauGB** grundsätzlich einen **Entschädigungsanspruch in Höhe der Grundstückswertminderung** und/oder für den Eingriff in die ausgeübte Nutzung vor

Planungsschadensrecht

§§ 39 ff. BauGB

- › zulässige Nutzung muss nach der Rspr. die Qualität einer **eigentumsähnlichen Rechtsposition** haben
- › Die **Höhe der Entschädigung** richtet sich danach, ob die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung innerhalb oder nach Ablauf der 7-Jahres-Frist (**§ 42 Absatz 2 und 3 BauGB**) erfolgt
 - › **innerhalb der 7-Jahres-Frist** erstreckt sich die Entschädigung auf den Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt
 - › **nach Ablauf der 7-Jahres-Frist** erfolgt ein Ersatz der Grundstückswertverluste in Höhe der Differenz des Wertes aufgrund der ausgeübten Nutzung und dem Wert, der sich in Folge der Planänderung ergibt

5 Kommunale Kommunikation

Informieren und sensibilisieren

- Neue Überschwemmungsgebiete haben direkte Auswirkungen auf z.B. Grundstücke, bestehende Nutzungen sowie Bauvorhaben.
- Daraus resultierende neue Betroffenheit ist den Eigentümer*innen nicht bewusst oder wird nur zufällig bzw. spät wahrgenommen.
- Eine Frühzeitige Kommunikation trägt dazu bei:
 - Schaffung von Transparenz und ggf. bessere Akzeptanz,
 - Förderung einer (frühzeitigen) Eigenvorsorge

Bürgerinformation: Inhalte und Kommunikationsformate

Empfehlung

- Mitteilung von Informationen und Konsequenzen betroffener Flächeneigentümer:innen
 - Lage der Überschwemmungsgebiete
 - rechtliche Einschränkungen (Bauen, Nutzung, Genehmigung)
- Aufklärung zu möglichen Schutzmaßnahmen
 - Objektschutz, Eigenvorsorge
- Mögliche Kommunikationsformate:
 - Infoveranstaltungen, Beratung, Internetauftritt

Ansprechpartnerin



Ass. iur. Nadine Appler

Telefon: 0211 43077-183

Nadine.Appler@Kommunalagentur.NRW

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Diese Präsentation ist urheberrechtlich geschützt ©. Jegliche auch auszugsweise Veröffentlichung, Vervielfältigung, Änderung oder sonstige Verwendung ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Kommunal Agentur NRW GmbH gestattet.