



# Hochwasser in Oberösterreich

---

Cyber-Forum 2014/II

Institut für Öffentliches Wirtschaftsrecht



# Hochwasser im Oö Raumordnungs- und Baurecht

---

Carsten Roth

Institut für Öffentliches Wirtschaftsrecht



## I. Einleitung

---

- **Bedeutung des Raumordnungs- und Baurechts für Hochwasserschutz:**

*passive* Hochwasser*prävention* durch

- **Flächenvorsorge → Raumordnungsrecht**
  - Nutzungsverbote
  - Retentionsflächenausweisung („Schutzonen“)
- **Bauvorsorge → Baurecht**
  - insbes hochwassergeschützte Bauweise

3



## II. Raumordnungsrecht (1)

---

- **(Kompetenz)Problem: gemeindeübergreifende Prävention**

- Auswirkungen von Planungen der Oberliegegemeinden auf Gebiet von Unterliegegemeinden
- Überörtliche Planung erforderlich: Summenwirkung von Zu- und Abläufen niur überörtlich erfassbar
- **Aktuell keine spezifischen überörtlichen Programme**
  - **anders zB Stmk:** Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 12. September 2005 über ein Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBl 2005/117).
- ausnahmsweise überörtliche parzellenscharfe Widmung zulässig; aber: **de lege lata keine spezifischen Handlungsoptionen durch Oö ROG 1994 vorgesehen**

4



## II. Raumordnungsrecht (2)

- **Hochwasserschutz in der örtlichen Raumordnung: insbes Flächenwidmungsplan**

### § 21 Abs 1 Oö ROG 1994

(1) Als Bauland dürfen nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. [...] Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (wie [...], Hochwassergefahr, [...], Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.

5



## II. Raumordnungsrecht (3)

- **Konkretisierung durch**

### § 21 Abs 1a Satz 1 Oö ROG 1994

„Flächen **im 30-jährlichen Hochwasserabflussbereich** dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.“

→ **Generelles Baulandwidmungsverbot in HQ<sub>30</sub>-Gebieten**

6



## II. Raumordnungsrecht (4)

- **Weitere Konkretisierung durch**

**§ 21 Abs 1a Satz 2 Oö ROG 1994**

„ Flächen **im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich** dürfen nicht als Bauland gewidmet werden, es sei denn, dass

1. Hochwasserabfluss- und Rückhalteräume dadurch nicht maßgeblich beeinträchtigt werden und ein Ausgleich für verloren gehende Retentionsräume nachgewiesen wird **sowie**
2. das Bauland dadurch nicht um Bereiche mit erheblich höherem Gefahrenpotential erweitert wird.“

→ **Grundsätzliches Baulandwidmungsverbot in HQ<sub>100</sub>-Gebieten**

7



## II. Raumordnungsrecht (5)

- **Sonderregelung für standortgebundene Bauwerke**

**§ 21 Abs 1a Satz 3 Oö ROG 1994**

„ Ausgenommen von diesen Verboten sind jeweils Flächen für **Bauwerke, die** auf Grund ihrer Funktion ungeachtet einer Hochwassergefährdung **an bestimmten Standorten errichtet werden müssen** (z. B. Schifffahrtseinrichtungen).“

[Weitergehend zB § 15 Abs 3 NÖ ROG: generelles Widmungsverbot auch in HQ<sub>100</sub>-Bereich; Ausnahmen für standortgebundene Bauwerke und Ortsgebiet]

8



## II. Raumordnungsrecht (6)

- **Nachträgliches Erkennen von Hochwassergefährdungen im Bauland – planerische Folgen**

### § 36 Oö ROG 1994

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

(1) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne **sind**

1. bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder
2. wenn es das Gemeinwohl erfordert,

**zu ändern.**

(2) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne **können geändert werden**, wenn

1. öffentliche Interessen [...] dafür sprechen oder
2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und
3. Interessen Dritter nicht verletzt werden.

9



## II. Raumordnungsrecht (7)

### § 15 Abs 4 Satz 3 Ktn GPIG

„Als Bauland festgelegte unbebaute Grundflächen, die im Gefährungsbereich von Hochwasser, Steinschlag, Lawinen, Muren, Altlasten u. ä. **gelegen sind** (§ 3 Abs. 1 lit. b), **sind in Grünland rückzuwidmen**, sofern nicht zu erwarten ist, dass diese Gefahren innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Maßnahmen abgewendet werden.“

### § 22 Abs 2 NÖ ROG 1976

„Ein örtliches Raumordnungsprogramm **ist abzuändern, wenn** sich herausstellt, dass **eine als Bauland gewidmete und noch nicht bebaute Fläche von Gefährdungen gem. § 15 Abs. 3 Z. 1 bis 3 und 5 tatsächlich betroffen** ist und die Beseitigung dieser Gefährdungen nicht innerhalb einer Frist von 5 Jahren sichergestellt werden kann.“ [→ HQ<sub>100</sub>]

10



## II. Raumordnungsrecht (8)

### ▪ **Nachträgliches Erkennen von Hochwassergefährdungen im Bauland – planerische Folgen: Entschädigung bei Rückwidmung?**

- Nach § 38 Oö ROG nur eingeschränkt
  - Nachgewiesene Kosten der Baureifmachung
  - Enklave
- Ggf. unter „Sonderopfer“-Gesichtspunkten

11



## II. Raumordnungsrecht (8)

### ▪ **Nachträgliches Erkennen von Hochwassergefährdungen im Bauland – planerische Folgen: Umgang mit bebauten Grundstücken?**

- Rückwidmung tangiert Bausubstanz nicht, keine Änderung der Abflussverhältnisse
- Zwangsweise Absiedelung?
- Enteignung als Vorfeldmaßnahme zum Gebäudeabriss?
  - **Keine raumordnungsrechtliche Grundlage für Absiedelung oder Enteignung**

12



## II. Raumordnungsrecht (9)

---

- **Absiedelung Eferdinger Becken: Schaffung von Retentionsflächen**
  - **Finanzielle Anreize für freiwillige Absiedlung** statt hoheitlicher Anordnung
  - **Verknüpfung mit Planungsrecht**
    - Förderung der Absiedlung in gelber Zone nur bei entsprechenden Raumplanungsakten
      - Ausweisung **Neuplanungsgebiet** nach § 45 Oö BauO 1994 als Voraussetzung für **Absiedlungsangebot**
      - Rückwidmung und Ausweisung von **Schutzzone Überflutungsgebiet** als Voraussetzung für **Auszahlung**
- **Grünland-/Verkehrsflächenwidmung**
- **Bebauungsplan (zb Baufluchtlinien nach § 30 Abs 3 Z 2 Oö BauO)**

13



## III. Baurecht (1)

---

- **Bauplatzverfahren**

### § 5 Abs Oö BauO 1994

(2) Grundflächen, die sich wegen der natürlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (wie [...] **Hochwassergefahr**, [...] Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen [...], dürfen nicht als Bauplätze bewilligt werden.

[...]

(4) Soweit nicht auf Grund der natürlichen Gegebenheiten gemäß Abs. 2 die Bauplatzbewilligung zu versagen ist, dürfen Bauplatzbewilligungen für Grundflächen im **100-jährlichen Hochwasserabflussbereich** sowie in der **roten oder gelben Gefahrenzone im Sinn forst- oder wasserrechtlicher Vorschriften des Bundes** nur unter der Bedingung erteilt werden, dass Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden **hochwassergeschützt nach Maßgabe des § 47 Oö. Bautechnikgesetz 2013** ausgeführt werden können.

14



### III. Baurecht (2)

---

- **Baubewilligungs-/anzeigeverfahren**
  - Auflagen und Bedingungen, insbes hochwassergeschützte Bauweise nach Maßgabe bautechnischer Vorschriften des Oö BauTG 2013
  
- **Bautechnische Vorschriften, insbes**
  - § 16 Oö BauTG 2013: Schutz vor Feuchtigkeit
  - § 22 Oö BauTG 2013: Niveau und Höhe der Räume
  - **§ 47 Oö BauTG 2013: Hochwassergeschützte Gestaltung von Gebäuden**

15



### III. Baurecht (4)

---

- **Nachträgliche Schutzmaßnahmen**

#### § 46

##### Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen

(1) **Ergibt sich nach Erteilung der Baubewilligung**, daß das ausgeführte Bauvorhaben den dafür geltenden **baurechtlichen Vorschriften** trotz Einhaltung der im Baubewilligungs-bescheid vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen **nicht hinreichend entspricht** und tritt dadurch eine **Gefährdung für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen** oder eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft ein, **kann** die Baubehörde **andere oder zusätzliche Auflagen und Bedingungen vorschreiben**, soweit dies zur Beseitigung der Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung **erforderlich** ist.

(2) Abs. 1 ist auf bewilligungspflichtige Bauwerke, für die eine Baubewilligung nicht erteilt wurde oder nicht nachgewiesen werden kann, für die aber die Annahme eines vermuteten Baukonsenses berechtigt ist, sinngemäß anzuwenden.

16





### III. Baurecht (5)

---

- **Nachträgliche Aufhebung der Baubewilligung?**

- [Ermöglichung eines baubehördlichen Beseitigungsauftrags nach § 49 Abs 1 iVm Abs 4 Oö BauO 1994]
- Keine hochwasserspezifische Sonderregelung
- § 68 Abs 4 Z 4 AVG nicht hilfreich
- § 68 Abs 3 AVG?

„**Andere Bescheide kann die Behörde**, die den Bescheid in letzter Instanz erlassen hat, oder die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde im öffentlichen Interesse **insoweit abändern, als dies zur Beseitigung von das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährdenden Mißständen** oder zur Abwehr schwerer volkswirtschaftlicher Schädigungen **notwendig und unvermeidlich ist. In allen Fällen hat die Behörde mit möglichster Schonung erworbener Rechte vorzugehen.**“

→ Lit: Hochwasser als „Misstand“; **Problem:** Welcher Hochwasserpegel?

17



### Fazit

---

- **Hochwasserschutz im Raumordnungs- und Baurecht ist „auf dem Weg“**
- **Verbesserungspotential insbesondere bei**
  - raumordnungsrechtlichem Instrumentarium zur Schaffung von Retentionsflächen
  - gesetzlichem Rahmen für gemeindeübergreifende Prävention

18



## Kontakt

---

- [carsten.roth@jku.at](mailto:carsten.roth@jku.at)
- [wirtschaftsrecht@jku.at](mailto:wirtschaftsrecht@jku.at)
- [www.wirtschaftsrecht.jku.at](http://www.wirtschaftsrecht.jku.at)

