

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

## Potenzielles Hochwasser stoppt reale Baupläne

**Überschwemmungsgebiet – das bedeutet nicht zwangsläufig nasse Füße. Ein Areal, in dem es alle 100 Jahre ein Hochwasser gibt, gilt bereits als Überschwemmungsgebiet – und darf nicht bebaut werden. Das kann für Kummer sorgen, wie das Beispiel Waldkirch zeigt.**



DRamatische Hochwasserschäden – so wie hier in Brandenburg – will die Landespolitik durch ein neues Wassergesetz verhindern. Doch schießt sie dabei über das Ziel hinaus?  
Foto: dpa

Ende des vergangenen Jahres hat der Landtag durch ein neues Wassergesetz "Überschwemmungsgebiete" festgesetzt. In Überschwemmungsgebieten, in denen statistisch alle 10, 50 oder 100 Jahre ein Hochwasser auftritt, ist es demnach grundsätzlich verboten, neue Baugebiete auszuweisen oder konkrete Bauvorhaben zu verwirklichen. Was genau das bedeuten könnte, sickert nun nach und nach durch.

**"Nutzungsbeschränkung  
und Wertverluste wirken  
wie eine Enteignung."**

OB Richard Leibinger

Die genaue Hochwasserkartierung für die Stadt Waldkirch ist derzeit zwar noch in Bearbeitung, aber die ersten Zwischenergebnisse lassen in der Stadtverwaltung die Sorgenfalten stärker werden. [Wie in unserer Grafik zu sehen ist](#), gibt es entlang der Elz und der Seitenbäche, aber auch auf eher abgelegenen niedrigen Flächen jede Menge von Überschwemmungsgebieten, die künftig wohl

nicht mehr bebaut werden dürfen. Nur dort, wo das Land höchstens mit "Extremhochwasser" (seltener als alle 100 Jahre) rechnet, sind die Einschränkungen fürs Bauen nicht gegeben. "Über Nacht wurden in zahlreichen Städten und Gemeinden Flächen, insbesondere Innenentwicklungsflächen, die für die Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung sind, zu Überschwemmungsgebieten, die grundsätzlich weder sinnvoll überplanbar, noch bebaubar sind", verdeutlichte jüngst Oberbürgermeister Richard Leibinger bei einem Termin mit dem Ministerpräsidenten. "Die Folgen für die Stadtentwicklung sind weitreichend und noch nicht absehbar. Die Nutzungsbeschränkung und die daraus folgenden Wertverluste wirken auf den einzelnen Grundstückseigentümer wie eine Enteignung und können die wirtschaftliche Existenz der betroffenen Menschen bedrohen", so Leibinger weiter. Verschärft wird die bauliche Situation dadurch, dass das Land ein halbes Jahr zuvor neue Regeln erlassen hatte, nach denen kaum noch neue Flächen fürs Bauen erschlossen werden dürfen.

## Bauverbot im größten Teil von Buchholz

Leibinger räumt zwar ein, dass es nach den Hochwasserkatastrophen in den vergangenen Jahren und im Zusammenhang mit dem Klimawandel zu neuen Verordnungen kommen musste, aber einer seiner Kritikpunkte ist, dass die Überschwemmungsgebiete unmittelbar durch Gesetz festgesetzt wurden, ohne die – beispielsweise für Flächennutzungsplanung – vorgesehene Beteiligung der Behörden, Verbände und der Öffentlichkeit.

Solange die Kartierung noch nicht beendet ist - aber das Gesetz ja schon seit Dezember wirksam ist – sind Bauanträge oder Bebauungsplanverfahren schwierig oder gar nicht zu bearbeiten, insbesondere auch dann, wenn die betroffenen Grundstücke laut der vorläufigen Kartierung in den Überschwemmungsgebieten liegen. Nach dem derzeitigen Kartierungsstand liegt beispielsweise der größte Teil von Buchholz und Batzenhäusle in Überflutungsflächen für 10-, 50- und 100-jähriges Hochwasser. Gemäß Gesetzgeber heißt das: Bauverbot! Auch im Elzbogen zwischen Elz und Gewerbekanal (zwischen Galgenbrücke und Adenauerbrücke) sind solche Flächen zu sehen und in Kollnau zwischen der Kohlenbach- und Schlossbergstraße und jenseits der Kreuzstraße in Kollnau in Richtung Gutach (sowie in Gutach selbst).

## Rechtsfolgen für Ersatzneubauten sind noch unklar

Um Rechtsklarheit zu gewinnen, hat die Stadtverwaltung einen Leitfaden durch das Rechtsanwaltsbüro Wurster Wirsing Kupfer erarbeiten lassen. Dieser Leitfaden merkt an, dass die Hochwasserkartierung zwar nicht direkter Gesetzesbestandteil ist, sondern "deklaratorischen Charakter" hat, aber die Städte und Eigentümer eigentlich keine rechtliche Möglichkeit haben, auf Korrektur einer eventuell falschen Darstellung zu bestehen. Eventuell können Eigentümer gegen aus Hochwasserschutzgründen abgelehnte Verwaltungsakte, zum Beispiel Bauanträge, klagen.

Unklar ist derzeit auch noch, welche Rechtsfolgen das neue Gesetz bei Ersatzneubauten hat. Darf ein abgerissenes Gebäudes am selben Ort neu gebaut werden, wenn es im Überschwemmungsgebiet für ein durchschnittlich 100-jähriges Hochwasser liegt? Eventuell nicht.

Das Anwaltsbüro merkt auch an, dass derzeit keine Unterscheidung getroffen wird, wie hoch das Wasser bei einem Hochwasserereignis auf den betroffenen Flächen stehen könnte. "Beurteilt man die Hochwassergefahr aufgrund einer niedrigen Überflutungstiefe

als gering, stehen die Beschränkungen der Überplanbarkeit und der Bebaubarkeit außer Verhältnis der abzuwehrenden Gefahr", kommentieren die Anwälte Felix Hornfischer und Hansjörg Wurster.

### Verliert der Bebauungsplan seine Funktion?

Interessant für Betroffene dürfte auch die Frage sein, wie schon genehmigte Bauleitpläne (z.B. Flächennutzungsplan) beurteilt werden. Wurster und Hornfischer meinen, dass sie wegen des Rückwirkungsverbotes des Gesetzes, nicht vom Verbot erfasst werden. Ist aber beispielsweise im langfristig wirkenden Flächennutzungsplan eine Fläche für Wohnungsbau vorgesehen, könnte dies trotzdem funktionslos sein, weil nach dem Gesetz kein konkreter Bebauungsplan mit Bauvorschriften für die Gebäude entwickelt werden dürfte. Und auch wenn ein Bebauungsplan schon rechtsgültig wäre und die Bebaubarkeit eines Grundstücks vorsehen würde, dann würde jetzt trotzdem das Bauverbot nach dem Wassergesetz gelten. Auch der Bebauungsplan wäre somit funktionslos.

Im schlimmsten Falle wäre es so, dass beplante Flächen, wo Eigentümer schon in den Startlöchern stehen, um ein Haus oder einen Betrieb zu bauen, quasi zum Bauverbotsland geworden sind. Wo genau das so ist, wird noch geprüft.

#### **Mehr zum Thema:**

**Gundelfingen:** [Keine Angst vor Hochwasser](#)

Autor: Sylvia Timm