

BAUEN IM WASSERSCHUTZGEBIET

Hinweisblatt für Planer*innen, Investor*innen, Bauherr*innen und Bauunternehmen

Wasserschutzgebiete

Berlin gewinnt sein Trinkwasser ausschließlich aus dem Grundwasservorkommen im eigenen Stadtgebiet. Zum Schutz dieses Grundwasservorkommens und zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung sind in Berlin rund 212 Quadratkilometer Stadtgebiet als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen ([siehe Karte](#)). In den jeweiligen [Wasserschutzgebietsverordnungen](#) sind Ge- und Verbote zur Sicherung der Trinkwasserversorgung festgelegt. In den Wasserschutzgebieten steigern sich die Schutzanforderungen von der äußeren Schutzzone III beziehungsweise III B bis hin zur Schutzzone I, zum Beispiel durch die Forderung nach einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung und speziellen Regelungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Bauverbot in der Schutzzone II

In den engeren Schutzzonen (II) aller Wasserschutzgebiete besteht darüber hinaus ein generelles Bauverbot. Hiervon sind auch Maßnahmen betroffen, die gemäß der Bauordnung Berlin nicht genehmigungspflichtig sind, wie zum Beispiel das Erweitern einer Terrasse oder das Anlegen eines Stellplatzes.

Wasserrechtliche Genehmigung

Um sicherzustellen, dass Baumaßnahmen im Wasserschutzgebiet keine negativen Auswirkungen auf das zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasser haben, hat der Gesetzgeber eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht für Bauvorhaben im Trinkwasserschutzgebiet erlassen. Baugenehmigungspflichtige Vorhaben sind auch im Wasserschutzgebiet bei dem bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt zu beantragen, welches anschließend die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat II D (Wasserbehörde), im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen, aber nach § 22a Berliner Wassergesetz (BWG) im Wasserschutzgebiet genehmigungspflichtig sind, müssen direkt bei der Wasserbehörde beantragt werden (Abbildung 1). Bei genehmigungsfähigen Vorhaben werden die Anforderungen im Wasserschutzgebiet durch die Erteilung von Nebenbestimmungen (Auflagen) in der (Bau-)Genehmigung sichergestellt. Das Antragsformular für Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten finden Sie [hier](#).

Sofern durch Ihr Vorhaben Verbote der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung betroffen sein sollten, wenden Sie sich bitte zunächst direkt an die Wasserbehörde. So kann vorab geprüft werden, ob eine Umplanung erforderlich ist, oder ob abweichend von dem jeweiligen Verbot eine Befreiung gemäß § 52 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz in Frage kommt.



Abbildung 1: Verfahrensablauf zur Beantragung einer wasserbehördlichen Genehmigung für Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten

Besondere Anforderungen bei (Bau-)Maßnahmen im Wasserschutzgebiet

Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten Anforderungen, die für Ihr Vorhaben zum Tragen kommen könnten. Diese Aufzählung ist jedoch nicht vollständig. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens werden durch die Wasserbehörde mögliche Auswirkungen Ihres Bauvorhabens auf das Grundwasser geprüft und es werden gegebenenfalls Umplanungen erforderlich oder spezifische Auflagen erteilt.

1. Wassergefährdende Stoffe

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die bundesweit gültige Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten.

Auf ungeschütztem Untergrund ist der Umgang (Lagerung, Umfüllung) mit wassergefährdenden Stoffen grundsätzlich verboten.

Verboten ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie mit Stoffen die grundwassergefährdenden Stoffe enthalten, außerhalb wassergefährdender Anlagen, sofern hierbei nicht die Gefahr der Auslaugung, Abschwemmung und des direkten Eindringens in den Boden und das Grundwasser durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher verhindert wird. Insbesondere ist auf ungeschütztem Untergrund der Umgang (Lagerung, Umfüllung) mit wassergefährdenden Stoffen grundsätzlich verboten.

Die aktuelle Liste der bisher als wassergefährdend eingestuft Stoffe kann in der [online-Datenbank Rigoletto](#) des Umweltbundesamtes recherchiert werden.

Das Verwenden und Lagern von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel im Freien ist verboten.

2. Abwasseranlagen

Abwasseranlagen müssen den Anforderungen der aktuellen technischen Regelwerke (DWA-A 139, DWA-A 142, DIN 1986, DIN EN 752, DIN EN 12056, DIN EN 1610 und DIN EN 476) entsprechen und dauerhaft wasserdicht erhalten werden.

Mit der Bauausführung dürfen nur solche Fachfirmen beauftragt werden die Mitglied einer einschlägigen Gütegemeinschaft sind beziehungsweise einer vergleichbaren Fremdüberwachung unterliegen.

Abwasserleitungen müssen vor Inbetriebnahme und wiederkehrend alle 20 Jahre (Schutzzone III B), alle 10 Jahre (Schutzzone III/III A) oder alle 5 Jahre (engere Schutzzone II) von einer*m Sachverständigen auf ihre Dichtheit geprüft werden.

3. Verkehrsflächen

Kfz-Stellflächen, Straßen und sonstige Verkehrsflächen müssen dauerhaft wasserundurchlässig befestigt werden. Geeignete Baustoffe sind beispielsweise Asphalt oder Beton. Eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung muss sichergestellt werden (siehe Punkt 5).

Unter bestimmten Voraussetzungen können auch vom Deutschen Institut für Bautechnik zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen zur Errichtung von Verkehrsflächen verwendet werden. Näheres dazu regelt die [Niederschlagswasserfreistellungsverordnung](#).

Die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag, Ausgabe 2016) sind zu beachten.

4. Baustoffe/Bauabfälle

Für den Einbau von Material in den Boden sowie von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind ab dem 01.08.2023 die Vorgaben der neuen Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) gemäß der am 09.07.2021 erlassenen Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung in der jeweils aktuellen Fassung bindend (sogenannte Mantelverordnung).

Eine Klassifizierung von Ersatzbaustoffen nach Ersatzbaustoffverordnung ist/war bereits vorab möglich. Eine Übergangsregelung zur Verwertung mineralischer Baustoffe im Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung am 01.08.2023 findet sich unter

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/kreislaufwirtschaft/service/gewerbetreibende/bauabfall/>

Für Auf- oder Einbringung von Materialien auf oder in den Boden sowie unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind §§ 6 - 8 BBodSchV einzuhalten.

7. Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen in technische Bauwerke innerhalb der verschiedenen Zonen der Wasserschutzgebiete ist in den aufgeführten Einbauweisen der Anlagen 2 und 3 EBV sowie in § 19 (6) EBV geregelt.

Weitergehende Informationen können dem Hinweisblatt „[Verwendung von Bodenaushub, angeliefertem Bodenmaterial oder Baggergut und mineralischen Ersatzbaustoffen bei Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten](#)“ entnommen werden.

Zur Außenabdichtung von baulichen Anlagen im erdberührten Bereich dürfen nur Produkte verwendet werden, deren Grundwasserverträglichkeit durch eine trink- oder grundwasserhygienische Prüfung nachgewiesen wurde.

Abdichtungsmaßnahmen mit Weichgelen im Untergrund sind verboten.

Der Einsatz biozidhaltiger Dachbahnen ist nicht zulässig. Insbesondere dürfen keine Baustoffe eingesetzt werden, die Mecoprop freisetzen.

Baumischabfälle müssen bis zur ordnungsgemäßen Entsorgung in niederschlagsgeschützten Containern gelagert werden.

5. Niederschlagsversickerung

Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert werden. Im Wasserschutzgebiet werden erhöhte Anforderungen an die Niederschlagsversickerung gestellt.

Zulässig ist ausschließlich die Versickerung von **schwach belastetem Niederschlagswasser** über die belebte Bodenzone (das heißt breitflächig über eine Vegetationsfläche, über Mulden oder über Mulden-Rigolen-Systeme), sofern kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht. Von der Sohle der Versickerungsanlage muss ein Abstand von mindestens 1 Meter zum zHGW eingehalten werden. Die Errichtung unterirdischer Versickerungsanlagen (zum Beispiel Rigolen, Sickerschächte) ist grundsätzlich nicht zulässig.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist je nach Einzelfall zusätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (siehe Hinweisblätter).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation gelten die berlinweit gültigen Anforderungen an Qualität und Quantität des einzuleitenden Wassers.

6. Erdwärme

Die Abgabe von Wärme und Kondenswasser in den Untergrund sowie die Nutzung von Erdwärme (auch oberflächennahe Geothermie) ist verboten.

7. Bohrungen zur Erschließung von Grundwasser

Bohrungen zur Erschließung von Grundwasser, zum Beispiel zur Errichtung von Brunnen für die Eigenwasserversorgung, sind verboten. Ausgenommen von diesem Verbot sind die Errichtung von Gartenbrunnen zur privaten Gartenbewässerung mit einer Tiefe von maximal 15 Meter sowie die Errichtung Löschwasserbrunnen.

In den Wasserschutzgebieten Tegel, Kladow, Tiefwerder und Beelitzhof gibt es diese pauschale Ausnahme nicht. Hier wird im Rahmen des [Anzeigeverfahrens](#) geprüft, ob eine Befreiung von dem Verbot erteilt werden kann.

Sofern das Grundstück nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen ist, wird auf Antrag ebenfalls geprüft, ob eine Befreiung von dem Verbot erteilt werden kann.

Sondierungsbohrungen zur Baugrunderkundung fallen nicht unter dieses Verbot.

Sonstige eigenständige wasserrechtliche Verfahren

Die Verfahren zur Erteilung wasserbehördlicher Erlaubnisse, zum Beispiel für die Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden oder zur Grundwasserabsenkung im Rahmen einer Baumaßnahme, unterscheiden sich grundsätzlich nicht von den Verfahren außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gegebenenfalls sind erhöhte Anforderungen zu beachten, dies wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens geprüft.

Weitergehende Informationen zu den einzelnen Verfahren finden Sie in den entsprechenden Merkblättern:

- [Versickerung von Niederschlagswasser](#)
- [Einleiten von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer \(direkt und indirekt\)](#)
- [Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen](#)
- [Anzeige zur Errichtung eines Gartenbrunnens](#)

Die entsprechenden Antragsformulare finden Sie hier:

- [Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten](#)
- [Antrag auf Grundwasserbenutzungen während einer Baumaßnahme](#)
- [Anzeige von Bohrung\(en\)](#)
- [Antrag/Anzeige für einen Brunnen](#)

Vordrucke zu sonstigen wasserrechtlichen Verfahren finden Sie [hier](#).

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen die Kolleg*Innen aus dem Bereich Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz unter der Emailadresse wasserbehoerde@senuvk.berlin.de zur Verfügung. Bitte geben Sie im Betreff „Anfrage Wasserschutzgebiete“ an und nennen Sie die Adresse Ihres Bauvorhabens.