



SUFFEL & KOLL., RAe *Otto-Schott-Str. 13* D-07745 Jena

Stadt Jena
Dezernat II
Finanzen, Sicherheit & Bürgerservice
Fachbereich Finanzen
Löbdergraben 12

07743 Jena

Claus Suffel
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht

David Conrad
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Otto-Schott-Str. 13
D - 07745 Jena
Tel. (03641) 310 17-0
Fax (03641) 310 17-77
mail@jenAnwalt.de
www.jenAnwalt.de

Sekretariat: Doreen Jost
Durchwahl: (03641) 310 17-30

Jena, 03.09.201409

Reg.Nr. 3618/14/18/CS/DJ

B-Plan Arena im Ernst-Abbe-Stadion

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Jauch,

die in Ihrem Schreiben vom 21.08.2014 aufgeworfenen Fragen beantworten wir
zusammengefasst wie folgt:

- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Ernst-Abbe-Stadion verstößt nicht gegen das Verbot, in Überschwemmungsgebiet neue Baugebiet auszuweisen, § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG. Von einem neuen Baugebiet ist nämlich nur auszugehen, wenn bislang unbebaute Flächen im Außenbereich erstmalig bebaut werden.
Durch eine Nutzungsänderung wird kein neues Baugebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes geschaffen.

- Die Errichtung oder die Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist nur unter den engen Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG zulässig. Das Bauvorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden; das Bauvorhaben darf eine Hochwassersituation nicht negativ beeinflussen.
- Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist der Hochwasserschutz angemessen zu berücksichtigen, § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB.

Mit Auftragsschreiben vom 21.08.2014 hatten Sie um eine Stellungnahme zu der Frage gebeten, welche Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des SO 1.1 (Multifunktionsarena) denkbar sind, ohne dass aufgrund entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan von einem neuem Baugebiet im Sinne des WHG auszugehen ist.

Dabei sollten wir auch die räumlichen Grenzen bzgl. baulicher Erweiterungen sowie weiterer Nutzungsoptionen betrachten, ohne dass es hierdurch zur Ausweisung eines neuen Baugebietes im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG kommt.

Als Grundlage unserer Stellungnahme hatten Sie uns folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1. Flächennutzungsplan der Stadt Jena 2006: Planzeichnung
2. Flächennutzungsplan der Stadt Jena 2006: Begründung
3. Vorentwurf der Änderung des FNP für den Bereich Oberaue: Planzeichnung
4. Vorentwurf der Änderung des FNP für den Bereich Oberaue: Begründung
5. Bebauungsplan-Vorentwurf B-WJ 16-2012: Planzeichnung und Textliche Festsetzungen (Exemplar der frühzeitigen Beteiligung)
6. Bebauungsplan-Vorentwurf B-WJ 16-2012: Begründung (Exemplar der frühzeitigen Beteiligung)
7. Modifizierter Bebauungsplan-Vorentwurf B-WJ für die Anfrage beim LvWA durch Herrn Jauch
8. Lageplan Überschwemmungsgebiete auf Basis HQ 100 - Oberaue
9. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 28.05.2014
10. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 17.07.2014

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommen wir zu dem folgenden Ergebnis:

Teil A:

I.

Die Art der Nutzung des im Bereich SO 1.1 (Multifunktionsarena) des Bebauungsplanes B-WJ 16-2012 der Stadt Jena (Vorentwurf Stand 17.04.2014) vorgesehene Baukörpers wird durch das Verbot, in Überschwemmungsgebiet neue Baugebiete auszuweisen, § 78 Abs. 1 WHG, nicht beschränkt. Die funktionale Erweiterung um die Nutzungsmöglichkeit der Fremdenbeherbergung i.S.d. BauNVO im Bebauungsplan führt nicht dazu, dass der Bebauungsplan aufgrund dessen nunmehr ein „neues Baugebiet“ nach § 78 Abs. 1 WHG ausweist und die entsprechende Bauleitplanung damit einhergehend grundsätzlich untersagt wäre.

II.

Weiterhin ist der Bereich des SO 1.1 (Multifunktionsarena) auch anderweitigen Nutzungen zugänglich, ohne dass bei entsprechender Festsetzung im B-Plan ein „neues Baugebiet“ i.S.d. WHG entsteht. Für die Ausweisung eines „neuen Baugebietes“ im Sinne des WHG kommt es nicht darauf an, ob im Rahmen der Bauleitplanung eine von den vorherigen Gegebenheiten abweichende Nutzungsmöglichkeit festgesetzt wird.

III.

Grundsätzlich sind auch in räumlicher Hinsicht bauliche Erweiterungen im Vergleich zur derzeitigen Anlage denkbar, ohne dass ein „neues Baugebiet“ i.S.d. WHG entsteht, solange sich die Bauflächen durch die Erweiterung jedenfalls nicht wesentlich vergrößern.

Es sind allenfalls solche Änderungsplanungen auszuschließen, die zu einer beachtlichen neuen Flächenversiegelung und/oder zu einer wesentlichen Behinderung des Hochwasser Abflusses führen.

Dazu im Folgenden im Detail:

Teil B: Gutachterliche Stellungnahme

I. Ausgangssituation

Das in der Oberaue angesiedelte Ernst-Abbe-Stadion liegt sowohl in seiner derzeitigen Ausgestaltung, als auch in Form der entsprechend dem B-Plan Vorentwurf B-WJ geplanten multifunktionalen Arena am selben Standort in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet i.S.d. § 76 WHG.

Aufgrund dieser Lage im Überschwemmungsgebiet unterliegt jegliche Bauleitplanung, insbesondere im Hinblick auf den hier angestrebten Bebauungsplan, dem Grunde nach den Beschränkungen des § 78 WHG.

Im Unterschied zur Vorgängerfassung des § 31 b Abs. 4 Satz 1 WHG a.F. wird in der Neufassung des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht nur die Ausweisung von „neuen Baugebieten“ durch Bauleitpläne verboten, sondern auch jede andere Ausweisung nach dem Baugesetzbuch.

Im Einzelfall kann jedoch eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG erteilt werden. Dafür zuständig ist gemäß § 105 Abs. 2 Nr. 10 c) ThürWG das Thüringer Landesverwaltungsamt als Obere Wasserbehörde.

Im Rahmen der bisherigen Abstimmung wurden Bedenken geäußert, dass durch den Erlass eines B-Plans in Form des derzeitigen Entwurfes die Ausweisung eines „neuen Baugebietes“ vorliegen könnte, sodass das grundsätzliche Verbot des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG greife.

Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG könne mangels der Erfüllung der kumulativen Voraussetzungen nicht erteilt werden.

Dieses Anlass für die Untersuchung, ob der angestrebte Bebauungsplan in seiner jetzigen Form tatsächlich ein „neues Baugebiet“ im hochwasserrechtlichen Sinne ausweist und deshalb dem Verbot des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG unterliegt.

Nur die ausnahmsweise Zulassung eines neuen Baugebietes im Sinne des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG begründet die Zuständigkeit der oberen Wasserbehörde, in allen anderen Fällen ist die Untere Wasserbehörde nach § 105 Abs. 1 ThürWG für die Wahrung der hochwasserrechtlichen Belange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zuständig.

II. Anwendungsbereich des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG

Maßgeblich ist daher für jegliche Folgebetrachtung, welche Konstellationen sich unter den unbestimmten Rechtsbegriff der

„Ausweisung eines neuen Baugebietes“

i.S.d. § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG subsumieren lassen.

a) „Neuausweisung“ von Baugebieten

Zunächst herrscht Übereinstimmung dahingehend, dass durch solche Bauleitplanungen, welche die erstmalige Bebauung auf bislang gänzlich unbebauten und gleichzeitig auch unbeplanten Flächen (d.h. regelmäßig im planungsrechtlichen Außenbereich) ermöglichen, ein „neues Baugebiet“ i.S.d. WHG ausgewiesen wird.¹

b) Umplanung / Überplanung bereits bestehender Baugebiete

Differenzierter zu betrachten ist hingegen die Frage, ob neben der „Neuausweisung“ von Baugebieten, auch jegliche andere Ausweisung eines Baugebiets nach dem Baugesetzbuch dem Verbot des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG unterfällt.

Hier entfalten insbesondere solche Fallgestaltungen Relevanz, bei denen eine bereits bestehende Bauleitplanung abweichend erneuert werden soll (Umplanung) oder ein bislang nicht beplanter, aber im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB, erstmalig einer Bauleitplanung zugänglich gemacht wird (Überplanung).

Bei den Sportanlagen in der Oberaue handelt es sich um eine in sich geschlossene Bebauung, die auch das Gelände des Ernst-Abbe-Sportfeldes einschließt. Die maßgebliche Umgebung erstreckt sich zwischen der Saale und der Stadtrodaer Straße bzw. dem parallel zur Stadtrodaer Straße verlaufenden Fuß und Radweg, im Norden beginnend mit den Sportplätzen und der Tennisanlage des USV bis zum Schleichersee im Süden, einschließlich der östlich davon befindlichen Sportanlagen. In diesen Bereich ragen im Westen lediglich die Sachsensümpfe, ohne ihn zu unterbrechen. Im Bereich der Zufahrt und des Parkplatzes

¹ Nur beispielhaft: OVG Sachsen, 30.05.2013, - 1 C 413 -.

erstreckt sich das Gebiet im Osten über den Radweg hinaus bis zur Stadtrodaer Straße.

Durch den beabsichtigten Bebauungsplan wird eine Überplanung dieses bereits bestehenden Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB vorgenommen.

Fraglich ist nunmehr, ob diese Überplanung vom Anwendungsbereich des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG erfasst wird.

Während die Verwaltungspraxis dazu tendierte, das Planungsverbot sehr weit zu fassen und daher auch die bloße Änderung eines bestehenden Bebauungsplans oder die Überplanung im Zusammenhang bebauter Ortsteile unter § 78 WHG zu subsumieren, wurde im Schrifttum überwiegend die Auffassung vertreten, die spätere Änderung bestehender Bebauungspläne, sowie auch die Überplanung im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne einer bloßen Bestätigung der bereits vorhandenen Bebauung, sei grundsätzlich zulässig.²

Dieser Meinungsstreit ist durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.06.2014³ beendet.

Das Bundesverwaltungsgericht hat die bestehende Rechtsunsicherheit mit Urteil vom 03.06.2014 abschließend zur Klärung gebracht und entschieden, dass sowohl die Umplanung bereits bestehender Bauleitplanung, als auch die Überplanung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen i.S.d. § 34 BauGB nicht als Ausweisung neuer Baugebiete i.S.d. des WHG zu verstehen ist.

Dies wird einerseits unter historischer Auslegung der Norm klar:

„Die Beschränkung der Regelungswirkung des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG auf eine Untersagung der erstmaligen Ermöglichung einer Bebauung von Flächen war der ausdrückliche Wille des Gesetzgebers. Sowohl die im Gesetzgebungsverfahren beteiligten Verbände (BTDrucks 15/3510 S. 2 ff.) als auch der Bundesrat (BTDrucks 16/13306 S. 19) hatten sich ausdrücklich auf den Standpunkt gestellt, dass sich das Planungsverbot nur gegen die Planung von neuen Baugebieten richte, mit denen erstmals eine zusammenhängende Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

² Vgl. zum Meinungsstand BauR 2014, 635ff.

³ BVerwG, 03.06.2014, -4 CN 6/12-.

ermöglicht werden solle, während die Überplanung oder Umplanung bereits bebauter Bereiche nicht unter das Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG falle. Unterschiedliche Positionen nahmen die Beteiligten lediglich insoweit ein, als der Bundesrat eine genauere Definition des Begriffs der "neuen Baugebiete" für dringend geboten hielt, während die Verbände für eine diesbezügliche Klarstellung keine Veranlassung sahen, weil sich die Zulässigkeit der Überplanung bestehender Bausubstanz mit hinreichender Deutlichkeit aus dem Regierungsentwurf ergebe. Der Position der Verbände schloss sich auch die Bundesregierung an (BTDrucks 16/13306 S. 32). Dass die bloße Um- oder Überplanung bereits bebauter Gebiete nicht von der Verbotsvorschrift erfasst sein sollen, entsprach deshalb der einmütigen Vorstellung aller am Gesetzgebungsverfahren Beteiligten.⁴

Auch der Wortlaut der Regelung lässt keinen anderen Rückschluss zu:

„Dieser historische Gesetzgeberwille findet im Wortlaut der Vorschrift eine hinreichende Stütze. Das Attribut "neu" bezieht sich nach der Wortstellung auf den Begriff des "Baugebiets". Der Wortlaut der Vorschrift stellt damit klar, dass es nicht um eine "Neuausweisung" bereits ausgewiesener oder - hier nicht von Bedeutung - um die Überplanung bebauter Innenbereichslagen, sondern um die erstmalige Ausweisung "neuer Baugebiete" geht, mithin von Flächen, die vor der Ausweisung noch keine festgesetzten oder faktischen Baugebiete waren und hinsichtlich derer mit der Ausweisung erstmalig die Möglichkeit der Bebauung eröffnet werden soll. Hätte der Bundesgesetzgeber mit der Verbotsvorschrift auch die Überplanung bestehender Baugebiete erfassen wollen, hätte es nahegelegen, dies im Wortlaut der Verbotsvorschrift zum Ausdruck zu bringen, wie dies in anderslautenden wasserrechtlichen Vorschriften der Länder (vgl. z.B. in § 113 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 WG NRW a.F.: "... das Ausweisen von Baugebieten ... einschließlich deren Änderung ...") der Fall war (Zychowski/Reinhardt, WHG, 10. Aufl. 2010, § 78 Rn. 6). Soweit § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG - im Gegensatz zur Vorgängervorschrift des § 31b Abs. 4 Satz 1 WHG a.F. - nicht nur die Ausweisung von neuen Baugebieten "in Bauleitplänen", sondern auch "in sonstigen Satzungen nach dem BauGB" regelt, spricht dies ebenfalls nicht dafür, dass grundsätzlich jede Überplanung oder Änderung von Baugebietsausweisungen untersagt ist. Denn diese Ergänzung des Wortlauts ist allein instrumentell zu verstehen. Mit ihr sollten auch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB in die Verbotsvorschrift einbezogen werden, die ebenfalls die Mög-

⁴ BVerwG, 03.06.2014, -4 CN 6/12-> Rn. 12.

lichkeit einer erstmaligen Bebauung eröffnen. Ein Argument für eine beabsichtigte Einbeziehung der Um- oder Überplanung ausgewiesener oder faktisch bestehender Baugebiete in den Begriff der "neuen Baugebiete" lässt sich daraus nicht herleiten (a.A. Queitsch, in: Wellmann/Queitsch/Fröhlich, WHG, 1. Aufl. 2010, § 78 Rn.3)."⁵

Letztlich spricht auch eine systematische Auseinandersetzung mit der Norm des § 78 WHG für diese Interpretation:

„Diese durch Wortlaut und historischen Gesetzgeberwillen gestützte Interpretation wird durch einen systematischen Abgleich mit § 78 Abs. 2 WHG zusätzlich untermauert. In dieser Vorschrift sind die Voraussetzungen geregelt, unter denen die zuständige Behörde abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen kann. Nach § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG kommt dies in Betracht, wenn "keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können". Die Ausnahmeregelung geht also ersichtlich davon aus, dass der in § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG formulierte Verbotstatbestand Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung beschneidet, also nur solche Flächen erfasst, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Noch klarer kommt dieses Verständnis in § 78 Abs. 2 Nr. 2 WHG zum Ausdruck, wonach eine Ausweisung ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn "das neu auszuweisende Gebiet an ein bestehendes Baugebiet angrenzt". Der damit verfolgte sog. Arrondierungsgrundsatz (Hünnekens, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Stand August 2013, § 78 WHG Rn. 25) ginge ins Leere, wenn von dem Verbotstatbestand des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG bereits bestehende Baugebiete erfasst wären.“⁶

Eine zwingende Erweiterung des auf die Neuausweisung von Baugebieten beschränkten Verbotstatbestandes ist auch nach Sinn und Zweck der Verbotsnorm nicht veranlasst. Denn eine an die jeweilige Planungssituation angepasste Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 12 BauGB) sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen wasserrechtlichen Abweichungsentscheidungen (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 WHG) ohnehin sichergestellt.

⁵ BVerwG, 03.06.2014, -4 CN 6/12-> Rn. 13.

⁶ BVerwG, 03.06.2014, -4 CN 6/12-> Rn. 14.

Im Ergebnis ist daher die (auch erstmalige) Überplanung, sowie die Umplanung bereits bestehender Bereiche i.S.d. § 34 BauGB vom Anwendungsbereich des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ausgenommen. Hierbei können die festgesetzten räumlichen Grenzen auch von den aktuellen baulichen Anlagen bzw. vorherigen Festsetzungen abweichen. „Neue Baugebiete“ werden jedenfalls nur dann festgesetzt, wenn erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglicht wird.⁷

c) Nutzungsänderung

In diesem Zusammenhang bezog sich die Obere Wasserbehörde jedoch argumentativ auch darauf, dass zumindest die Ausweisung neuer Nutzungsmöglichkeiten durch die Bauleitplanung und eine damit einhergehende Änderung des Gebietscharakters die Ausweisung eines „neuen Baugebietes“ darstelle. So gehe mit einer Nutzungsänderung dahingehend, nunmehr auch einen Hotelbetrieb im Bereich SO 1.1 zuzulassen, eine Ausweisung eines „neuen Baugebietes“ einher.

Vor der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts wurde teilweise in der Literatur vertreten, dass die Umwandlung eines früheren Gewerbegebietes in ein anderes Baugebiet ein aliud darstelle und daher unter dem Begriff der Ausweisung eines "neuen Baugebietes" eingeordnet werden könne.⁸ Auch soll die Erweiterung der baulichen Nutzung durch einen Bebauungsplan und eine damit einhergehende Verringerung des zur Verfügung stehenden Retentionsvolumen der Ausweisung eines neuen Baugebietes i.S.d. § 31 b Abs. 4 S. 1 WHG a.F. gleichstehen.⁹

Auch in Bezug auf diese Unsicherheit im Rahmen der Auslegung des § 78 WHG hat das Bundesverwaltungsgericht mit Entscheidung vom 03.06.2014 Standpunkt bezogen und damit die Frage abschließend zur Klärung gebracht:

„§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG erfasst nur solche Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Bloße Umplanungen, etwa die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden Baugebiets, fallen nicht hierunter. Die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden Baugebiets im Rahmen einer Umplanung unterliege nicht dem Verbot des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG.“

⁷ OVG Sachsen, 30.05.2013, - 1 C 413 -; BVerwG, 03.06.2014, -4 CN 6/12-.

⁸ Vgl. etwa Czychowski/Reinhardt, WHG, 9. Aufl. 2007, Rn. 60 zu § 31 b WHG.

⁹ Vgl. BauR 2006, 1236.

Im konkreten Falle erfolgte die Umplanung eines festgesetzten allgemeinen Wohngebiets in ein Mischgebiet. Diese Konstellation erfülle entsprechend BVerwG das Tatbestandsmerkmal der Ausweisung eines neuen Baugebietes nicht.

Für die Eröffnung des Anwendungsbereiches des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist folglich unbeachtlich, ob im Rahmen der Nutzungsfestsetzung bei der Bauleitplanung von vorherigen Gegebenheiten abgewichen wird.

III. Auswirkungen

Für die Stadt Jena hat dies zur Folge, dass durch eine Überplanung des derzeitigen Baugebietes durch den Bebauungsplan grundsätzlich kein „neues Baugebiet“ i.S.d. WHG ausgewiesen wird. Das gilt auch dann, wenn von den bisherigen räumlichen Baugrenzen unwesentlich abgewichen wird, solange jedenfalls hierdurch nicht erstmals eine neue zusammenhängende Bebauung ermöglicht wird.

Weiterhin entfaltet die Norm des § 78 WHG hinsichtlich der Festsetzungen von neuen Nutzungsmöglichkeiten im hiesigen B-Plan keinerlei Relevanz.

Folglich steht § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Festsetzung verschiedener Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des SO 1.1 (Multifunktionsarena) nicht entgegen. Der nach der bisherigen Planung für ein Kongresszentrum vorgesehene Baukörper kann verschiedenen anderen Nutzungen zugänglich gemacht werden.

Entsprechende Nutzungsfestsetzungen, wie etwa für einen Schul- oder Internatsbetrieb, für einen Hotelbetrieb oder aber eine Kindertagesstätte, eröffnen allesamt nicht den Anwendungsbereich der Verbotsnorm des § 78 WHG für eine entsprechende Bauleitplanung.

Grundsätzlich besteht Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsfestsetzungen, ohne dass hierdurch ein Verbot der entsprechenden Bauleitplanung nach § 78 WHG resultieren würde.

Zu beachten ist jedoch, dass lediglich § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG keine Relevanz für etwaige abweichende Nutzungsfestsetzungen entfaltet.

Den weiteren Belangen des Hochwasserschutzes muss jedoch im Hinblick auf jede einzelne Nutzungserweiterung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 12, Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB) sowie innerhalb der für die Vorhabenzulassung erforderlichen hochwasserschutzrechtlichen Abweichungsentscheidungen (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 WHG) Rechnung getragen werden.

In diesem Zusammenhang ist den Bedenken des Landesverwaltungsamtes Rechnung zu tragen, dass ein Hotelbetrieb genauso wie eine Schule, eine Kindertagesstätte oder ein Internat möglicherweise ein anderes Rettungskonzept erfordern als eine Sportanlage oder Tagungsstätte, die nur während Veranstaltungen von Besuchern frequentiert wird.

Dies gilt auch im Hinblick auf die räumliche Abweichung von bisherigen Baugrenzen.

Insbesondere ist dabei unter anderem in hochwasserrechtlicher Hinsicht zu berücksichtigen, dass

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Retentionsraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- das konkrete Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Auch sonstige öffentliche Belange, wie etwa die bereits seitens der Oberen Wasserbehörde angeführte Gefährdungslage für Leib und Leben der Hotelgäste bei einer entsprechenden Nutzungsintensivierung, müssen im Rahmen der Bauleitplanung weiter Rechnung getragen werden, auch wenn diese für die Eröffnung des § 78 WHG hier irrelevant sind.

Mit freundlichen Grüßen



(Claus Suffel)
Rechtsanwalt