

# Rechtlicher Handlungsbedarf im Raumordnungs- und Baurecht

Mag. Andrea Teschinegg  
Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
FA 13B – Bau- und Raumordnung

# Raumordnungsrechtliche Vorgaben

## Grundsätze und Ziele in den Raumordnungsgesetzen

- Entwicklung einer Siedlungsstruktur unter Vermeidung von Gefährdungen durch Naturgefahren (Frage der Standortwahl)
- Erhaltung von Freiräumen zum Schutz vor Naturgefahren

## Überörtliche Vorgaben auf Verordnungsebene

- Sachprogramme (Entwicklungsprogramme) für einzelne Sachbereiche
- Regionale Entwicklungsprogramme

## Überörtliche Vorgaben - Entwicklungsprogramme

- Die einzelnen Raumordnungsgesetze enthalten Rechtsgrundlagen zur Erlassung von Regionalen Entwicklungsprogrammen oder Sachprogrammen.
- In **Regionalen Entwicklungsprogrammen** sind zwar zum Teil Zielsetzungen im Hinblick auf Hochwasserschutz und Freihaltung von Hochwasserabflussbereichen sowie –retentionsräumen formuliert, jedoch fehlen grundsätzlich konkrete Anordnungen mit normativer Wirkung für die örtliche Raumplanung.
- Ein **Sachprogramm** zum Thema Berücksichtigung von Hochwassergefahren in der Raumordnung gibt es nur in der Steiermark.

## Regionale Entwicklungsprogramme (Steiermark)

1. Festlegen von **wasserwirtschaftlichen Vorrangzonen**  
(HQ 100-Bereiche) in den älteren Programmen
  - Notwendige Flächen für Hochwasserabfluss und –rückhalt sowie Eignungsflächen für Hochwasserschutzmaßnahmen
  - Freihaltegebot hinsichtlich Baulandfestlegungen und sonstigen Abflusshindernissen
2. **Grünzonen:**  
zum Schutz von Siedlungsgebieten vor Gefährdungen, wie z.B.:  
Hochwässer

# Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (Stmk)

## Grundsätze u. Prioritäten:

- Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für den Wasserrückhalt im Einzugsgebiet
- Erhaltung und Verbesserung derselben im Abflussbereich
- Gefährdungs- und Schadenspotenzial ist gering zu halten
- Vorausschauende Freihaltung hat Vorrang vor nachträglicher Sanierung

## Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (Stmk)

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 blauen Vorbehaltsbereichen,**
- 4. Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mind. 10m**

## Örtliche Raumordnung / räumliche bzw. örtliche Entwicklungskonzepte

- Grundsätzliche Aussagen über die zu sichernden Freiräume zum Schutz vor Naturgefahren
- Festlegung von Bereichen mit Nutzungseinschränkungen
- Festlegung der Bauland- bzw. Siedlungsentwicklung
- Berücksichtigung naturräumlicher Gegebenheiten
- Festlegung von Freihaltezonen

## Örtliche Raumordnung / Flächenwidmung

- **Berücksichtigung der natürlichen Voraussetzungen bei der Prüfung der Baulandeignung (Widmungsverbote)**
  - Hochwassergefahr (Angabe der Jährlichkeit NÖ, OÖ), Wildbäche
  - Grundwasserstand
  - Bodenbeschaffenheit, Murengänge, Erdbeben, Hanglage
  - Hochwasserabfluss- oder Hochwasserrückhalteräume
- **Ersichtlichmachungen / Kenntlichmachungen**
  - Gefahrenzonen
  - Hochwasseranschlagslinien
  - Flächen für Hochwasserabfluss und -rückhalt

# Örtliche Raumordnung / Flächenwidmung

## Bedingte Baulandeignung

- Festlegung von **Aufschließungsgebieten**, wenn nicht alle Baulandeignungskriterien vorliegen (z.B. Steiermark, Kärnten)
- Baulandwidmungen sind bei Gefährdungen durch Hochwasser, Wildbäche udgl. nur zulässig, wenn diese innerhalb oder im Anschluss eines bebauten Bereiches liegen, keine Erweiterung des Gefährdungspotentiales sowie keine wesentliche Beeinträchtigung des Hochwasserabflussbereiches oder von –rückhalteräumen erfolgt ( z.B. Tirol, Oberösterreich).
- Sanierungsgebiet: Gebiete, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind – Gebiete, die überwiegend bebaut sind (Steiermark).

# Bebauungsplanung

- Das Instrument der **Bebauungsplanung** ist in nahezu allen Raumordnungsgesetzen (in Niederösterreich in der Bauordnung) vorgesehen.
- 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.

## 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

## Flächenwidmung – bestehendes Bauland

- Die Erforderlichkeit einer Änderung kann sich bei aktuellen/neuen Hochwasserabflussuntersuchungen sowie bei neuen/revidierten Gefahrenzonenplänen ergeben.
- Die Raumplanungsbehörden müssen die Auswirkungen auf rechtswirksame Planungsinstrumente (örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne) prüfen. Information der Gemeindebürger!
- **Rückwidmungen** in Freiland oder allenfalls Rückstufungen
- Frage der **Entschädigung** – Grundsätzlich keine Entschädigungspflicht, da die Grundstücke aufgrund der natürlichen Verhältnisse nicht (mehr) als Bauland geeignet sind.
- Verankerung einer ausdrücklichen **Rückwidmungsverpflichtung** bei Hochwassergefährdung in Grün- bzw. Freiland (Kärnten).

## Wasserbedingte Gefahren - Baurecht

- Die meisten Baugesetze enthalten keine Definition einer Hochwassergefahr. Die Baubehörden haben daher im Ermittlungsverfahren die Hochwassergefährdung zu prüfen und in der Entscheidung entsprechend zu würdigen. Dabei stellen Hochwasserabflussuntersuchungen und Gefahrenzonenpläne lediglich Gutachten dar.
- Nach der bisherigen VwGH-Judikatur hat sich der Begriff Hochwassergefährdung in einer baurechtlichen Norm an den wasserrechtlichen Regelungen zu orientieren.
- § 38 WRG regelt nur 30-jährliche Hochwässer und nicht seltener auftretende Ereignisse.

## Wasserbedingte Gefahren - Baurecht

- Gefahrenzonenpläne und auch Hochwasserabflussuntersuchungen können aber dann normative Wirkung entfalten, wenn ein Gesetz oder eine Verordnung an einen Gefahrenzonenplan bzw. die Ergebnisse einer Hochwasserabflussuntersuchung in einer Weise anknüpft, dass diese zum Inhalt der normativen Anordnung werden.
- Dies könnte entweder in den Baugesetzen im Zusammenhang mit der Normierung von Bauplatzeignungskriterien oder aber auch in den Raumordnungsgesetzen bzw. in Sachprogrammen auf Grundlage der Raumordnungsgesetze erfolgen.
- Ausdrückliche Berücksichtigung von vorhersehbaren Hangwässern in den bautechnischen Vorschriften (siehe Steiermark).
- Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Vorschreibung anderer oder zusätzlicher Auflagen bei Bestandsobjekten (siehe Salzburg)
- Nachschärfung der OIB-Richtlinie 3

## Wasserbedingte Gefahren - Handlungsbedarf

- **Wildbäche – Hochwässer:** nähere Determinierung in den Raumordnungsgesetzen bzw. in Entwicklungsprogrammen sowie in den Baugesetzen im Hinblick auf die Jährlichkeiten.
- **Seitenerosion von Fließgewässern:** Normierung einer Freihaltung von Uferbereichen
- **Hangwässer:** Kriterium im Hinblick auf Baulandeignung; Berücksichtigung in der Bebauungsplanung (ausdrückliche Verankerung in Raumordnungsgesetzen)
- **Wasserwege aus Starkregenereignissen:** Bebauungsplanung (z.B. Verbot von durchgehenden Fundamentmauern bei Einfriedungen; Gestaltung von Parkflächen; Festlegung von Freiflächen für Retentionsräume).
- **Hangrutschungen:** sorgfältige Prüfung der Baulandvoraussetzungen in der Flächenwidmung; Frage der Bauplatzeignung

## Wasserbedingte Gefahren - Handlungsbedarf

- **Rückstau aus Kanälen:** in OIB-Richtlinie 3 geregelt.
- **Beeinträchtigung durch Versickerungsanlagen:** Festlegungen im Bebauungsplan, Oberflächenwasserkonzept auf Grundlage eines wasserwirtschaftlichen Gutachtens; Prüfung der Sickerfähigkeit des Bodens in der Bebauungsplanung oder spätestens im Baubewilligungsverfahren.
- **Grundwasserhochstände:** ausdrückliche Normierung in den Raumordnungsgesetzen im Zusammenhang mit der Baulandeignung; Berücksichtigung im Baubewilligungsverfahren
- **Gefahren bei stehenden Gewässern:** Berücksichtigung der natürlichen örtlichen Gegebenheiten/Baulandeignung
- **Regenwasserbewirtschaftung:** Berücksichtigung in der Bebauungsplanung
- **Bodeneignung für Versickerung:** Bebauungsplanung, Baubewilligungsverfahren