

Bauen und Leben im Hochwassergebiet 2021

Erleichterungsgesetz

Bauen im Überschwemmungs- & Risikogebiet

Hochwasserangepasstes Bauen

- Neubauten
- Bestandsgebäude



20. DEZEMBER

Sammlung von Informationen

Verfasst von: *Lisa Schmidt*

Architektin m.a.

Erleichterungsgesetz

Änderung der Landesbauordnung

§67 Freistellungsverfahren wird durch Absatz 7 ergänzt.

Der **Anwendungsbereich des Freistellungsverfahrens** wird auf Vorhaben zur vollständigen oder teilweisen Wiederherstellung von durch Naturkatastrophen zerstörten oder beschädigten Gebäuden **ausgeweitet**. (...)

Die **Wiederherstellung beinhaltet die Errichtung eines neuen Gebäudes oder von Teilen eines Gebäudes**; unabhängig hiervon bleiben Renovierungsarbeiten und Sanierungsarbeiten im Rahmen des Bestandes baugenehmigungsfrei möglich. Dabei ist **keine zentimetergenaue Rekonstruktion** erforderlich, (...)

Über den bisherigen Anwendungsbereich des Freistellungsverfahrens hinaus, der grundsätzlich auf Bauvorhaben im Geltungsbereich qualifizierter und vorhabenbezogener Bebauungspläne beschränkt ist, soll dieses auch **innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB** zu Wiederherstellung von zerstörten und beschädigten Gebäuden Anwendung finden.

Wiederaufbauten in gleicher Form und Größe müssen für Gebäudeklasse 1-3 zwingend im Freistellungsverfahren und für Gebäudeklasse 4-5 auf Wunsch des Bauherren im Freistellungsverfahren eingereicht werden.

Wichtig: Bei Behandlung im Freistellungsverfahren müssen andere Genehmigungen selbst vom Bauherr eingeholt werden!

Wichen die zerstörten Gebäude zulässigerweise von den Anforderungen der §§ 6, 8 bis 11, 43 bis 51 ab, so sind entsprechende Abweichungen bei der Wiederherstellung zulässig; **Hier muss kein Abweichungsantrag eingereicht werden.**

Abweichung von weiteren Anforderungen nach diesem Gesetz oder nach den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften können im Einzelfall zugelassen werden, soweit die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewährleistet ist. **Hier muss ein Abweichungsantrag eingereicht werden.**

Auszug Erfahrungsaustausch „Baugenehmigung in Flutgebieten“ von Dipl.-Ing. Marc Derichweiler, Ministerium der Finanzen (08.12.2021)

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!

Bauen im Überschwemmungs- und Risikogebiet

Innerhalb des blauen Bereichs

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts WHG § 78

Bauen im Überschwemmungsgebiet:

- **Verbot** der Ausweisung neuer Baugebiete
- **Verbot** der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen
- **Verbot** der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen

Bauen im durch Überschwemmung gefährdeten Gebiet (Risikogebiet):

- **Gebot** zur Berücksichtigung insbesondere des Schutzes von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Bauleitplanung
- **Gebot, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten**
- **Verbot** der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen

Die zuständige Behörde kann (...) im Einzelfall genehmigen, wenn (...) das Vorhaben:

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

Hochwasserangepasstes Bauen

Neubauten innerhalb des blauen Bereichs

Für Neubauten im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet gilt Hochwasser angepasst zu planen und bauen. Dazu sollten folgende Punkte unbedingt beachtet werden:

- **Einhaltung der HQ100-Linie:** Es dürfen sich keine Wohn- & Schlafräume unterhalb der durch die Linie angegebene Höhe befinden
- **Verbot** der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen

Die Höhe HQ100- Linie muss für jedes Grundstück bei der SGD-Nord abgefragt werden.

Die Höhe ist eine NHN- Höhe (Normalhöhennull) und bezieht sich auf die Höhe über dem Meeresspiegel. Um diese Höhe auf sein Grundstück beziehen zu können, sollten weitere Vermessungsdaten mit NHN-Höhen oder Kanaldeckelhöhen der Straßen vorliegen.

Liegt die HQ100 deutlich oberhalb des Straßenniveaus, empfiehlt es sich mit einem flutbaren Geschoss zu arbeiten. Wohn- und Schlafräume sind dann im Erdgeschoss nicht zulässig (siehe Abbildung 01). Liegt die HQ100 nur knapp oberhalb des Straßenniveaus, kann das Gebäude angehoben werden, um das Erdgeschoss über die entsprechende Höhe zu bringen (siehe Abbildung 02). Hierbei muss allerdings der Retentionsraum geprüft werden.

Neubau mit HQ100 Linie ca. 2,30m über dem Straßenniveau:

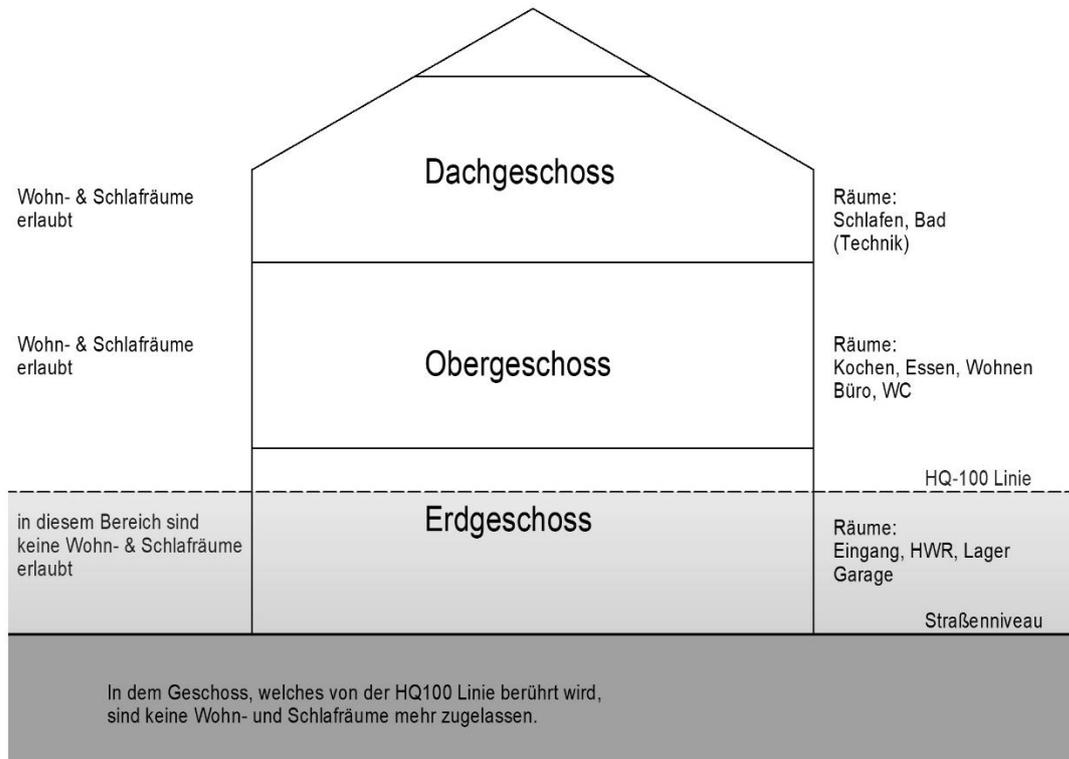


Abbildung 01

Neubau mit HQ100 Linie ca. 0,50m über dem Straßenniveau:

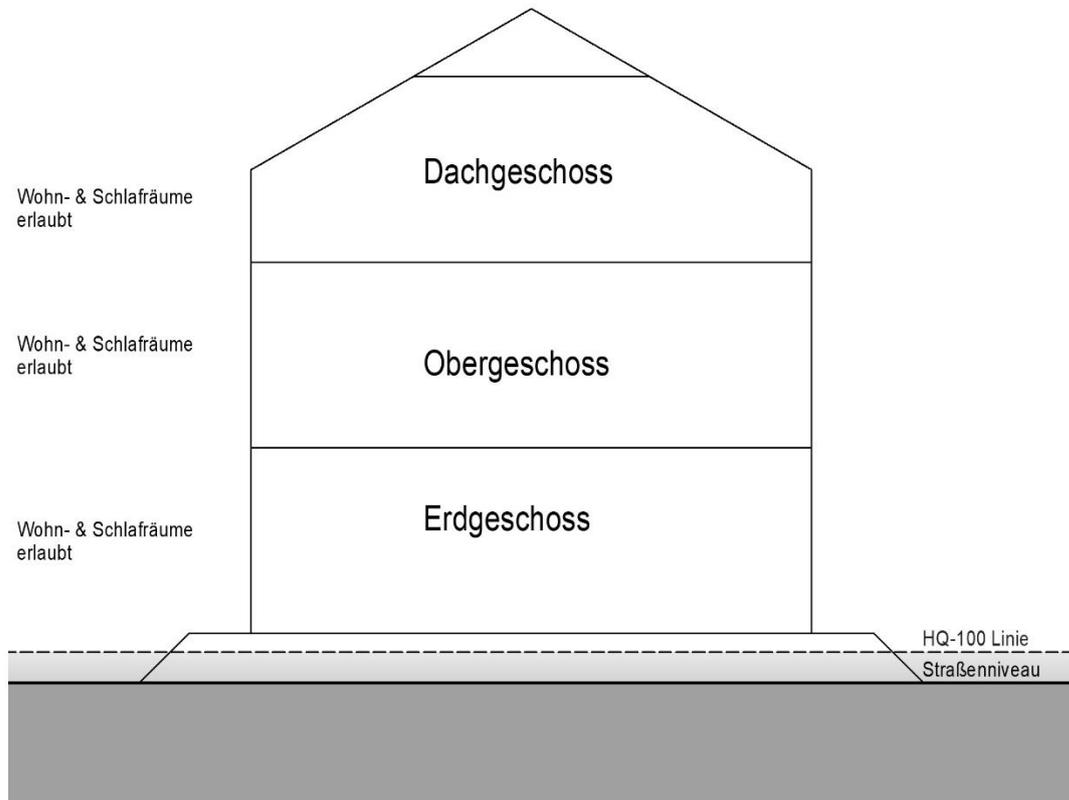


Abbildung 02

Hochwassergepasstes Bauen

Bestandsgebäude innerhalb des blauen Bereichs

Für Bestandsgebäude gilt im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet Bestandsschutz. Dennoch gilt es Hochwasser angepasst zu planen und aufzubauen. Dazu sollten folgende Punkte unbedingt beachtet werden:

- **Verbot** der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen

Der Bestandsschutz greift nur dann, wenn für das betroffene Gebäude keine neue Standsicherheitsberechnung erstellt werden muss. Für jedes Gebäude muss **individuell** überprüft werden, welche Maßnahmen zur Abwehr des Hochwassers sinnvoll sind. Hier gelten nicht die Regelungen für Neubauten.

Hochwasserschutzmaßnahmen sind individuell für jedes Gebäude zu planen. Es gibt hier keine expliziten Vorschriften.

Auszug Erfahrungsaustausch „Baugenehmigung in Flutgebieten“ SGD Nord

Bauvorsorge

Kompetenzzentrum

für Hochwassermanagement & Bauvorsorge

Möglichkeiten der Bauvorsorge im Bestand

Eintrittsmöglichkeiten ins Gebäude

druckdichtes Klappschott

druckdichte Tür

temporäres Dammbalkensystem

permanentes Torsystem

„Schwarze Wanne“ Innendichtung

Rückstauklappe

Leitungsdichtung

Kontakt:
 Michael Göttsch
 UNWASSER GmbH
 Schützenweg 1, 01558 Krieselsteden
 m.gottsch@unwasser.com
 Tel.: +49 351 8026 1814