

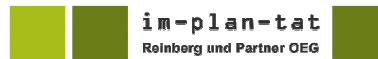
ÖRTLICHE RAUMPLANUNG

UND NATURGEFAHREN

ERFAHRUNGEN AUS
DER PRAXIS

Jahrestagung der ÖGR
Donnerstag, 14. Jänner 2010

DI Martina SCHERZ



im-plan-tat | Reinberg und Partner

- Örtliche Raumplanung
- Regionalplanung
- Freizeitinfrastrukturen

- Technisches Büro für Raumplanung
- Krems, NÖ



Abgrenzung des Themas

- Schwerpunkt **Planungspraxis**
- Schwerpunkt **Hochwassergefährdung**
- **keine** umfassende Betrachtung des Naturgefahrenmanagements in NÖ
→ Amt der NÖ Landesregierung

im-plan-tat | 19.03.2010

Vorsorge gegen Naturgefahren auf der Ebene der verschiedenen Instrumente der örtlichen Raumplanung

- **Örtliches Entwicklungskonzept**
 - Verpflichtend bisher:
 - Erkenntlich- bzw. Ersichtlichmachungen betreffend Hochwasser und sonstiger Naturgefahren
 - Analyse der von Gefahren und Störungen beeinträchtigten Baulandflächen
 - Analyse des Stands und der Entwicklung der Flächennutzung innerhalb der Gefährdungsbereiche
 - Nicht verpflichtend, aber ggfs. sinnvoll:
 - Ausweisung des Restrisikogebietes (als Basis für Auflagen)
 - Analyse der potenziell geeigneten Retentionsräume
 - Konfliktkarte ...

im-plan-tat | 19.03.2010

Vorsorge gegen Naturgefahren auf der Ebene der verschiedenen Instrumente der örtlichen Raumplanung



■ Flächenwidmungsplan

- Erkenntlich- bzw. Ersichtlichmachungen betreffend Hochwasser und sonstiger Naturgefahren
- Widmungsverbot:
 - Flächen, die auf Grund der Gegebenheiten ihres Standortes zur Bebauung **ungeeignet** sind, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden
- Ausgenommen:
 - Flächen für Bauwerke, die auf Grund ihrer Funktion an **bestimmten Standorten** ungeachtet der angeführten Mängel errichtet werden müssen sowie
 - Flächen innerhalb eines **geschlossenen Ortsgebietes**.
- In NÖ gibt es **keine** Ausnahmen für Aufschließungszonen und Einzelwidmungen.

im-plan-tat | 19.03.2010

Vorsorge gegen Naturgefahren auf der Ebene der verschiedenen Instrumente der örtlichen Raumplanung

■ Flächenwidmungsplan

- **Rückwidmung ohne Entschädigung** 
 - gefährdete **nicht bebaute Baulandfläche**, wenn die Beseitigung dieser Gefährdungen nicht innerhalb einer **Frist von 5 Jahren** sichergestellt werden kann.
- **Unbefristete Bausperre** 
 - gefährdetes unbebautes Bauland, wobei die Gefährdung innerhalb von 5 Jahren sicherzustellen ist
 - Aufhebung nach Beseitigung der Gefährdung

im-plan-tat | 19.03.2010

Vorsorge gegen Naturgefahren auf der Ebene der verschiedenen Instrumente der örtlichen Raumplanung

■ Flächenwidmungsplan

■ Nicht verpflichtend, aber ggfs. sinnvoll:

- Ausweisung von **Grünland-Freihalteflächen** für Retentionsflächen und andere besonders gefährdete Flächen anstatt Grünland Land- und Forstwirtschaft
→ keine Bauwerke bewilligungsfähig
→ Schadenspotential möglichst gering halten
- Berücksichtigung eines **Restrisikoszenarios** bei Baulandwidmungen



Vorsorge gegen Naturgefahren auf der Ebene der verschiedenen Instrumente der örtlichen Raumplanung

■ Die „ungeliebte“ Bausperre

- (2) Der Gemeinderat **hat** durch Verordnung eine Bausperre unter Angabe des besonderen Zweckes zu erlassen, wenn
- b) **sich herausstellt**, dass eine als Bauland gewidmete und unbebaute Fläche von Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 Z. 1 bis 3 und 5 bedroht ist. Als bebaut gelten Flächen im Sinne von § 22 Abs. 2, letzter Satz.

Verordnung

beschlossen:

§ 1: Gemäß § 23 Abs. 2 NO Raumordnungsgesetz 1976, LGBl. 8000, in geltender Fassung, wird anlässlich der Tatsache, dass als Bauland gewidmete, bzw. teilweise unbebaute Flächen von Gefährdungen im Sinne § 15 Abs. 3 Z. 1 – Flächen die bei 100-jährlichen Hochwassern überflutet werden – eine Bausperre erlassen. Die Anschlaglinien der 100-jährlichen Hochwasser sind den Planarstellungen des derzeit gültigen, örtlichen Raumordnungsplans der Stadtgemeinde Dornbirn entnommen.
Ziel der Bausperre ist die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen zur Sicherung der bereits gewidmeten Baulandflächen. Die Bausperre erstreckt sich auf die in der Beilage „A“ aufgelisteten Grundstücke, bzw. Grundstücke, bzw. Grundstückteile sind in den Planbeilagen 1 bis 6 dargestellt.
Die Beilagen liegen während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur Einsichtnahme auf.

§ 2: Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung, mit dem auf den zweitwöchigen Kundmachungstermin folgenden Tag in Kraft.

im-plan-tat | 19.03.2010

■ Bausperre

■ Ablauf:

1. **Erhebung** der innerhalb des HQ100-Überflutungsbereichs liegenden Baulandreserven (auch mit einem Hauptgebäude bebaubare Teilflächen, außer Baulandreserven, die nur geringfügig in den Überflutungsbereich ragen).
2. **Empfehlenswert:** Begleitende Information der betroffenen GrundstückseigentümerInnen über die Konsequenzen der Bausperre.
3. **Verordnung** der Bausperre durch den Gemeinderat und Prüfung durch die Aufsichtsbehörde
4. **Aufhebung** der Bausperre erst, wenn die Gefährdung nicht mehr besteht,

■ Baulandausweisungen **innerhalb** des „geschlossenen“ Ortsbereichs

■ Ablauf:

1. Nachweis des „geschlossenen“ Ortsbereichs im Zuge des Umwidnungsverfahrens
2. Analyse des Gefährdungspotentials
3. nur bei verkräftbarem Gefährdungspotential kann ein Beschluss der Umwidmung erfolgen (keinesfalls bspw. innerhalb einer roten Gefahrenzone)



- **Baulandausweisungen **außerhalb** des geschlossenen Ortsbereichs**

- **Ablauf:**

1. **Nachweis** im Zuge der Strategischen Umweltprüfung, dass die Hochwassergefährdung durch eine vollflächige Anschüttung der von der Umwidmung betroffenen Fläche nicht mehr gegeben ist und andere Bereiche dadurch nicht beeinträchtigt werden. Konsultation mit den zuständigen Fachbehörden (WPO, WLW).
2. Ggfs. Nachweis, dass Nutzung nur an diesem speziellen Standort erfolgen kann.
3. **Versagung** der Genehmigung, falls Anschüttung nicht bereits nachgewiesen werden kann, da wesentliche Genehmigungsvoraussetzungen fehlen.
4. Umwidmungspunkt wird im GR nicht beschlossen
5. Aufschüttung und **Nachweis der erfolgten Anschüttung**
6. Beschluss im GR und Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde



- **Rückwidmungen und Bausperren bei gleichzeitiger Neuausweisung von Bauland**

- **Wie erklär ich's meinem Wähler?**



- **Kritik, die in der Gemeindestube zu hören ist:**
 - „Erwartetes“ Unverständnis der BürgerInnen für Rückwidmungen / Bausperren
 - hohe Kosten für die Anschüttung
 - Auswirkungen der Anhebung des Geländes auf das Ortsbild und auf die Nutzbarkeit / Bebaubarkeit des Grstks.
 - ...
- **Gemeinden entwickeln im Umgang mit der Hochwassergefährdung eine besondere Kreativität ☹**

Informationsangebote des Landes NO für NÖ Gemeinden und PlanerInnen

- **Qualifizierung** der PlanerInnen und der Gemeinden im Rahmen von Informationsveranstaltungen
 - „Ortsplanung miteinander“
 - Exkursionen und Workshops
 - Bürgermeistertag
 - ...
- **Informationsmaterialien** zum Thema Naturgefahren
 - Zeitschrift Raum und Ordnung
 - Rundschreiben
 - Ordner „Infos zur örtlichen Raumplanung“
 - in Ausarbeitung: Handbuch für die Grundlagenerhebung

Informationsangebote des Landes NO für NÖ Gemeinden und PlanerInnen

- Überflutungsbereiche HQ100 und HQ30 zum Download, www.noel.gv.at
- Information bei Fertigstellung der Neuabgrenzung von Hochwasserabflussbereichen
- **Beratung**
 - Vorprüfung des Geologischen Dienstes im Zuge eines Umwidmungsverfahrens bei zu erwartendem geogenen Risiko
 - ...

im-plan-tat | 19.03.2010

ÖRTLICHE RAUMLANUNG

UND NATURGEFAHREN

ERFAHRUNGEN AUS
DER PRAXIS

Jahrestagung der ÖGR
Donnerstag, 14. Jänner 2010

DI Martina SCHERZ

 **im-plan-tat**
Reinberg und Partner OEG