

Schutz vor hydrologischen Gefahren im Raumordnungs- und Baurecht

Ass.-Prof. Dr. Karim GIESE



Raumordnungs- und Baurecht

Raumordnungsrecht:

Vorausschauende Gestaltung des Lebensraumes, bestmögliche Nutzung und Sicherung

Baurecht:

Sicherheit und einwandfreie Beschaffenheit von Bauten in technischer, sanitärer und hygienischer Hinsicht

Hydrologische Gefahren für Bauten

- Hochwasser ieS:
 - Ausuferern von Bächen, Flüssen, Strömen (Hochwasser ieS)
- Hochwasser iwS:
 - Grundwasseranstieg
 - Erhöhter Oberflächenabfluss („Hangwasser“)
 - Rückstau aus Entwässerungssystem (zB Kanalisation)

Gefahrenschutz im Raumordnungsrecht

„Planungshierarchie“

- Raumordnungsziele
- ↓
- Überörtliche Raumplanungsprogramme
- ↓
- Örtliche Raumplanung

Örtliche Raumplanung - Flächenwidmungsplan

- Kenntlichmachung von Naturgefahrenzonen (zB gem ForstG)
- Widmungsverbote: idR
 - in Gefährdungsbereichen (zB Hochwasser ieS);
 - bei ungünstigen natürlichen Gegebenheiten (zB hoher Grundwasserstand)

(Nicht-) Definition von Gefährdungsbereichen

- Allgemein:
 - VwGH: Beurteilung nach Häufigkeit und Ausmaß
 - zB Hochwasser: nicht strenger als WRG
- zT speziellere Definitionen:
 - zB 30- bzw 100-jährliches Hochwasser
 - inkl Hochwasserabfluss- und Rückhalteräume
 - Ausnahmen (zB keine „Verschärfung“)

Ermittlungspflichten

- Einbeziehung von Gefahrenzonenplänen
- sonst: Amtswissen über Gefahrenlagen/
Eignung
 - zT Berücksichtigung von Sicherungs-
maßnahmen (zB bauliche Vorkehrungen,
Sicherheitskonzepte – vgl § 37 tir BauO 2011)
- Sachverständigenbeurteilung (§ 37 tir ROG)
- Rsp.: „gebietsweise“ (Grob-) Prüfung

Bestehendes Bauland in Gefährdungsbereichen

- zT Bausperre; „Aufschließungsgebiet“
- Rückwidmungen
 - zT besondere Rückwidmungsverpflichtungen (zB nö ROG/ Hochwassergefahr)
 - verfassungsunmittelbare Rückwidmungsverpflichtung
 - rechtswidrige Flächenwidmungen (VfGH 1.12.2010, V 53/10 – Tragfähigkeit des Untergrunds)
 - bereits bebautes Bauland?

Rechtsfolgen bei Rückwidmung

- zT Entschädigungspflichten
- Problem: Fortbestand rechtskräftig bewilligter Baunutzungen
 - Nachträgliche Änderung/Aufhebung der Baubewilligung?

Gefahrenschutz im Baurecht

- Bauplatzeignung
- Bebauungsgrundlagen
- Bautechnische Vorschriften

Bauplatzeignung

- Keine Gefährdung durch Naturgefahren
 - zT Berücksichtigung von Sicherheitsmaßnahmen (zB § 14 Abs 1 sbg BGG)
 - zT Bedingungen für hochwassersichere Bauführung (§ 5 Abs 3a oö BauO)

- Keine ungünstigen natürlichen Gegebenheiten (zB Grundwasserstand)

Bauplatzeignung

- zT Mitwirkungspflichten des Bauherrn:
 - zB Angaben zum Ø Grundwasserstand, Hochwasserkoten
- idR Ermittlungspflichten:
 - bei begründetem Verdacht (zB lt Gefahrenzonenplänen, Amtswissen)
 - „Detailprüfung“ (auch bei Baulandwidmungen) durch Sachverständigen

Bebauungsgrundlagen

(Bebauungsplan/Bauplatzerklärung/Baubescheid)

- Höhenlage (Gelände, Bau, Erdgeschoß)
- Situierungsbindungen
- Beschränkung der baulichen
Ausnutzbarkeit des Grundstückes
- Errichtung/Gestaltung von Einfriedungen

Bautechnische Vorschriften

(BauTG)

Spezielle Bestimmungen im BauTG:

- zB Hochwasserschutz (§ 27a Abs 3 oö BauTG)
- zT iVm OIB-Richtlinien (zB „außergewöhnliche Einwirkungen“, Verhinderung des Eindringens von Rückstau)

Bautechnische Vorschriften

(BauTG)

Allgemeine Bestimmungen im BauTG:

- Allgemeine Zielbestimmungen (zB § 1 sbg BauTG)
- idR iVm dem „Stand der Technik“ (und Önormen)

Bautechnische Vorschriften

Baukörper

- idR Abdichtung des Untergrundes, wasserbeständige Baustoffe, auftriebssichere Verankerung, Fußbodenoberkanten (20 cm über Niveau), Sicherung von Öltanks, Maßnahmen gegen Kanalrückstau
- ausnahmsweise auch: zB Schutzmaßnahmen bei Gebäudeöffnungen (§ 27a oö BauO im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich)

Bautechnische Vorschriften

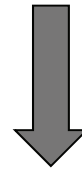
Außenbereiche:

- zT massive Einfriedungen, Erddämme uä
(vgl § 9 Abs 2 sbg BauPolG, § 18 Abs 3 krnt
BauO, § 27 Abs 7 iVm § 3 Abs 2 tir BauO)

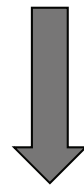
Nachträglicher Gefahrenschutz

(Schutz von Bestandsbauten)

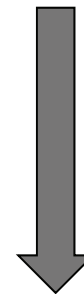
Anpassung von Baubewilligungen



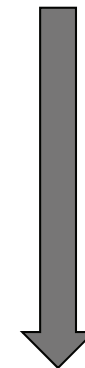
„Durchbrechung der Rechtskraft“



▪ zT BauO



▪ allgemein: AVG



GemO

Nachträgliche Auflagen (BauO)

- Leben, Gesundheit, Sicherheit (zB OÖ, Tir, Vlbg), Hochwasserschutz (zB Sbg)
- idR Amtspflicht
- Maßstab: aktuelles BauTG (iVm Stand der Technik, Önormen, OIB-RL)
- Grenzen:
 - bautechnische (Un-)Durchführbarkeit
 - Wesen der Baunutzung
 - objektive Verhältnismäßigkeit

Abänderung/ Aufhebung (§ 68 Abs 3 AVG)

- zB Baubewilligung
 - Schutz des Lebens und der Gesundheit von Menschen
 - Abwehr schwerer volkswirtschaftlicher Schäden
- Ermessen der Behörde (Oberbehörde)
 - „kann“; zT Ermessensreduktion
 - Verhältnismäßigkeit („Lastenvergleich“)
 - Maßstab: aktuelle Flächenwidmung/BauO
- bei Aufhebung: keine Entschädigung

Gemeindeaufsicht (GemO)

- Aufhebung rechtskräftiger Baubescheide
 - zT bei (qualifiziert) rechtswidrigen Baubescheide
 - zT zum Gefahrenschutz (iSd § 68 Abs 3 AVG)
- Ersatzvornahmen bei säumigen Gemeindebehörden

Amtshaftung

- AHG: Garantenstellung der Behörden, dass nicht mit Naturgefahren zu rechnen ist
 - (mittelbare) Pflicht zur nachträglichen Vorschreibung von Auflagen/Aufhebung der Baubewilligung
 - Baulandrückwidmung (VfGH 1.12.2010, V 53/10)
- OGH: auch Amtshaftungsansprüche des Bauherrn (23.2.1999, 1 Ob 362/98m)