

# Die Vereinbarkeit von Baurecht und Wasserrecht

Möglichkeiten für die Abwasserbeseitigung  
23.02.2021 Göttingen, Nadine Appler

## Gliederung

Geben Sie hier Ihren Untertitel ein

- 1 Problem/Anwendungsbereiche
- 2 Regelungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung
- 3 Regelungsmöglichkeiten in der Baugenehmigung
- 4 Verhältnis zu anderen Planungen und Genehmigungen
- 5 Gestaltungssatzungen

## Gliederung

Geben Sie hier Ihren Untertitel ein

**6** Neuerschließung versus Bestand

**7** Fazit

# 1 Problem/Anwendungsbereiche

## Wasserrecht und Baurecht: getrennt oder vereint?

### (Ab)Wasserrecht

- › Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)
- › Gewässerbenutzungen
- › Gewässerunterhaltung
- › Gewässerausbau (Planfeststellungsbeschlüsse)
- › Hochwasserschutz
- › Gesetze und Verordnungen (z.B. WHG, LWG, AbwVO, Satzungen)

### Baurecht

- › Bebauungspläne
- › Baugenehmigungen
- › Erschließungsrecht
- › Gestaltungsvorschriften
- › Bestandsschutz
- › Gesetze und Verordnungen (z.B. BauGB, LBauO, BauNVO, Satzungen)

2

## Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan

## Rechtliche Unterscheidungen

- **Festsetzungen (§ 9 BauGB – abschließender Katalog)**
  - Rechtlich verbindliche Vorgaben
- **Hinweise**
  - Nicht rechtsverbindlich, dienen lediglich der Information
- **Nachrichtliche Übernahmen**
  - Werden aus anderen Bereichen übernommen/übertragen und gelten (meist kraft anderer Vorschriften) bereits verbindlich

## Festsetzungen im Bebauungsplan

### § 9 Nr. 1 BauGB – Art und Maß der baulichen Nutzung

- **Überbaubare Grundstücksflächen:** Festsetzungen im B-Plan zu Baulinien, Baugrenzen oder Bautiefen (**§ 23 BauNVO**)
- **Grundflächenzahl (GRZ - § 19 BauNVO)** = Maß der Überbaubarkeit eines Grundstücks - Verhältnis der bebauten Grundfläche eines Grundstücks zu seiner Gesamtfläche = Grundfläche des Gebäudes geteilt durch die Grundstücksfläche z. B. 800 qm: 1.000 qm = 0,8
- Die nicht von Festsetzungen nach § 23 BauNVO erfassten Grundstücksteile sind die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
- Auf ihnen ist jedoch - soweit dieses im B-Plan nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen ist (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) - die **Errichtung von sog. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zulässig** (z. B. Ställe zur Kleintierhaltung)



## Festsetzungen im Bebauungsplan

### Weitere (ab)wasserbezogene Festsetzungsmöglichkeiten

- **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen)**
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (Mindest- und Höchstmaße für Größe, Breite und Tiefe von (Wohn-)Baugrundstücken)**
  - Verringerung baulicher Verdichtung
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (öffentliche und private Grünflächen)**
  - Mit bestimmter Zweckbestimmung möglich, z.B. (temporäre) Regenwasserrückhaltung oder Notentwässerung auf Grünflächen
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)**
  - z.B. Festsetzung von dezentralen Systemen in Kombination mit Nr. 14 und 15; Bodenmaterial von Gärten

## Festsetzungen im Bebauungsplan

### Weitere (ab)wasserbezogene Festsetzungsmöglichkeiten

- **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (Belastung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreisen)**
  - z.B. Notwasser- und Abflusswege
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung)**
  - Hauptsächlich auf Abstände bezogen; z.B. aber auch Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen als Schutz vor Hangwasser (in Kombination mit Nr. 17)
- **§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Festsetzung einer Höhenlage)**
  - z.B. Erdgeschossbodenhöhe, Straßenoberkante

## Festsetzungen im Bebauungsplan

Weitere (ab)wasserbezogene und pflanzenbezogene  
Festsetzungsmöglichkeiten

- **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Flächen, für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser):** z. B. Festlegung, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist und zwar i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Art der Versickerung (vgl. BVerwG, Urt. vom 30.08.2001 – Az.: 4 CN 9/00 –)
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen):** z. B. konkrete Festsetzungen für Dach- und Fassadenbegrünung, Anpflanzungen bestimmter Arten von Bäumen oder sonstiger Pflanzen (vgl. BVerwG, Beschl. vom 24.04.1991 – Az.: 4 NB 24/90; OVG Lüneburg, Beschl. vom 19.05.2009 – 1 MN 12/09 -, wonach „bloße Vorgartengestaltungen“ im Bebauungsplan nach Nr. 25 nicht regelbar sind, weil hier die jeweilige Landesbauordnung gelten soll)

## Festsetzungen im Bebauungsplan

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB: Festsetzung von Flächen im B-Plan, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre konkrete Nutzung

- › verlangt eine vollständige Freihaltung der Flächen von einer Bebauung
- › Enthält der B-Plan **keine positive Festsetzung der auf den Flächen zulässigen Nutzung**, so sind alle Nutzungen - außer der verbotenen baulichen Nutzung - zulässig (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.12.2010 – 4 BN 24/10)
- › **einschneidende Nutzungsbeschränkung**, deshalb müssen **gewichtige Gründe** die durch die Festsetzung getroffene **Inhalts- und Schrankenbestimmung des Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG)** rechtfertigen (vgl. BVerwG, Beschl. vom 17.12.1998 – 4 NB 4/97-; BVerwG, Beschl. vom 5.10.2015 – Az.: 4 BN 31.15 -; OVG Koblenz, Ur. vom 20.01.2016 – Az.: 8 C 10885.15 -)

## Festsetzungen im Bebauungsplan

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB: Festsetzung von Flächen im B-Plan, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre konkrete Nutzung

- **Beispiel:** Festsetzung dient der Sicherung einer kleinklimatisch notwendigen Frischluftschneise (vgl. BVerwG, Beschl. Vom 27.01.1999 – 4 B 129/98 –)
- **Überlagerung oder Kombination** mit anderen Festsetzungen des B-Plans möglich
- Deshalb Überlagerung durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB möglich, wobei der gewichtige Grund für die Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (der Hochwasser- und Überflutungsschutz) bereits im Gesetzestext ausdrücklich benannt wird und deshalb als Rechtfertigung dient

## Europarechtliche Vorgaben

### Hochwasserschutzgesetz II

- **Artikelgesetz (BGBl. I 2017, S. 2193 ff. )**
- **Übersicht und Inkrafttreten:**
  - Art. 1 : Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)
  - Art. 2: Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) - Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom **3.11.2017** - BGBl. I 2017, S. 3634 ff.
  - Art. 3: Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes
  - Art. 4: Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung
  - Art. 5: Inkrafttreten: Art. 1 (WHG) und Art. 2 Nr. 2 und Nr. 3 b (BauGB) und Art. 3 (BNatSchG): **05.01.2018**
  - im Übrigen: **06.07.2017** - hierzu gehört die neue Festsetzung im B-Plan § 9 Nr. 16 BauGB (Art. 2 Nr. 3 a) und Änderung der VwGO (Art. 4)

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Art. 2 Nr. 3a Hochwasserschutzgesetz II

### › § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB:

- › Festsetzungen in einem Bebauungsplan möglich für:
  - › die **Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)**, z. B. Seen, Teiche, Flüsse, Kanäle
  - › die **Flächen für Hochwasserschutzanlagen** zur Regelung des Wasserabflusses (**§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB**); z. B. Deiche, Dämme, Gräben
  - › **Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen**, die der Vermeidung oder **Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich durch Starkregen** dienen sowie die Art dieser Maßnahmen (**§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB**),

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB BauGB

### › **Bautechnische Maßnahmen**

- › z. B. Verortung von Heizölanlagen oder ähnlichen technischen Anlagen in einem hochwassersicheren Obergeschoss und nicht im Keller oder die Größe von Wandöffnungen für Fenster und Türen im Kellerbereich sowie die Höhe, in der sie realisiert werden dürfen

### › **Technische Maßnahmen**

- › z. B. Verschluss- und Abschottungsmaßnahmen im Bereich von Fenster-, Tür- und sonstigen Wandöffnungen (Stichwort: wasserdichte Kellerfenster)



## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB BauGB

- › Festsetzung im B-Plan für Flächen, **die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen**, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen vorzubeugen
- › Mit „**natürlicher Versickerung**“ sind **natürliche Bodenverhältnisse** (Rasen, Blumenbeet, Wiese) gemeint, d.h. dachbegrünte Tiefgarage gewährleistet keine natürliche Versickerung, weil der natürliche Untergrund und die Versickerungs- bzw. Fließwege des Wassers verändert worden sind
  - › **Zielrichtung:** die festgesetzten Flächen für die natürliche Versickerung dürfen auch nicht in sonstiger Weise versiegelt werden

## Weitere Festsetzungs- und Kennzeichnungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB

- **§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB** (Festsetzungen für einzelne Geschosse eines Gebäudes)
  - z.B. Ausschluss von Aufenthaltsräumen im Keller
- **§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB** (Kennzeichnung besonderer Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besonderer Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten)
  - Achtung: keine rechtliche Verbindlichkeit, da keine Festsetzungsmöglichkeit! Warnfunktion für Behörden und Grundstückseigentümer
- **§ 9 Abs. 6a BauGB** (nachrichtliche Übernahme von festgesetzten ÜSG und Vermerken von noch nicht festgesetzten ÜSG und Risikogebieten)

3

## Regelungsmöglichkeiten in der Baugenehmigung

## Inhalt Baugenehmigung

### Bescheid

- **Hauptregelung**
  - Bauvorhaben wird genehmigt oder abgelehnt
- **Nebenbestimmungen**
  - Befristungen
  - Bedingungen
  - Auflagen
- **Einzelfallregelung!**
  - Behörde kann spezielle Anordnungen treffen z.B. bzgl. Bebauung, Einleitungen, Abstandsflächen zum Gewässer und/oder Abwasseranlagen

## Genehmigungsfreie Bauvorhaben

### § 62 LBauO NRW

#### › **Beispiele:**

- › Gebäude bis zu 75 Kubikmeter Brutto-Rauminhalt (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 a LBauO NRW)
- › Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 qm, außer im Außenbereich (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 b LBauO NRW)
- › nicht überdachte PKW-Stellplätze bis zu 100 Quadratmeter (§ 62 Abs. 1 Nr.14 c LBauO NRW)
- › Hofeinfahrten ( § 62 Abs. 1 Nr. 15 e LBauO NRW)

4

## Verhältnis zu anderen Planungen und Genehmigungen

## Konzentrationswirkung

### Bebauungsplan und Baugenehmigung

- Die Konzentrationswirkung ist ein Prinzip im Verwaltungsverfahren, welches zur Folge hat, dass eine Genehmigung mehrere andere Genehmigungen miteinschließt.
- **Formell:**
  - förmliches Verwaltungsverfahren der anderen Behörden wird ersetzt, jedoch muss die bearbeitende Behörde die Normen, die die andere Behörde prüfen würde, in ihren eigenen Prüfungsumfang mit einbeziehen.
- **Materiell:**
  - das andere Prüfungsverfahren wird vollständig ersetzt

## Konzentrationswirkung

### Planfeststellungsverfahren

- Konzentrationswirkung haben auch planfeststellungsrechtliche Beschlüsse
- Nach § 75 VwVfG gilt dies in formeller und materieller Hinsicht
  - Sofern für ein Vorhaben die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens vorgesehen ist, bedarf es daher daneben keines gesonderten bauaufsichtlichen Verfahrens. Der Planfeststellungsbeschluss trifft eine abschließende Regelung über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Baurecht.
- z.B. § 68 WHG Gewässerausbauverfahren



## 5 Gestaltungssatzungen

## Gestaltungssatzungen

### § 89 Abs. 1 Nr. 5 LBauO NRW

- Gemeinden können durch Satzung **örtliche Bauvorschriften** u.a. über die **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** erlassen – sog. Gestaltungssatzung
- **Grundsatz:** Positive Standortzuweisungen der genannten Flächen ist der Bauleitplanung vorbehalten, so dass nur ein reines Verbot unter gestalterischen Gesichtspunkten ausgesprochen werden kann (Stichwort: kein Widerspruch zum Bauplanungsrecht)
- Vorgaben in der Gestaltungssatzung dürfen den Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht aushebeln oder widersprechen (z. B. Bau von Stellplatzflächen kann nicht untersagt werden, wenn diese im Bebauungsplan vorgesehen sind - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## Gestaltungssatzungen

### § 89 Abs. 1 Nr. 5 LBauO NRW

- Fraglich ist, ob der Begriff „gärtnerische Gestaltung“ auch **flächenbezogen** (Stichwort: natürliche Bodenflächen) oder nur „**pflanzenartbezogen**“ zu verstehen ist
- Fraglich ist ebenso, ob eine „**andere Satzung**“ (§ 8 Abs. 1 Satz 2 LBauO NRW) mit Sperrwirkung gegenüber § 8 Abs. 1 Satz 1 LBauO NRW auch wiederum eine Gestaltungssatzung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 LBauO NRW sein könnte, was aber in Anbetracht der Gesetzesbegründung einen „Zirkelschluss“ bedeuten würde
- **Fazit:**
  - Regelung in § 89 Abs. 1 Nr. 5 LBauO NRW ist leider nicht gelungen!
  - Klar ist nur, dass eine Abweichung über einen Bebauungsplan mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB auf jeden Fall gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 LBauO NRW eine Sperrwirkung gegenüber § 8 Abs. 1 Satz 1 LBauO NRW entfaltet, so dass zumindest dieser Weg beschritten werden kann

## Gestaltungssatzungen

### § 89 Abs. 2 LBauO NRW

- **außerdem: Örtliche Bauvorschriften können grundsätzlich durch Bebauungsplan erlassen werden**, d.h. sie können in diesen integriert werden (§ 9 Abs. 4 BauGB – gestalterische Festsetzung i. V. m. § 89 LBauO NRW, was auch für den Weg über den Bebauungsplan spricht, der ausdrücklich in § 8 Abs. 1 Satz 2 LBauO NRW vorgesehen ist
- Es ist notwendig, bei der nächsten Novelle der LBauO NRW für Klarheit zu sorgen, weil ansonsten der Anwendungsbereich einer Gestaltungssatzung mit Blick auf die „nicht mehr mögliche“ Vorgabe der „gärtnerischen Gestaltung“ als gesperrt anzusehen ist
- **Deshalb: Es ist der Weg über § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB zu wählen**, weil dieser eindeutig möglich ist (§ 8 Abs. 1 Satz 2 LBauO NRW)!

## 6 Neuerschließung versus Bestand

## Unterscheidung zwischen Neuerschließung und Bestand bei der Forcierung von Maßnahmen

- **Bei Neuerschließungen bestehen grundsätzlich mehr Möglichkeiten als im Bestand**
  - Umsetzung durch Aufstellen eines B-Plans (sofern noch keiner besteht)
  - Aufnahme von Bedingungen/Auflagen in der Baugenehmigung
  - Vertragliche Regelungen mit dem Grundstückseigentümer
  - Erteilung von Freistellungen und wasserrechtlichen Erlaubnissen
  - Beratung/Hinweise bzgl. Objektschutz

## Unterscheidung zwischen Neuerschließung und Bestand bei der Forcierung von Maßnahmen

- **In bestehenden Baugebieten kann die Umsetzung von Maßnahmen eher durch Anreize forciert werden**
  - Bestandsschutz und Vertrauensschutz im Baurecht
  - Kein Bestandsschutz im Abwasserrecht, aber:
    - Freistellungen werden grds. nur auf Antrag des Grundstückseigentümers erteilt (satzungsrechtliches Anschlussrecht)
    - Auslastung der Kanäle
    - Gesicherte Refinanzierung
    - Versickerung, Verrieselung, Einleitung in ein Gewässer und Einleitung in den Kanal stehen im Gesetz gleichberechtigt nebeneinander ( § 55 Abs. 2 WHG)

## 7 Fazit



## Baurecht und Wasserrecht

- **Planungsrecht:**
  - Bebauungsplan und Entwässerungsplanung sollten harmonisieren bei neuem Baugebiet sollte auch die Abwasserbeseitigung aktualisiert werden, insbesondere, wenn vorhandene Abwasseranlagen mitgenutzt werden sollen
    - u.U. kann ein Anspruch des Bürgers auf Änderung der Abwasserbeseitigung entstehen
  - **Bebauungsplan und festgesetzte Überschwemmungsgebiete: grds. Verbot:**
    - Ausweisung neuer Baugebiete mittels Bauleitplanung
    - Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Bebauungsplan-, Innen-, und Außenbereich  
<https://www.uesg.nrw.de/>

## Empfehlungen zur Vereinbarkeit

- **Aufnahme von Nebenbestimmungen (Auflagen und Bedingungen)**
  - Voraussetzung Rechtsgrundlage: Gesetz, RVO, Festsetzungen B-Plan oder andere Satzung
- **Nutzen von Bauvorgesprächen zur Erörterung möglicher Gefahren und Lösungen mit dem Bauherrn, Bauunternehmer und Architekten**
  - Hochwassergefahren, Sturzfluten, wild abfließendes Wasser, Überflutungen aus Kanal etc.
- **Aufnahme von Hinweisen bzgl. möglicher Gefahren für ein konkretes Bauvorhaben auf einem Grundstück**
  - z.B. Hinweise/Empfehlungen für einen geeigneten Selbstschutz

## Empfehlungen zur Vereinbarkeit

- **Im Gegensatz zu Festsetzungen sind Hinweise rechtlich nicht verbindlich!**
  
- **Aber:**
  - Information und Aufklärung der Grundstückseigentümer (Problembewusstsein)
  - Haftungsrechtliche Vorteile für Kommunen
  - Rechtssicherheit für Kommune und Grundstückseigentümer



Ansprechpartner/in

**Nadine Appler**

Telefon: 0211 43077-183  
appler@KommunalAgentur.NRW

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit**

Diese Präsentation ist urheberrechtlich geschützt ®. Jegliche, auch auszugsweise Veröffentlichung, Vervielfältigung, Änderung oder sonstige Verwendung ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Kommunal Agentur NRW GmbH gestattet.