Ein Beitrag aus der
IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bauleitplanung trotz Überschwemmungsgebiet

Öffentliches Recht. Das Interesse daran, neuen Wohnraum zu schaffen, kann den Schutz von Überschwemmungsgebieten ausstechen.

BVerwG, Urteil vom 26. Februar 2026, Az. BVerwG 10 C 6.24

Rechtsanwältin Dr. Inga Schwertner von Lenz und Johlen

Quelle: Lenz und Johlen

DER FALL

Die Stadt Freiburg im Breisgau plante einen neuen Stadtteil. Die Flächen lagen zu erheblichen Teilen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Im Juli 2021 erließ die Stadt den Planfeststellungsbeschluss für den Gewässerausbau des Dietenbachs. Gegenstand des Vorhabens ist insbesondere die Errichtung von Hochwasserdämmen beidseitig des Dietenbachs. Eine anerkannte Umweltvereinigung klagte dagegen. Der VGH Baden-Württemberg wies die Klage ab. Die Revision vor dem Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) blieb erfolglos.

DIE FOLGEN

Nach § 78 Abs. 4 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist der Bau von Deichen und Dämmen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten vom Bauverbot ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht nur für den Schutz bestehender Siedlungen, sondern auch für den Schutz zukünftiger Siedlungen. Daneben bleibt jedoch die Regelung des § 77 WHG anwendbar, wonach Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Wenn es überwiegend dem Wohle der Allgemeinheit dient, dürfen Überschwemmungsgebiete beseitigt werden. Beim Schutz noch nicht existierender Siedlungen ist diese Hürde besonders hoch. Der Gemeinwohlbelang der Wohnraumschaffung muss den Erhalt der Rückhalteflächen ausdrücklich überwiegen. Zudem muss ein Ausgleich geschaffen werden. Neben dem Rückhaltevolumen ist auch die ökologische Funktion der betroffenen Rückhalteflächen wiederherzustellen.

WAS IST ZU TUN?

Kommunen, die Wohngebiete in Überschwemmungsgebieten entwickeln wollen, erhalten mit diesem Urteil Planungssicherheit. Der Weg über einen Planfeststellungsbeschluss für den Gewässerausbau ist wasserrechtlich gangbar. Zwei Voraussetzungen müssen dabei jedoch zwingend erfüllt sein. Erstens ist ein dringendes öffentliches Interesse am konkreten Standort nachzuweisen. Pauschale Verweise auf den allgemeinen Wohnraummangel genügen nicht. Erforderlich ist eine belastbare Untersuchung, die zeigt, dass im Stadtgebiet keine zumutbaren Alternativflächen vorhanden sind. Diesen Nachweis sollten Kommunen frühzeitig und aktenkundig führen. Zweitens muss der Ausgleich über einen reinen Volumenersatz hinausgehen und die ökologische Funktion der betroffenen Rückhalteflächen wiederherstellen.

(redigiert von Midia Nuri)