

Landratsamt Rosenheim

Wittelsbacherstr. 53
83022 Rosenheim



Regelungen im Baurecht und der Bauleitplanung

Insbesondere: Das neue
Hochwasserschutzgesetz II

Ziele des Hochwasserschutzgesetzes II sind...



- „Vorschriften zu schaffen, die die Verfahren für die Planung, die Genehmigung und den Bau von Hochwasserschutzanlagen – soweit wie möglich und sinnvoll – erleichtern und beschleunigen, ohne die Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschneiden“
- „Gerichtsverfahren gegen geplante und genehmigte Hochwasserschutzmaßnahmen – soweit wie möglich und sinnvoll – zu beschleunigen“
- **„zusätzliche Vorschriften zu schaffen, die dazu beitragen, die Entstehung von Hochwasser einzudämmen“**
- **„Regelungslücken zu schließen, um Schäden durch Hochwasser zu verhindern oder zu vermindern“**

[BT-Drs. 18/10879, S. 1 f.]

Wesentliche Inhalte (in Auszügen)



- Maßnahmen zur Beschleunigung der Verfahren zur Schaffung von Hochwasserschutzanlagen:
 - § 99 a WHG n.F. (05.01.2018) – Vorkaufsrecht zugunsten der Länder
 - § 71a WHG n.F. (05.01.2018) – Vorzeitige Besitzeinweisung zugunsten des Trägers eines Vorhabens zum Küsten- oder Hochwasserschutz auf Antrag nach Planfeststellung oder erteilter Plangenehmigung
 - § 77 WHG – Möglichkeit der Bevorratung bzgl. Rückhalteflächen zugunsten der Kommunen

Wesentliche Inhalte (in Auszügen)



- Maßnahmen zur Beschleunigung der Gerichtsverfahren:
 - § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 10 VwGO – Neugefasste Zuständigkeit des BayVGH für Streitigkeiten bzgl. Planfeststellungsverfahren für Maßnahmen des öffentlichen Küsten- und Hochwasserschutzes
 - Nur noch zweistufiges Rechtsschutzverfahren (BayVGH + BVerwG)

Wesentliche Inhalte (in Auszügen)



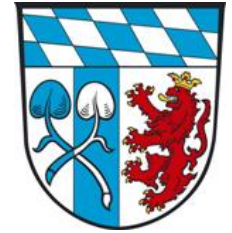
- Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes:
 - § 78 WHG n.F. (05.01.2018) – Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete
 - § 78a WHG n.F. (05.01.2018) – Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete
 - § 78 b WHG n.F. (05.01.2018) – Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
 - § 78 c WHG n.F. (05.01.2018) – Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten
 - § 78 d WHG n.F. (05.01.2018) – Hochwasserentstehungsgebiete

Wesentliche Inhalte (in Auszügen)



- § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in geänderter Fassung – „Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“
- § 5 Abs. 4a S. 1 BauGB n.F. (05.01.2018) – Künftig auch die nachrichtliche Übernahme von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Hochwasserentstehungsgebieten in FNP
- § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB n.F. – erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten zum Zwecke des Schutzes vor Hochwasser und Starkregenereignissen und (ab 05.01.2018) nachrichtliche Übernahme von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Hochwasserschutzgebieten in BBPlan

§ 78 WHG n.F. – Bauliche Festsetzungen in Überschwemmungsgebieten



- **Ausweisung neuer Baugebiete**
 - Grundsätzlich untersagt nach Abs. 1 – inkl. Ausnahme
 - Ausnahmsweise zugelassene Ausweisung unter bestimmten Voraussetzungen nach Abs. 2 – voller Nachbarschutz gem. Abs. 2 S. 2 → volle gerichtliche Überprüfbarkeit
- **Abwägungskriterien für die Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gem. Abs. 3**
 - Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
 - Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
 - Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben
- **Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen**
 - Grundsätzlich untersagt nach Abs. 4
 - Ausnahmsweise Genehmigung nach Abs. 5 unter bestimmten Voraussetzungen – voller Nachbarschutz gem. Abs. 5 S. 2 → volle gerichtliche Überprüfbarkeit
- **Möglichkeit der allgemeinen Zulassung der Errichtung/Erweiterung baul. Anlagen in Festsetzungen nach § 76 Abs. 2 WHG (durch RVO festgesetzte Überschwemmungsgebiete)**

§ 78 a WHG n.F. – Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (verkürzt)



- Untersagung div. Maßnahmen (u.a.: Errichtung von Mauern, Wällen; Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche) nach Abs. 1
- Ausnahmsweise Zulassung nach Abs. 2
- Möglichkeit der allgemeinen Zulassung durch Festsetzungen nach § 76 Abs. 2 WHG
- Möglichkeit der Bestimmung weiterer Schutzmaßnahmen soweit erforderlich nach Abs. 5

§ 78 b WHG (n.F.) – Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten



- Legaldefinition in Abs. 1:

§ 78b

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind;

- Vorteil: **Rückgriff auf § 74 WHG** und damit die vorhandenen Risiko- und Gefahrenkarten möglich, keine neue Gebietskategorie und somit auch keine neue Ausweisung von Nöten

§ 78 b WHG (n.F.) – Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten/2



- bei Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung/Änderung/Ergänzung von BLP für nach § 30 I und II bzw. § 34 zu beurteilende Gebiete sind insb. (also nicht abschließend) der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblichen Sachschäden in die Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB mit einzubeziehen (ebenfalls für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB) (Abs. 1)
- Errichtung oder wesentliche Erweiterung nur in angepasster Bauweise dem Stand der Technik entsprechend, angemessene Berücksichtigung von Lage des betroffenen Grundstücks und des möglichen Schadens vorzunehmen (Abs. 2)



- Legaldefinition in Abs. 1:

§ 78d

Hochwasserentstehungsgebiete

(1) Hochwasserentstehungsgebiete sind Gebiete, in denen bei Starkniederschlägen oder bei Schneeschmelze in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse entstehen können, die zu einer Hochwassergefahr an oberirdischen Gewässern und damit zu einer erheblichen Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung führen können.

Derzeit noch alles offen!



- Festlegung der Kriterien für das Vorliegen von Hochwasserentstehungsgebieten durch die Länder nach Abs. 2:

Hierbei sind im Rahmen der hydrologischen und topographischen Gegebenheiten insbesondere das Verhältnis Niederschlag zu Abfluss, die Bodeneigenschaften, die Hangneigung, die Siedlungsstruktur und die Landnutzung zu berücksichtigen. Auf Grund dieser Kriterien kann die Landesregierung Hochwasserentstehungsgebiete durch Rechtsverordnung festsetzen.

- Ziel des Erhalts bzw. der Verbesserung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens durch die Entsiegelung von Böden oder durch die nachhaltige Aufforstung geeigneter Gebiete



- § 1 BauGB: Grundsätze der Bauleitplanung

- Absatz 6 legt die Abwägungskriterien fest, u.a.:

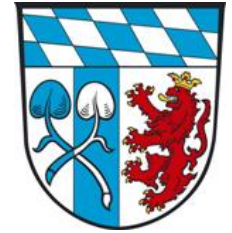
- **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB)**

= Gewährleistung einer lebenswerten Umwelt durch Ermittlung von Gefahrensituationen und Einstellung dieser in die planerische Abwägung, die als Folge der Bauleitplanung entstehen oder verfestigt werden können (BGH Urt. v. 18.2.1999 – [III ZR 272/96](#))

→ so auch: Schutz vor Überschwemmungen, auch soweit sie nur durch Niederschlagswasser auf dem Baugebiet angrenzenden Flächen entstehen (BGH Urt. v. 18.2.1999 – III ZR 272.96, aaO vor Rn. 1; OVG Koblenz Urt. v. 17.10.1990 – 10 C 10230/90, BauR 1991, 45)



- Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
 - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (lit. c)
 - umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (lit. d)
 - die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, **insbesondere des Wasser-,** Abfall- und Immissionsschutzrechts (lit. g)
- Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12)
 - Achtung: Neu!**
 - Konkretisierung des Begriffs „Belange des Hochwasserschutzes“, insbesondere Hervorhebung, dass Hochwasserschäden vermieden und verringert werden sollen



- § 5 BauGB: Inhalt des Flächennutzungsplans
 - Dargestellt werden können nach Abs. 2:
 - die Wasserflächen,
 - für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen,
 - sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind
 - Gekennzeichnet werden sollen nach Abs. 3:
 - Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
 - Nachrichtlich übernommen werden sollen nach Abs. 4a S. 1:
 - Festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 2 WHG
 - Vermerkt werden sollen nach Abs. 4a S. 2
 - Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 3 WHG
 - Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 WHG



- § 9 BauGB: Inhalt des Bebauungsplans
 - Festgesetzt werden können nach Abs. 1 (alte Fassung):
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (Nr. 1)
 - Bauweise (Nr. 2)
 - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser, Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und Regelung des Wasserabflusses (Nr. 16)
 - Höhenlagen

Änderungen im BauGB/2



- **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (neue Fassung!):**

Unterteilung der bisherigen Nr. 16 in die Buchstaben a bis d, c und d stellen Neuregelungen dar:

16. a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,
- b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses,
- c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,
- d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen;“.

Auszug aus BT-Drs- 18/10879, S. 33:

„Die Gemeinden erhalten mit Buchstabe c eine neue Festsetzungsmöglichkeit, um den Gegebenheiten insbesondere in Überschwemmungsgebieten Rechnung tragen zu können. Die Gemeinden können nun beispielsweise Festsetzungen zur Verwendung bestimmter Bauteile oder Baustoffe treffen, die größere Schäden bei Hochwasser vermeiden oder verringern sollen. Mit der Festsetzungsmöglichkeit nach Buchstabe d können auf Baugrundstücken Flächen für die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zugunsten des Hochwasserschutzes freigehalten werden. Das kann z.B. notwendig sein, wenn Flächen mit Parkplätzen versiegelt werden sollen.“



- Nachrichtlich übernommen werden sollen nach Abs. 6a S. 1:
 - Festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 2 WHG
- Vermerkt werden sollen nach Abs. 6a S. 2:
 - Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 3 WHG
 - Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 WHG



- Arten von Satzungen nach dem BauGB
 - Innenbereichssatzungen gem. § 34 BauGB
 - **Klarstellungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur Festlegung von Grenzen von im Zusammenhang bebauter Ortsteile
 - **Entwicklungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zur Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn diese im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind
 - **Einbeziehungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile – Voraussetzung der Prägung durch die umliegende bauliche Nutzung angrenzender Bereiche
 - **Außenbereichssatzung** gem. § 35 Abs. 6 BauGB
 - Beeinträchtigung der öffentlichen Belange „Widerspruch zu den Darstellungen des FNPs“ und „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung kann den Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung nicht entgeggehalten werden



Lückenfüllungssatzung?

Lückenfüllungs-Außenbereichssatzung?

Ortsabrundungssatzung?

= Umgangssprache → keine Rechtsbegriffe nach BauGB



- Festsetzungsmöglichkeiten in Satzungen?

- Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 – keine!

- § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB:

- In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können **einzelne Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden.

- Also lediglich in der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung!

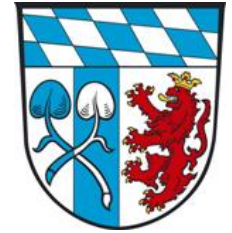
Satzungen vs. Bauleitplanung – das vermeintlich bessere Mittel?



- „Einzelne Festsetzung“ – Was ist das?

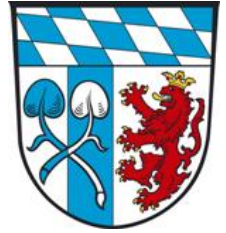
= ähnliche Situation wie beim einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der ebenfalls mit seinen Festsetzungen das Zulässigkeitsrecht des § 34 in bestimmten Beziehungen ändert; es gelten die gleichen Regelungen wie für Festsetzungen in Bebauungsplänen, insbesondere Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB

- keine umfassende normative Regelung der zulässigen Bebauung nach Art eines qualifizierten Bebauungsplans (BVerwG Beschl. v. 13.3.2003 - 4 BN 20.03)
 - Beschränkung der Festsetzungen auf solche, die von dem grundsätzlichen Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB ausgehen, dessen Anwendung Zweck der Satzung ist, Ausrichtung auf konkrete Zielsetzung der Satzung und ihren beabsichtigten Regelungszweck
 - Anforderung, dass es sich nur um „einzelne“ Festsetzungen handeln darf, wird daher nicht erst dann überschritten, wenn die Satzung zu einem qualifizierten Bebauungsplan wird (BVerwG aaO)
 - Satzung umso eher rechtlich bedenklich, je höher ihre Regelungsdichte ist und je mehr sie die Funktion eines Bebauungsplans übernimmt. Zutreffend VGH München Urt. v. 13.9.2016 – 1 N 15.4, BeckRS 2016, 53212: „Entspricht der Regelungsumfang einer Entwicklungssatzung einem einfachen oder qualifizierten Bebauungsplan, wird der Regelungsumfang des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 überschritten.“
- Grundsätzliche Festsetzungsmöglichkeiten: die in § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie – im Blick auf ihre Funktion – in der BauNVO bezeichneten Festsetzungen zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in Betracht, einschließlich der dort bezeichneten Differenzierungen; → beachte auch § 9 Abs. 4 BauGB, Voraussetzung ist eine Ermächtigungsnorm in den Bauordnungen der Länder
 - Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen nach Absatz 5 Satz 3 ; § 9 Abs. 6 entsprechend anwendbar, ohne dass sie (die Festsetzungen) dabei Regelungsinhalt der Entwicklungssatzung werden (OVG Münster Urt. v. 19.8.1983 – 10a NE 1/81, NVwZ 1984, 595). In Betracht kommen zB Regelungen aufgrund von Gestaltungssatzungen, Wasserschutzverordnungen, Landschaftsschutzverordnungen
 - Hinweise auf Überschwemmungsgefahren und Gefahren wegen Starkregenereignissen unschädlich



- Außenbereichssatzung: Festsetzungsmöglichkeiten schon vom Sinn und Zweck der Satzung nicht vorgesehen! Regelt lediglich, welche öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können
- Zusammenfassung: Stark begrenzte Festsetzungsmöglichkeiten für nur einzelne Innenbereichssatzungen, nicht für Außenbereichssatzungen; insbesondere die neuen Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Hochwasserschutzgesetz II sind nicht in Satzungen rechtmäßigerweise fassbar

Fragen?



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!