

Präsentation „Bauen und Wassergefahren“

Kapitel 5.1

Ablauf von Widmungs-, Bewilligungs- und Bauverfahren

Stand November 2013

Ablauf der Widmungs- und Bauverfahren

- Raumordnung:
 - Flächenwidmung unter Berücksichtigung der überörtlichen Raumordnung
 - Bebauungsplan
- Baurecht:
 - Prüfung der Bauplatzeignung / Bauplatzerklärung
 - Bauplanung – Baubewilligung
 - Bauabnahme / Fertigstellungsanzeige – Benützungsbewilligung
- Wasserrecht:
 - wasserrechtliche Bewilligungspflichten

Zuständigkeiten im Bauablauf

- Bauablauf für Wohn- oder Gewerbeobjekte:
vom Kauf des Grundstückes, der Flächenwidmung, der Bauplanung, der Baubewilligung der Errichtung bis zum Betrieb sind viele Personen und Dienststellen involviert
- Behörden
 - Raumordnung (Gemeinde, Land)
 - Wasserrecht (BH, Land)
 - Baurecht (Gemeinde, Land)
 - Gewerberecht (BH)
- Gemeinde
 - als Dienstleister (z.B. Aufschließung)
- weitere Beteiligte
 - Grundbesitzer / Bauwerber
 - Planer
 - ausführende Baufirma
 - sonstige
- sachliche Zuständigkeiten siehe folgende Tabelle

Zuständigkeiten im Bauablauf

Bauphase	Rechtsmaterie / Behörde				Gde	weitere Beteiligte						
	Raumordnung (Gemeinde, Land)	Wasserrecht (BH, Land)	Baurecht (Gemeinde, Land)	Gewerberecht (BH)		Gemeinde (als Dienstleister)	Grundbesitzer / Bauwerber	Planer	ausführende Baufirma	Einsatz-organisationen	Schadensab-geltung (Land, Versicherung)	Anbieter von Vorwarnsystemen
Flächenwidmung	x				x	x	x					
Bebauungsplan	x						x					
Aufschließung / ww. Infrastruktur		x	x	x	x	x	x	x				
Objektsplanung						x	x					
Prüfung der Bauplatzeignung			x	x		x	x					
Baubewilligung		(x) ¹	x	x		x	x					
Errichtung						x	x	x				
Bauabnahme - Benützungsbew.		(x)	x	x		x	x	(x) ²				
Betrieb und Instandhaltung						x						x
Umbau und Sanierung (Planung und Bau)		(x) ³	(x) ³	(x) ³		x	x	x				
Maßnahmen bei Schadensereignissen						x			x			
Maßnahmen nach Schadensereignissen					x	x				x		
Abbruch - ww. Nachsorge	(x)	(x)	x	x		x	(x)	x				

Einleitungen, Versickerungen, HQ30, Heizungen in GW-

¹ Schongebiet, Wärmepumpen

² unterschiedliche Regelungen in den Bundesländern

³ nicht immer bewilligungspflichtig

Raumordnung

- „Raumordnung: die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes ...“ (§1 Abs. 1 NÖ ROG)
- Entwicklung einer Siedlungsstruktur unter Vermeidung von Gefährdungen durch Naturgefahren (Frage der Standortwahl)
- Erhaltung von Freiräumen zum Schutz vor Naturgefahren
- Beschränkungen durch überörtliche und örtliche RO-Instrumente

Raumordnungsgesetze (ROG) der Länder

Flächenwidmungsplan

- ist das zentrale ordnungsplanerische Instrument der Gemeinden
- Kenntlichmachungen:
 - ROG enthalten die Verpflichtung, Überflutungsflächen und Gefährdungsbereiche in den Flächenwidmungsplänen kenntlich zu machen
 - Kenntlichmachungen sind nicht gleichzeitig Widmungsverbote (Ermessensentscheidungen)
- ROG enthalten Einschränkungen für die Widmung in nicht für die Bebauung geeigneten Gebieten

Raumordnungsgesetze (ROG) der Länder

Einschränkungen für Widmungen

- z.B. Burgenländisches Raumplanungsgesetz:
Als Bauland sind nur solche Flächen vorzusehen, die sich auf Grund natürlicher Voraussetzungen für die Bebauung eignen (...). Gebiete, die sich wegen der Grundwasserverhältnisse, der Bodenverhältnisse oder der Hochwassergefahr für die Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.
- z.B. NÖ Raumordnungsgesetz:
Flächen, die auf Grund der Gegebenheiten ihres Standortes zur Bebauung ungeeignet sind, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden, insbesondere:
 1. Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden; (...)
 3. Flächen die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind;
 4. Flächen, deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Raumordnungsgesetze (ROG) der Länder

- Ausnahmen vom Baulandwidmungsverbot sind vorgesehen (unterschiedlich in den Ländern):
 - Bauwerke, die an gewissen Standorten errichtet werden müssen (z.B. NÖ, OÖ)
 - Flächen innerhalb geschlossener Ortsgebiete (z.B. NÖ)
 - Flächen im Anschluss an Bauland (z.B. Tirol)
 - wenn Maßnahmen zur Gefahrenabwehr technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sind (z.B. VlbG)

Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (Stmk)



Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume

LGBl. Nr. 117/2005



Ein Projekt der
→ Abteilung 16 Landes- und Gemeindeentwicklung und der
→ FA19A wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft



Beispiel für ein Instrument der überörtlichen Raumplanung

Keine Bauland- sowie Sondernutzungsausweisungen und keine baubehördlichen Bewilligungen für landwirtschaftliche Neubauten im Freiland in folgenden Bereichen:

1. Hochwasserabflussgebieten des HQ 100,
2. Roten Gefahrenzonen,
3. Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen eignen, und blaue Vorbehaltsbereiche
4. Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mind. 10m

Quelle: Teschinegg (2012)

bestehende Baulandwidmung im Gefährdungsbereich

- Die Neuerstellung oder Aktualisierung einer Gefahrenzonenplanung oder Abflussuntersuchung etc. kann Gefährdungen in gewidmeten Gebieten ergeben.
- Die Raumplanungsbehörden müssen die Auswirkungen auf rechtswirksame Flächenwidmungs- und Bebauungspläne prüfen und die Gemeindeglieder informieren.
- Folgen
 - für gewidmete, nicht verbaute Gebiete mit Gefährdung
 - für verbaute Gebiete mit Gefährdung
 - siehe nächste Folien

bestehende Baulandwidmung im Gefährdungsbereich

- Folgen in gewidmeten, nicht verbauten Gebieten mit Gefährdung
 - Rückwidmungen oder
 - Bausperren oder Rückstufung zu Aufschließungsgebiet bis Schutzmaßnahmen umgesetzt sind (meist wasserrechtliche Bewilligungspflicht)
 - keine Entschädigung (in manchen Bundesländern aber Entschädigungspflicht)
 - Wertverlust durch Neueinschätzung der Gefahrensituation
 - keine Entschädigung, da Baulandeignung auf Grund der natürlichen Verhältnisse nicht gegeben ist

bestehende Baulandwidmung im Gefährdungsbereich

- Folgen in verbauten Gebieten mit Gefährdung
 - Eigenvorsorge durch Objektschutz oder öffentliche Schutzmaßnahmen (meist wasserrechtliche Bewilligungspflicht)
 - nachträgliche Auflagen entsprechend der Bauordnung des jeweiligen Landes und den aktuellen Bautechnik-Gesetzen
 - Grenzen
 - bautechnische (Un-)Durchführbarkeit
 - Wesen der Baunutzung
 - objektive Verhältnismäßigkeit
 - keine Entschädigung

Bebauungsplanung

- Das Instrument der **Bebauungsplanung** ist in nahezu allen **Raumordnungsgesetzen** (in Niederösterreich in der Bauordnung) vorgesehen. Der Bebauungsplan ist eine Verordnung der Gemeinde für Teile des Gemeindegebietes.
- Mit der Bebauungsplanung soll grundsätzlich eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes angestrebt werden.
- Die Bereiche, für die ein Bebauungsplan erforderlich ist, werden grundsätzlich bereits im Flächenwidmungsplan festgelegt.

Quelle: Teschinegg (2012)

Bebauungsplanung - Inhalte

- Der Schwerpunkt der Bebauungsplanung liegt grundsätzlich in der Festlegung der Bebauungsweisen, der baulichen Ausnutzbarkeit von Grundflächen sowie gestalterischer Vorgaben.
- Nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz ist dabei ausdrücklich auch der Schutz vor Naturgefahren zu berücksichtigen.
- Festlegung von Baulinien (Baugrenzlinien), Freiflächen
- Festlegungen der EG-Fußbodenoberkanten
- Grünflächengestaltung
- Gestaltung von Einfriedungen
- Detailfestlegung zu Erschließungssystemen
- Oberflächenentwässerung: Maßnahmen an Gebäuden, an Verkehrs- und Betriebsflächen, an Grundstücken sowie zum Schutz vor Naturgefahren

Quelle: Teschinegg (2012)

Baurecht

- Baurecht ist Ländersache
- Baurecht regelt, wo und wie konkrete Bauvorhaben errichtet werden dürfen
- Bauplatzeignung muss gegeben sein – wird in manchen Bundesländern in eigenem Verfahren der Bauplatzerklärung auch betreffend Naturgefahren geprüft
- Schutz vor Wassergefahren in der Baubewilligung durch Einhaltung der
 - Regeln der Bauordnung bzw. Baugesetze der Länder
 - Bautechnikverordnung (NÖ, Sbg.) oder OIB-Richtlinie 3 (alle anderen Bundesländer) regelt Schutz gegen Wassergefahren

OIB-Richtlinie 3

- in allen Bundesländern verbindlich außer NÖ und Salzburg (Stand Sept. 2013)
- Regeln betreffend Wassergefahren:
 - Planung und Ausführung von Abwasseranlagen, sodass kein Rückstau von Abwasser ins Bauwerk (3.2.2)
 - Bauwerke mit Aufenthaltsräumen (...) müssen dauerhaft gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser und Feuchtigkeit aus dem Boden geschützt werden. (6.1)
 - Falls das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen nicht über dem Niveau des hundertjährigen Hochwasserereignisses liegt, muss Vorsorge für einen gleichwertigen Schutz gegen Überflutung getroffen werden. (6.3)
 - Bei Lagerung von gefährlichen Stoffen in Bereichen, die bei 100jährigen Hochwässern überflutet werden, ist sicherzustellen, dass bei Überflutung ein Austritt dieser Stoffe verhindert wird (z.B. Schutz der Lagerräume gegen eindringendes und drückendes Wasser, Sicherung der Lagerbehälter gegen Aufschwimmen, Außendruck und Wassereintritt). (12.2)

Quelle: OIB-Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe Oktober 2011, Österreichisches Institut für Bautechnik

wasserrechtliche Bewilligungspflichten

in Zuge der Bauverfahren für Wohn- und Gewerbeobjekte können manche Maßnahmen wasserrechtlich bewilligungspflichtig sein

- Errichtung und Abänderung von Anlagen (auch Gebäuden) im 30-jährlichen Hochwasserabflussgebiet oder in Gebieten mit wasserwirtschaftlichen Regionalprogrammen (§38 WRG)
- die Herstellung von Schutz- und Regulierungsbauten an öffentlichen und privaten Gewässern (§41 WRG)
- die Versickerung von Oberflächenwässern (§32 WRG)
 - wenn die Einwirkung auf die Gewässerbeschaffenheit mehr als geringfügig ist und
 - wenn die Wässer nicht stammen aus
 - normal verschmutzten Dachflächen oder
 - Hofflächen und PKW-Parkplätzen mit geringem Fahrzeugwechsel in Wohn- oder vergleichbaren Gewerbegebieten
 - Rad- und Gehwege
 - Straßen mit sehr geringem Verkehrsaufkommen