



# Stadt Germersheim

## Germersheim und Sondernheim Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept

### Kommunale Flächenvorsorge

Konzeption  
01.06.2023/ergänzt 31.10.2024

### Erläuterungsbericht

---

**BIT** | INGENIEURE

Standort Heilbronn  
Lerchenstraße 12  
74072 Heilbronn  
Tel. +49 7131 9165-0  
[www.bit-ingenieure.de](http://www.bit-ingenieure.de)

---

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis.....	2
Tabellenverzeichnis.....	2
1    Kommunale Flächenvorsorge .....	3
1.1    Flächennutzungsplan (FNP) .....	4
1.2    Bebauungsplan (B-Plan).....	5
1.3    Festsetzungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung .....	5
1.4    Strategien zur Flächenvorsorge im Bestand .....	6
1.5    Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO) .....	6
1.6    Baugenehmigung .....	6
Quellen- und Literaturverzeichnis.....	8
Anhang: kommunale Flächenvorsorge - Festsetzungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan.....	9

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:    Kennzeichnungsmöglichkeiten von Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses im Flächennutzungsplan gemäß Planzeichenverordnung .....	4
--	---

## 1 Kommunale Flächenvorsorge



Die Flächen- und Bauvorsorge ist ein wichtiger Bestandteil bei der Minimierung von Überflutungsrisiken und bietet ein großes Potenzial bei der Vermeidung und Minimierung von Schadenspotenzialen. Die Kommune kann über die Bauleitplanung steuernd eingreifen und somit für die Freihaltung von abflussrelevanten Flächen sorgen oder Vorgaben für eine detaillierte Planung und Gestaltung von Nutzungen und Bauwerken festlegen. Außerdem kann durch eine detaillierte Bauwerksplanung in Gefahrenbereichen das Überflutungsrisiko minimiert werden. Ein zusätzlicher Beitrag zur Vermeidung von Oberflächenabfluss und Gefahren durch Erosion und Austrag von Schwemmmaterial kann von in der Landwirtschaft tätigen Personen und Waldbesitzern durch eine angepasste Bewirtschaftung geleistet werden. Die Kommune sollte hierzu Anregungen und Informationen (z.B. KliStaR-Projekt) liefern und in den Dialog mit den entsprechenden Personen treten. Mit Hilfe der Maßnahmenvielfalt in der Bauleitplanung werden andere und ggf. sehr aufwendige Maßnahmen (Schutz, Evakuierung, bauliche Maßnahmen etc.) möglicherweise nicht benötigt.

Bisher werden in der Bauleitplanung überwiegend die Überflutungsflächen aus den HWGK berücksichtigt (§61 Abs. 6 BauGB). In Zukunft sollen ergänzend auch die Überflutungsflächen durch Starkregeneignisse in die Bauleitplanung einfließen. Gemäß §5 Abs. 2 Nr. 7 und §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sollen Flächen für den Hochwasserschutz und den Hochwasserabfluss im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt und im Bebauungsplan (B-Plan) festgesetzt werden.

Ziel der kommunalen Flächenvorsorge ist eine langfristige, wirkungsvolle und ausgewogene Überflutungsvorsorge auf kommunaler Ebene zur Vermeidung der Schaffung von Schadenspotenzial in besonders gefährdeten Bereichen (Strategie „Ausweichen“), Verringerung von Risiken durch Verhinderung von Oberflächenabfluss, Erosion und Abschwemmung von Material durch Umnutzung von Grundstücken im Außenbereich. Dementgegen stehen die städtebaulichen, verkehrstechnischen, umweltspezifischen oder wirtschaftlichen Aspekte im Planungsprozess. Regenwassermanagement und Überflutungsvorsorge werden dort häufig mit Flächenverlust in Verbindung gesetzt und daher nur ungern umgesetzt. Zudem ist der Überflutungsschutz durch diverse Maßnahmen für Bürger und die Kommunalpolitik oft nicht wahrnehmbar. Erst bei Überflutungen wird die Wirkung der Vorsorgemaßnahmen sichtbar und von der Bevölkerung wahrgenommen. Allerdings lassen sich mit Vorsorgemaßnahmen auch Synergien, wie z.B. eine Verbesserung der Luftqualität erzielen.

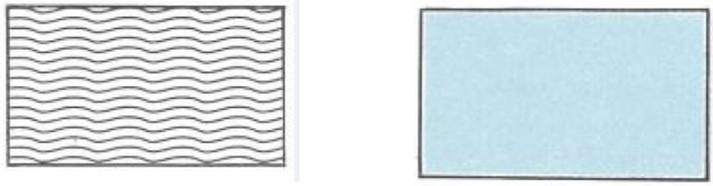
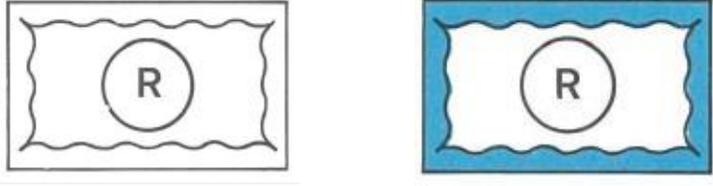
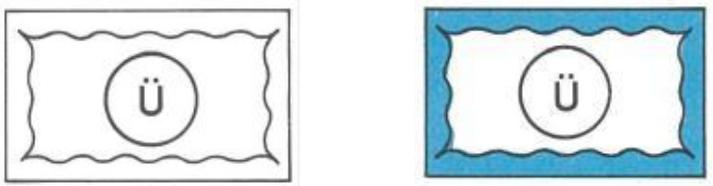
Die rechtliche Grundlage für die kommunale Flächenvorsorge bilden das Baugesetzbuch (BauGB)§1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12, das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) §4 Abs. 2 / §17 Abs. 2 Satz 1, die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) §8, das Landeswaldgesetz (LWaldG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §§78, 78a i. V. m. §83 Wassergesetz (WG).

## 1.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan einer Kommune, in dem für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt ist. Hierin sollen auch alle Flächen gekennzeichnet werden, in denen Sicherungsmaßnahmen durch besondere Naturgefahren notwendig sind (§5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Dazu zählen die Überflutungsflächen eines Hochwasser- oder Starkregenereignisses. Die Kennzeichnungspflicht gilt für Bauflächen, Verkehrswege, etc. In den gekennzeichneten Gebieten können entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Es besteht zudem die Möglichkeit, Vorranggebiete der Starkregenvorsorge in separaten Beiplänen auszuweisen, die bei anschließendem Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden sollen. Durch die Kennzeichnung der Überflutungsflächen können auch Privatpersonen mögliche Risiken und Gefährdungen erkennen und verschiedene Vorsorgemaßnahmen in Abstimmung mit der Kommune veranlassen. Das Baugesetzbuch liefert bereits konkrete Vorschläge, wie die Kennzeichnung im FNP erfolgen kann.

Tabelle 1 zeigt die Kennzeichnungsmöglichkeiten von Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) im Flächennutzungsplan gemäß Planzeichenverordnung<sup>1</sup>.

Tabelle 1: Kennzeichnungsmöglichkeiten von Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses im Flächennutzungsplan gemäß Planzeichenverordnung<sup>1</sup>

Kennzeichnungen im FNP	
<b>Wasserflächen</b>	
<b>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>	
<b>Hochwasserrückhaltebecken</b>	
<b>Überschwemmungsgebiet</b>	

## 1.2 Bebauungsplan (B-Plan)

Ein weiteres Steuerungselement in der kommunalen Flächenvorsorge ist der Bebauungsplan, welcher die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Gemäß §9 Abs. 5 BauGB sollten im B-Plan alle Flächen mit der Notwendigkeit baulicher Vorkehrungen gegen Naturgefahren gekennzeichnet werden. In §9 des Baugesetzbuches sind zudem Festsetzungsmöglichkeiten für den Starkregenschutz festgelegt. Hierzu zählen z.B. die Freihaltung von Flächen für Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser oder die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücke. Bei letzterem sind vor allem die Hauptfließwege bei Starkregenereignissen freizuhalten. Weitere wichtige Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung auf Ebene des Bebauungsplanes sind z.B. die Festlegung der Höhenlage (EFH) der Gebäude unter Berücksichtigung der Überflutungshöhen, Objektschutzmaßnahmen z.B. für Kellergeschosse oder eine gezielte Ableitung des Oberflächenabflusses. Für Bestandsgebiete sind die Handlungsoptionen allerdings stark eingeschränkt.

Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen sind aus siedlungswasserwirtschaftlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht einige Aspekte zu berücksichtigen. Die DWA hat in ihrem Praxisleitfaden „Starkregen und urbane Sturzfluten“ verschiedene Aspekte aufgezeigt, die bei der Erstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen und berücksichtigen sind:

- großräumige Topographie (natürliche Wasserscheiden, mögliche Zuflüsse von angrenzenden Gebieten, Fließwege innerhalb des Plangebietes)
- Lage und Verlauf früherer Gewässerläufe und natürlicher Überschwemmungsgebiete (alte Gewann- und Straßennamen liefern hier oftmals Hinweise)
- Überflutungsgefährdung und besondere Risikobereiche des Plangebietes
- mögliche Verschärfung des Überflutungsrisikos unterhalb gelegener Gebiete
- Möglichkeiten und Festlegungen zum zentralen und dezentralen Regenwasserrückhalt
- Möglichkeiten und Festlegungen zur multifunktionalen Flächennutzung (inkl. Vorgaben bzgl. feuchterträglicher Vegetation)
- Anpassung des Geländes, der Bebauung und der verkehrlichen Erschließung an die Topographie und Überflutungsrisiko
- Festlegung von Grundstück-, Straßen- und Gebäudehöhen
- Festlegung von Notwasserwegen und Retentionsfläche (von Bebauung freizuhalten)

## 1.3 Festsetzungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung

Ein Überblick über die unterschiedlichen Festsetzungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung (FNP und B-Plan) ist im Anhang enthalten.

## 1.4 Strategien zur Flächenvorsorge im Bestand

- Freihaltung von Brachflächen im Stadtgebiet („Wildnis in der Stadt“)
- Entsiegelung nicht mehr genutzter Flächen/Entsiegelungskonzepte
- Renaturierung und Gewässerentwicklung im bebauten Bereich (z.B. WRRL-Maßnahmen)
- Multifunktionale Nutzungen von Freiflächen
- Vorausschauende kommunale Grundstückspolitik/Flächenerwerb zur Umsetzung derartiger Maßnahmen
- Information an Landwirtinnen und Landwirte und Waldbesitzende über Gefahren (z.B. Bodenerosionsgefährdung, Hangrutschungen, Steinschlag) und Maßnahmen (siehe KliStar) im Außenbereich
- Anregung zur angepassten Forstwirtschaft (z.B. Waldmehrung, Erhalt der Waldflächen, Umbau von Nadelbaum-Reinbeständen in stabile naturnahe und klimatolerante Mischwälder, Revitalisierung von Auwäldern, Renaturierung von Mooren, Anlage von Tümpeln und Feuchtbiotopen)
- Freihalten von Fließwegen (z.B. Holzlager, erodiertes Bodenmaterial, Geröll)
- Flächen für den Erosionsschutz für bestimmte Landnutzung vorsehen (z.B. Erwerb von Flächen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen)
- Einbeziehung der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörden bei beobachteten Erosionsereignissen
- Nutzung des Instruments der Flurneuordnung, um im Außenbereich Fließwege und Retentionsflächen zu schaffen (Größe und Anordnung der landwirtschaftlichen Flächen, Gräben und Wege)

## 1.5 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)

Zusätzlich zu den Festsetzungsmöglichkeiten in den Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen gemäß BauGB und BauNVO liefert auch die Landesbauordnung der jeweiligen Länder verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten.

## 1.6 Baugenehmigung

Neben den Steuerungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung (FNP & B-Plan) kann die Kommune auch noch bei Baugenehmigungen mögliche Gefährdungen prüfen und die Umsetzung der in den übergeordneten Ebenen (FNP & B-Plan) getroffenen Maßnahmen überwachen. Die Genehmigungsbehörde, in Beteiligung mit der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung), nimmt zudem Hinweise über die Betroffenheit eines Bauvorhabens in die Baugenehmigung mit auf.

Aufgestellt (M.Eng. Sabrina Theel)

Heilbronn, 31.10.2024



BIT Ingenieure AG  
Lerchenstraße 12  
74072 Heilbronn

Tel.: +49 7131 9165-0

heilbronn@bit-ingenieure.de

## Quellen- und Literaturverzeichnis

- <sup>1</sup> Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), 18.12.1990

**Anhang: kommunale Flächenvorsorge - Festsetzungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan**

	Festsetzung	Rechtsgrundlage	Beispiel
<b>Festsetzungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung</b>			
Bauflächen, Baugebiete, Maß der baulichen Nutzung	Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die der Anpassung an den Klimawandel dienen / Grünflächen / Wasserflächen / Flächen die im Interesse des HWS freizuhalten sind	§ 5 (2) Nr. 1 BauGB  § 5 (2) Nr. 2c, 4, 5, 7, 10 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rückhalt von Niederschlagswasser in der Fläche</li> <li>▪ Verringerung des Schadenspotenzials</li>   <li>▪ Retentionsraumsicherung und –erweiterung</li> <li>▪ Rückhalt von Niederschlagswasser in der Fläche</li> <li>▪ Entsiegelung</li> <li>▪ Abflusswege und –bereiche freihalten</li> <li>▪ Anlage von Hecken, Grün-, Blühstreifen</li> </ul>
Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB  § 9 (1) Nr. 10 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Steuerung der Versiegelung, Differenzierung der bebaubaren Flächen und Bauweise</li> <li>▪ Vertikale Nutzungsmöglichkeiten in Gebäuden (z.B. bei entsprechender Gefährdung EG nicht zum dauerhaften Aufenthalt)</li>   <li>▪ Retention, Abflusswege</li> </ul>
Verringerung baulicher Dichte		§ 9 (1) Nr. 1, 2, 3 BauGB; § 17 u. 19 BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ über Grundflächenzahl, oder überbaubare Grundstücksflächen den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke steuern</li> <li>▪ über Mindestmaße von Baugrundstücken eine Verringerung der baulichen Dichte erreichen</li> <li>▪ sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> </ul>

	Festsetzung	Rechtsgrundlage	Beispiel
<p><b>Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungspläne: §9 Abs. 1 BauGB</b></p>	<p>Öffentliche und private Verkehrsflächen</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 11 BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ durch effizientes Erschließungssystem und Minimierung von Straßenquerschnitten den Flächenbedarf für versiegelte Flächen verringern</li> </ul>
	<p>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser /                      Öffentliche und private Grünflächen</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 14, 15 BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retentionsraumsicherung und –erweiterung</li> <li>▪ Rückhalt von Niederschlagswasser in der Fläche</li> <li>▪ Grünfläche in Kombination mit einer bestimmten Zweckbestimmung, z.B. (temporäre) Regenwasserrückhaltung auf Grünfläche</li> </ul>
	<p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 16a BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Errichtung von Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Dämme)</li> <li>▪ Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Gräben, Kanäle, Vorfluter, Hochwasserabflussgebiete etc.)</li> <li>▪ Retention / Rückhalt von Niederschlagswasser in der Fläche</li> <li>▪ Wasserflächen: stehende oder fließende Gewässer</li> </ul>
	<p>Flächen für Hochwasserschutzanlagen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 16b BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wasserwirtschaftliche Flächen: Stauseen oder wasserwirtschaftliche Rückhaltebecken</li> <li>▪ Wasseranlagen: Deiche, Dämme</li> <li>▪ Flächen zur „Regelung des Wasserabflusses“ : Gräben, Kanäle, Vorfluter, Hochwasserabflussgebiete, etc.</li> </ul>

Festsetzung	Rechtsgrundlage	Beispiel
Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen	§ 9 (1) Nr. 16c BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hochwasserangepasstes Planen und Bauen (z.B. Objektschutz)</li> </ul>
Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen	§ 9 (1) Nr. 16d BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Notwasserwege für Abflussspitzen bei seltenen oder außergewöhnlichen Starkregenereignissen; Ableitung in weniger gefährdete Bereiche; z.B. auf nahegelegene Grünflächen</li> </ul>
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezentrale Systeme z.B. der Mulden-/Grabenentwässerung (i. V. m. mit § 9 (1) Nr. 1416)</li> <li>▪ Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten, Terrassen, Stellplätzen</li> <li>▪ Anlage von Hecken, Grün-, Blühstreifen</li> </ul>
Die mit Geh-, Fahr. Und Leitungsrechten zu belastenden Flächen / Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung	§ 9 (1) Nr. 21, 24 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freihaltung Abflusswege, Notwasserwege</li> <li>▪ Vermeidung Schadenspotenzial</li> </ul>

Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungspläne: §9 Abs. 1 BauGB

Festsetzung	Rechtsgrundlage	Beispiel
<p>Flächen zum Anpflanzen oder Pflanzbindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 25 BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrünung von Hauswände oder Dächern</li> <li>▪ Gestaltung von Rückhaltebecken</li> </ul>
<p>Höhenlage</p>	<p>§ 9 (3) Satz 1 BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festlegung von Straßenhöhen, Fußbodenhöhen über zu erwartende Wasserspiegel</li> <li>▪ Vermeidung von Überflutungen auf anliegenden Grundstücken durch sachgerechte Geländeprofilierung</li> </ul>
<p>Festsetzung nach Absatz 1 für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige baulicher Anlagen</p>	<p>§ 9 (3) Satz 2 BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausschluss hochwertiger Nutzungen in Keller, Erdgeschoss</li> </ul>
<p>Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind</p>	<p>§ 9 (5) Nr. 1 BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweisfunktion auf mögliche Gefahren, Berücksichtigung von Vorsorgemaßnahmen in der Baugenehmigung</li> </ul>

Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungspläne: §9 Abs. 1 BauGB