



## **Bauvorhaben in vorläufig gesicherten / festgesetzten Überschwemmungsgebieten**

Im Landkreis Freising sind die Überschwemmungsgebiete von Abens, Galgenbach und Schleiferbach, Glonn, Mauerner Bach, Moosach, Otterbach und Sempt, Strogen und Strogenkanal vorläufig gesichert bzw. festgesetzt worden. Für die Ermittlung der Überschwemmungsgebiete wurde ein Hochwasserereignis zugrunde gelegt, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (Bemessungshochwasser).

Die **Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage** nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB ist in solchen Gebieten gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) **grundsätzlich verboten**.

Unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG kann die wasserrechtliche Genehmigung im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden. Zuständig für die Erteilung dieser Genehmigung ist die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Freising) bzw. im Stadtgebiet von Freising die Stadt selbst.

### **Die Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn das Vorhaben**

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nach nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.

In den übrigen Fällen bei **sonstigen Anlagen** (s. § 78a Abs. 1 Nrn. 1-8 WHG) **kann die Kreisverwaltungsbehörde ein Vorhaben nach § 78a Abs. 2 WHG wasserrechtlich genehmigen, wenn**

1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen,
2. der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
3. eine Gefährdung für Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu befürchten sind

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

**Folgende Unterlagen (in 3-facher Ausfertigung) sind für eine Beurteilung erforderlich:**

- **Erläuterungsbericht**

Der Bericht muss eine Beschreibung des Bauvorhabens bzw. der damit unmittelbar zusammenhängenden Geländeänderungen enthalten und sich zu den Auswirkungen auf das Hochwassergeschehen äußern. Hierzu ist in vielen Fällen eine hydrotechnische Berechnung erforderlich, die auf Anforderung vorzulegen ist. Der **verlorengelassene Retentionsraum** ist anzugeben, der entsprechende **Retentionsraumausgleich** in einem separaten Plan darzustellen. Falls es zu **keinem Verlust von einem Retentionsraum kommen** sollte, so sind die **Gründe** hierfür ebenfalls zu erläutern. Eventuelle weitere notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind darzustellen. Außerdem ist planerisch oder schriftlich im Erläuterungsbericht darzustellen, dass der **Wasserstand** und der **Wasserabfluss nicht nachteilig verändert** werden und wie dies erreicht wird.

- Das Grundstück ist in einem Raster von 5m in Nord-Süd sowie Ost-West Richtung einzumessen. Die Höhenangaben sind in m ü. NN anzugeben.
- Ausgefüllter und unterschriebener **Auskunftsbogen** zur hochwasserangepassten Ausführung. [Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Bauweise.pdf](#)
- Standsicherheitsnachweis (eventuell auch Nachweis für ausreichende Sicherheit vor Grundbruch, ausreichende Gleitsicherheit und Standsicherheit bei dynamischem Wasserdruck) auf Anforderung
- Übersichtslageplan M 1: 1.000, insbes. sind darin auch die Überschwemmungsgrenzen (s. Kartendienst unter [www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de)) darzustellen
- Bauzeichnungen mit Darstellung
  - des Vorhabens einschließlich der Höhenlage sowie der Wasserstandshöhe bei HQ<sub>100</sub> (zu erfragen beim Wasserwirtschaftsamt München)
  - der unmittelbar damit zusammenhängenden Geländeänderungen
  - der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen

und zusätzlich bei baulichen Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB

- der im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Ausführung vorgesehenen Maßnahmen (zwingend erforderlich!), z.B. Schutz des Gebäudes vor eindringendem Wasser (Lichtschächte, Fenster, Rohrdurchführungen), Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl)

Insbesondere sind Wohngebäude nur dann genehmigungsfähig, wenn aus den Antragsunterlagen hervorgeht, dass das Bemessungshochwasser (i.d.R. HQ<sub>100</sub>) nicht in das Gebäude eindringen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die wasserrechtlich genehmigten Vorhaben grundsätzlich einer Bauabnahme durch einen privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (Art. 65 BayWG) bedürfen.

Hinsichtlich des Umfangs und der Ausgestaltung der Unterlagen ist die Verordnung über Pläne und Beilagen im wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) vom 13.03.2000 (GVBl. S. 156ff), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S.727), zu beachten.

Weitere Informationen:

- Bayer. Landesamt für Umwelt: [Informationen zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten im UmweltAtlas Bayern - LfU Bayern](#)
- Landratsamt Freising: <https://www.kreis-freising.de/buergerservice/abteilungen-und-sachgebiete/amt-fuer-umweltschutz-und-abfall.html> >>Aktuelle Informationen
- [Überschwemmungsgebiete - vorläufig gesichert \(kreis-freising.de\)](#)
- [Überschwemmungsgebiete - festgesetzt \(kreis-freising.de\)](#)

Wichtige allgemeine Hinweise:

- Eine Baugenehmigung, ein baurechtlicher Vorbescheid oder ein Vorhaben im Genehmigungsverfahren führt nicht zur Freigabe eines Vorhabens. **Daneben ist immer eine zusätzliche wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich.**
- Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage sowie die Errichtung einer sonstigen Anlage **ohne wasserrechtliche Genehmigung** in vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist eine **Ordnungswidrigkeit** gemäß § 103 Abs. 1 Nr.16 bzw. Nr. 16a WHG. Sie kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden. Darüber hinaus kann der Rückbau bereits errichteter baulicher oder sonstiger Anlagen angeordnet werden. Eine Liste der privaten Sachverständiger nach Art. 65 BayWG findet sich unter [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)