



# Baugenehmigungen Was ist zu beachten?

„Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigungen“  
und  
„bauordnungsrechtliche Verfahren“

Dipl.-Ing. Marc Derichsweiler, Ministerium der Finanzen



# Einführung

---

Ob ein Vorhaben

➤ **wasserrechtlich** zulässig ist, einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung im Überschwemmungsgebiet bedarf und ob die ggf. unter welchen Voraussetzungen erteilt werden kann, und/oder

➤ **baurechtlich** zulässig ist und eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens bedarf,

sind **zwei eigenständige Themen**, die getrennt von einander zu beantworten sind.

# Wassrechtliche Ausnahme- genehmigung im ÜSG



## Bauverbot im vorläufig gesicherten ÜSG

### ➤ § 78 Abs. 4 + 8 WHG

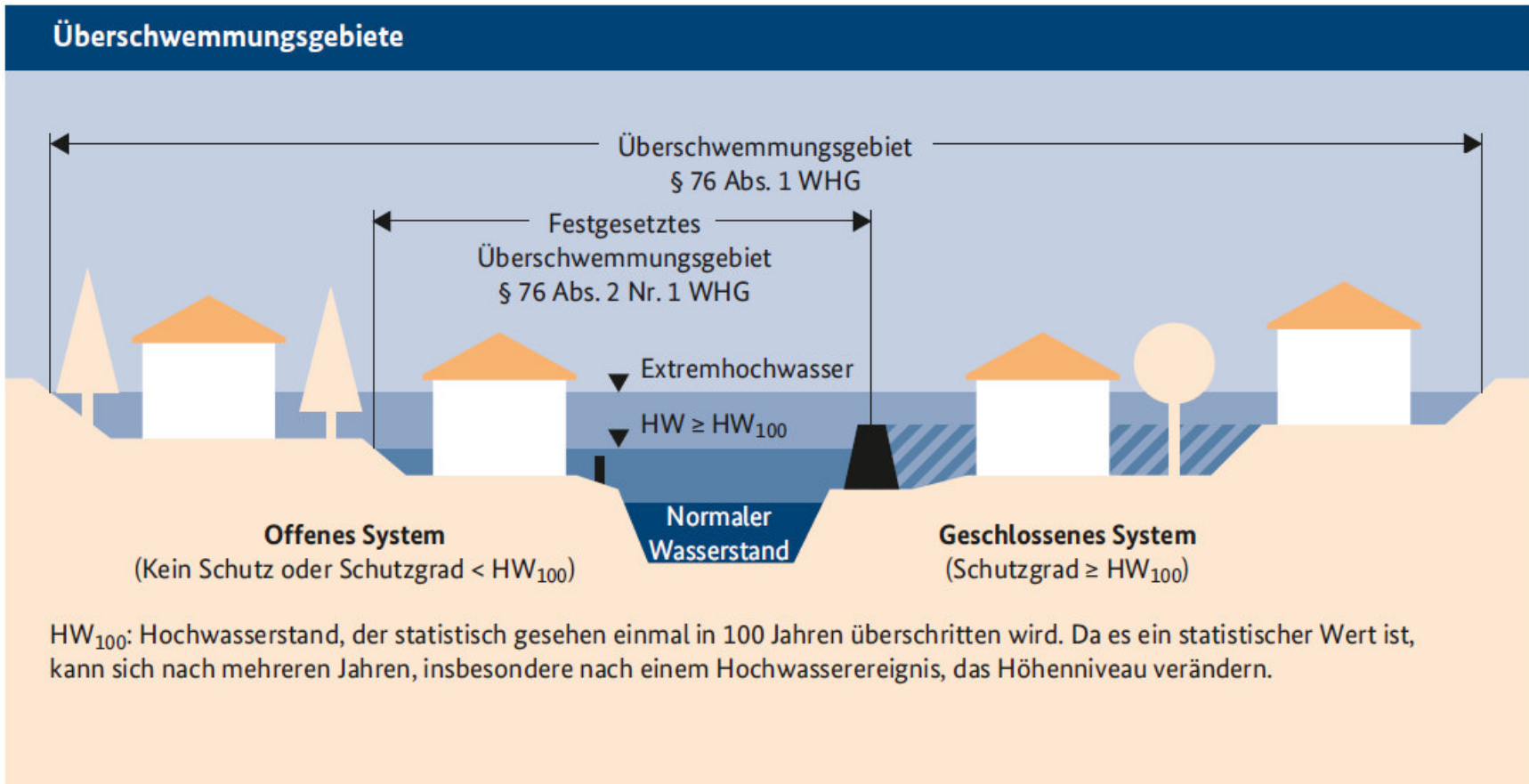
(4) In **festgesetzten Überschwemmungsgebieten** ist die **Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen** nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches **untersagt**.

(8) Für nach § 76 Absatz 3 ermittelte, in Kartenform dargestellte und **vorläufig gesicherte Gebiete** gelten die Absätze 1 bis 7 **entsprechend**.

### ➤ Informationen u.a.:

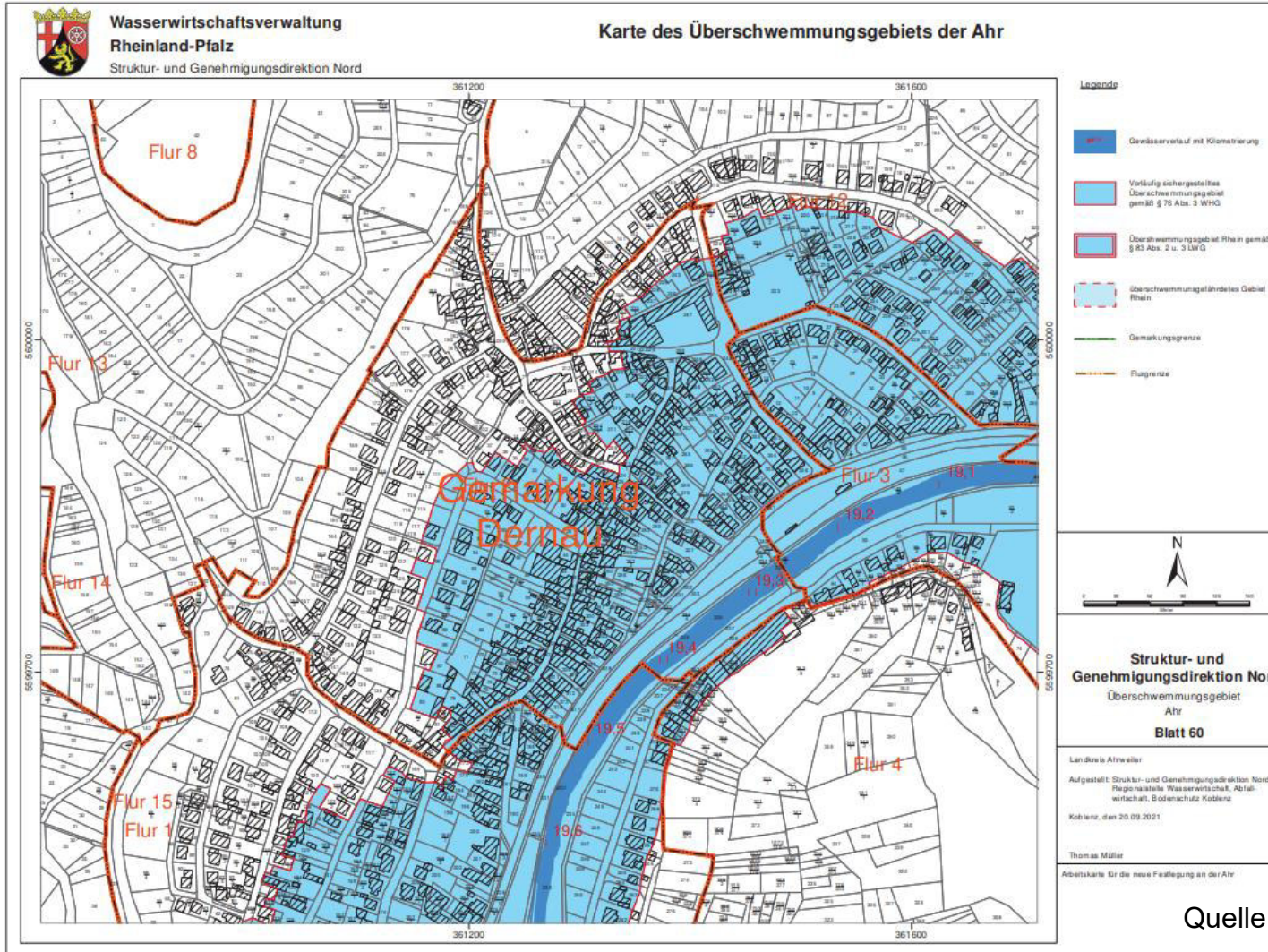
[www.sgd nord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/uesg/laufende-verfahren/uesg-ahr/](http://www.sgd nord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/uesg/laufende-verfahren/uesg-ahr/) (inkl. Karten, FAQ's und weiteren Hinweisen)

# Wassrechtliche Ausnahme-genehmigung im ÜSG



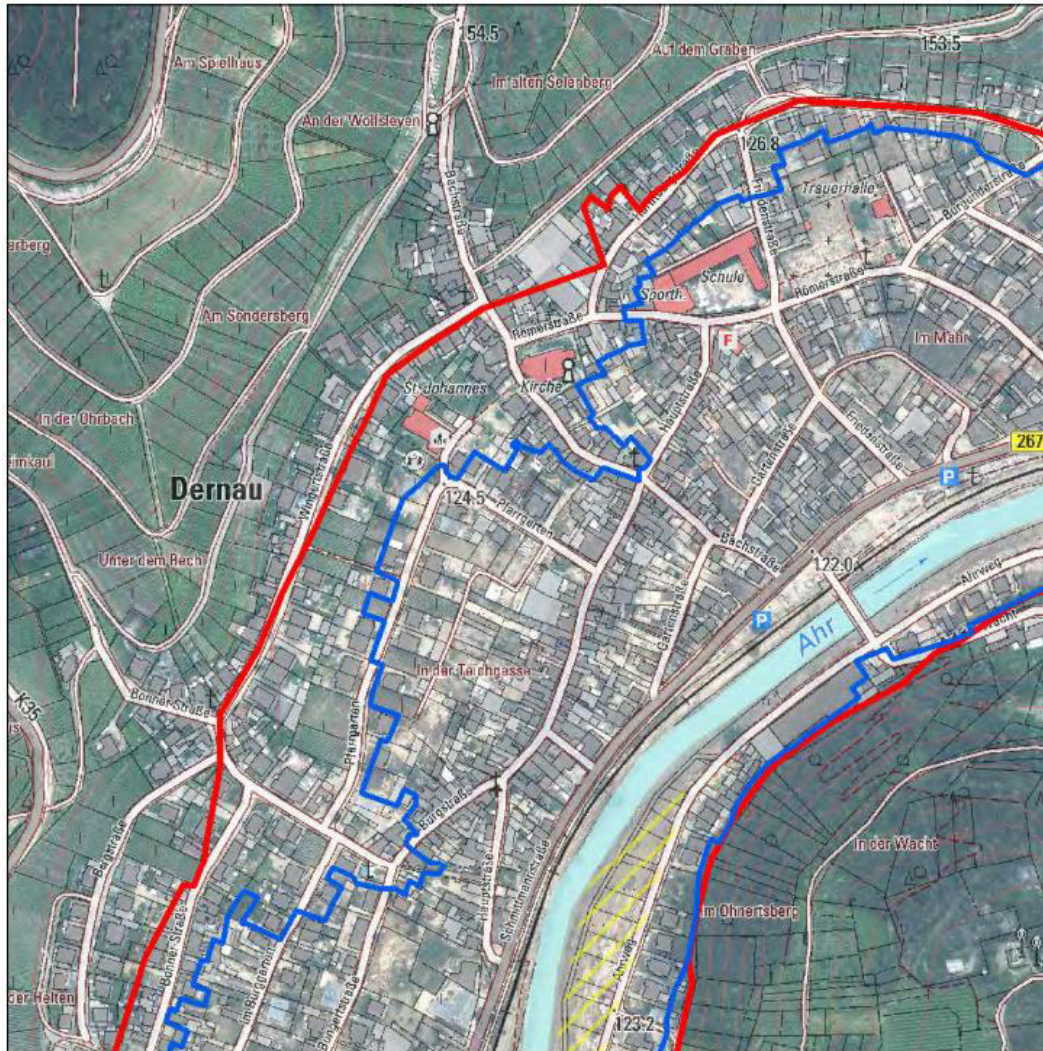
Quelle: Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 8. Auflage, Dezember 2018

# Wassrechtliche Ausnahme-genehmigung im ÜSG



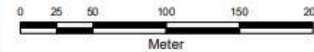


# Wassrechtliche Ausnahme-genehmigung im ÜSG



Hochwasser 14./15. Juli 2021  
Ahr Seite 60

- Pegel
- vorläufiger besonderer Gefährdungsbereich; wird auf Grundlage neuer Datenlage fortgeschrieben
- Überschwemmungsgebiet Ahr
- Hochwasser 14.07./15.07.2021
- Überschwemmungsgebiet gemäß § 83 Abs. 2 u. 3 LWG (Rhein)
- überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Rhein)



Quelle: [www.sgd nord.rlp.de](http://www.sgd nord.rlp.de)

Stand: 24.09.2021

## Bauverbot im vorläufig gesicherten ÜSG

### ➤ § 78 Abs. 5 WHG

(5) Die zuständige **Behörde kann** abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage **im Einzelfall genehmigen, wenn**

1. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. ...

# Wassrechtliche Ausnahme- genehmigung im ÜSG



## Weitere Schutzvorschriften im vorläufig gesicherten ÜSG

### ➤ § 78a Abs. 1 WHG

(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist Folgendes **untersagt**:

1. die **Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen**, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
4. das **Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt** werden können,
5. das **Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche**,
6. das **Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit** diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 (...) und § 75 (...) entgegenstehen,

...



# Wassrechtliche Ausnahme- genehmigung im ÜSG



## Heizölverbraucheranlagen

### ➤ § 78c Abs. 1 WHG

(1) Die **Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist verboten.**

Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen (...).

➤ (2) Die **Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten**, wenn (...) das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird (...).

➤ (3) Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in festgesetzten oder in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten vorhanden sind, sind vom Betreiber bis zum 5. Januar 2023 (...) hochwassersicher nachzurüsten. Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 (...) hochwassersicher nachzurüsten, soweit (...).

# Wassrechtliche Ausnahme- genehmigung im ÜSG



## Zusammenfassung:

- **Innerhalb ÜSG:**  
**Bauverbot und Verbote mit Ausnahmemöglichkeiten** unter definierten Voraussetzungen und Nachrüstverpflichtungen für Heizölverbraucheranlagen (§§ 78, 78a, 78c WHG)
- **Risikogebiete außerhalb ÜSG:**  
**hochwasserangepasstes Bauen als „Soll“-Anforderung**, allerdings ohne behördliches Verfahren = in eigener Verantwortung (§ 78b WHG); Verbot und Nachrüstverpflichtungen für Heizölverbraucheranlagen



## **3 Möglichkeiten bei Maßnahmen an Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen**

- Verfahrensfreies Vorhaben (§ 62 LBauO)
- Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)
- Baugenehmigungsverfahren (§§ 63ff. LBauO)

## Verfahrensfreies Vorhaben ( § 62 LBauO)

### Artikel 3 Änderung der Landesbauordnung

Die Landesbauordnung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (GVBl. S. 66), BS 213-1, wird wie folgt geändert:

1. § 62 Abs. 1 Nr. 9 wird wie folgt geändert:
  - a) In Buchstabe c wird der Strichpunkt durch ein Komma ersetzt.
  - b) Es wird folgender Buchstabe d angefügt:
    - „d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen;“



# Bauordnungsrechtliche Verfahren



## Freistellungsverfahren ( § 67 LBauO)

2. In § 67 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Für die vollständige oder teilweise Wiederherstellung von Gebäuden, die durch Naturkatastrophen zerstört oder beschädigt wurden und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 12 oder des § 30 Abs. 1 BauGB oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegen, gelten

1. die Absätze 1 bis 4 und 6 für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 sowie

2. Absatz 5 für Gebäude nach § 66 Abs. 2

entsprechend. Die Erschließung ist gesichert, wenn anzunehmen ist, dass die erforderlichen Erschließungsanlagen bis zur Ingebrauchnahme zur Verfügung stehen. Wichen die zerstörten oder beschädigten Gebäude zulässigerweise von den Anforderungen der §§ 6, 8 bis 11, 43 bis 51 ab, so sind entsprechende Abweichungen bei der Wiederherstellung zulässig; Abweichungen von weiteren Anforderungen nach diesem Gesetz oder nach den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften können im Einzelfall zugelassen werden, soweit die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewährleistet ist.“

gleiche Größenordnung, nicht zentimetergenau; Veränderungen innen i.d.R. irrelevant

nicht im Außenbereich ( § 35 BauGB)

bei GK 1-3 unabhängig von Art der Nutzung zwingend im Freist.-verf.

bei § 66 (2)-Vorhaben auf Wunsch Bauherr\*in im Freist.-verf.

ohne Abweichungsantrag

mit Abweichungsantrag

**Bei Behandlung im Freist.-verf. müssen andere Genehmigungen selbst eingeholt werden!**

## Bestandsschutz

### ➤ Wann besteht Bestandsschutz?

- Für rechtmäßig Entstandenes.
- Bei Zerstörungen abhängig vom Umfang der notwendigen Erneuerung.

### ➤ Welche Auswirkungen hat Bestandsschutz?

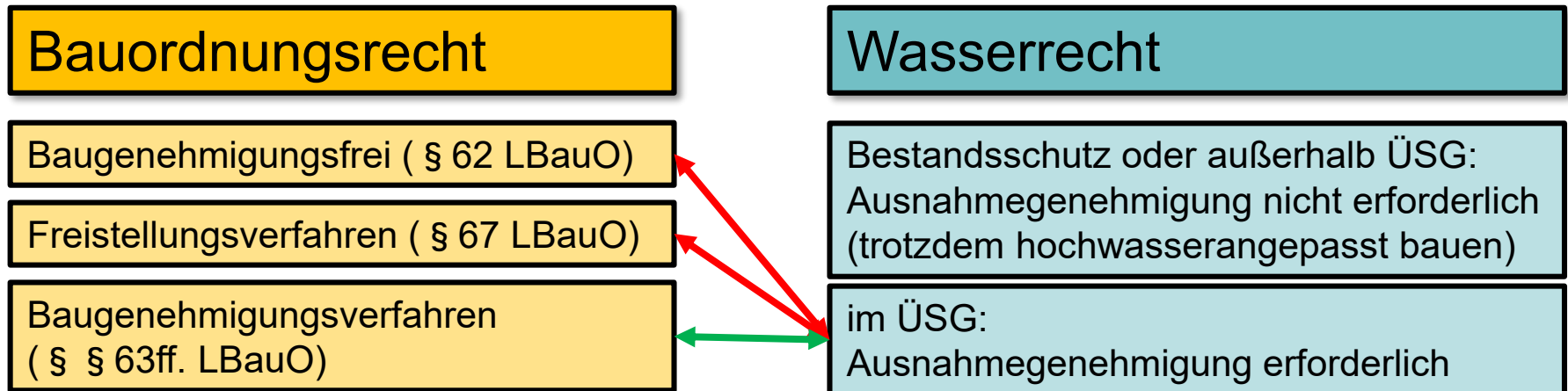
- Für Instandsetzung brauche ich keine wasserrechtliche Ausnahme-genehmigung vom Bauverbot im ÜSG.
- Instandhaltung ist auch baugenehmigungsfrei (Grenze: § 62 LBauO)

### ➤ Wie weise ich Bestandsschutz nach?

- Am leichtesten durch die Baugenehmigung.
- Fehlende Baugenehmigung führt nicht automatisch zum Entfall des Bestandsschutzes. Indizien können z.B. sein: Darstellung eines Gebäudes in Liegenschaftskarte, Aussagen Zeitzeugen, alte Fotos, vergleichbare Bebauung wie Nachbarschaft.  
Bei Lage im Außenbereich: strengere Anforderungen an Nachweis.



# Zusammenspiel



↔ Die **wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung ist eigenständig von der Bauherrin / dem Bauherrn bei der SGD Nord** einzuholen.

↔ Die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung holt die Kreisverwaltung (Bauaufsicht) bei der SGD Nord im Baugenehmigungsverfahren ein. Zur Vermeidung von Verzögerungen ist die **Abstimmung der Unterlagen und Anforderungen mit der SGD Nord vor Antragstellung sinnvoll**.

Eine Bauvoranfrage bei der Kreisverwaltung (Bauaufsicht) zur Abklärung der Möglichkeit der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung ist nicht sinnvoll.



# Danke für die Aufmerksamkeit

Dipl.-Ing. Marc Derichsweiler, Ministerium der Finanzen