

An die

**Gemeindeinitiative des Ortsteiles Komberg**

Herrn Ing. Hans Peter Mauer

Komberg 16  
8411 Hengsberg

Hausmannstätten-Graz, am 5. April 2014

## ORTSBILDGUTACHTEN

im Sinne des § 43, Abs. 4 Steiermärkisches Baugesetz 1995 i.d.g.F.

(Allgemeine Anforderungen an Bauwerke – Straßen-, Orts- und Landschaftsbild)

Bauvorhaben „Wohntraum SüdSüdWest“ - Gst. Nr. 104/1 und 104/2 der KG Komberg



Bild 1: Blick vom Baugrundstück auf das Ortszentrum von Hengsberg

### VERWENDTETE UNTERLAGEN

- Auszüge aus den Einreichplänen, welche der Bauverhandlung zugrunde lagen,
- Informations- bzw. Verkaufsfolder „Wohntraum SüdSüdWest“ der Firma Kötz GmbH,
- Einwendungen von Frau Andrea und Herrn DI Hans-Jörg Kohnhauser, datiert mit 14.1.2014,
- Einwendung von Frau Margarete Bäck, datiert mit 14.1.2014,
- Schreiben an die Gemeinde Hengsberg, Herrn Bürgermeister Johann Mayer, verfasst von der Umweltschützerin Hofrätin MAg. Ute Pöllinger, datiert mit 12.2.2014,
- Offener Brief an den Herrn Bürgermeister der Gemeinde Hengsberg, verfasst von der Gemeindeinitiative des Ortsteiles Komberg und datiert mit 20.2.2014,
- Schreiben vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Umwelt und Raumordnung, gerichtet an das Büro Landesrat Dr. Gerhard Kurzmann, verfasst von Frau Mag. Andrea Teschinegg,
- Fotodokumentation
- Steiermärkisches Baugesetz 1995 i.d.g.F.
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F.
- Rechtsgültiger Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hengsberg und Örtliches Entwicklungskonzept 4.0 (Erläuterungsbericht)

### ÖRTLICHE BESICHTIGUNG

- Samstag, 5.4.2014

### GESETZLICHE VORBEMERKUNGEN UND AUFTRAG

- Nach § 43, Abs. 4 Steiermärkisches Baugesetz 1995 i.d.g.F. muss ein Bauwerk zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.
- Die Frage, ob ein Bauvorhaben geeignet ist, das Ortsbild zu stören, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Gegenstand des Beweises durch Sachverständige. Die Meinung von Nachbarn und anderen Ortsbewohnern ist nicht entscheidend. Ein Versagungsgrund kann auch vorliegen, wenn die geplante Anlage für sich allein betrachtet in ästhetischer Hinsicht einwandfrei ist, das gegebene Ortsbild aber durch die geplante Anlage gestört wird (vgl E 6.7.1972, VwSlg 8267 A).
- Auch wenn das gegebene Ortsbild nicht völlig einheitlich ist, ist der Baubehörde nicht die Möglichkeit verwehrt, einer mit einer Bauführung verbundenen weiteren Störung des Ortsbildes entgegenzutreten (vgl E 14.3.1966, VwSlg 6884 A). Bei einem für ein bestimmtes Gebiet untypischen Baustil kann dies der Fall sein (VwGH 18.11.1982, 82/06/0097).
- Die Gemeindebehörden sind im Sinne des § 43 (4) BauG berechtigt und verpflichtet zu prüfen, ob das Vorhaben in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird (VwGH 28.10.1999, 98/06/0179).
- Die Baubehörde ist verpflichtet, Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes aus baurechtlicher Sicht zu prüfen, unabhängig davon, ob eine naturschutzrechtliche Bewilligung erforderlich ist. Die Versagung einer Baubewilligung aus Ortsbildgründen und Gründen des Landschaftsbildes setzt ein Gutachten voraus, welches einen ausreichenden Befund enthält und schlüssig ist (VwGH 28.10.1999, 98/06/0179, BauSlg 218).
- Da die Baubehörde im Zuge des Baubewilligungsverfahrens bis zur Bauverhandlung der Verpflichtung nicht nachgekommen ist, das Vorhaben im Sinne des § 43 (4) BauG zu prüfen, erging von Seiten der Gemeindeinitiative des Ortsteiles Komberg der Auftrag, zu prüfen, ob das Vorhaben „Wohntraum SüdSüdWest“ auf den Grundstücken Nr. 104/1 und 104/2 EZ 134 der KG 66414 Komberg (grundbücherliche Vereinigung, Bescheid vom 8.11.2013, GZ: 031-4/227-2013) dem § 43, Abs. 4 Steiermärkisches Baugesetz 1995 i.d.g.F. (Allgemeine Anforderungen an Bauwerke – Straßen-, Orts- und Landschaftsbild) entspricht.
- Zur Beantwortung der Frage, ob ein Bauvorhaben in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird, ist, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung des VwGH ergibt, die Erstellung eines Gutachtens eines geeigneten Sachverständigen erforderlich, was im konkreten Fall mit der Beauftragung an einen aus der Liste der vom Land Steiermark bestellten Ortsbildsachverständigen erfolgt ist.
- Anzumerken ist auch, dass unter Ortsbild in erster Linie die bauliche Anlage eines Ortes oder Ortsteiles innerhalb einer Gemeinde zu verstehen ist und das Straßenbild ein besonders wichtiger Teil des Ortsbildes ist. Wenn auch das Ortsbild grundsätzlich von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen selbst geprägt wird, so sind doch die bildhaften Wirkungen von Grünanlagen, Parklandschaften, Schlossberge, Sichtbeziehungen zu Kirchen u.dgl. mit einbezogen. Das Landschaftsbild schließlich wird durch die Natur selbst geprägt, wenn auch der Mensch in sie gestaltend eingegriffen hat. Die Redewendung „Orts- und Landschaftsbild“ kann als einheitlicher Begriff verstanden werden. Für das Bauverfahren bedeutet dies, dass die Wirkung eines Bauwerkes auf das Landschaftsbild nur dann berücksichtigt werden darf, wenn eine Wechselbeziehung zwischen dem Orts- und Straßenbild einerseits und dem Landschaftsbild andererseits gegeben ist – was in diesem Fall zutrifft.
- Zugleich erging von Seiten der Gemeindeinitiative des Ortsteiles Komberg der Auftrag, generell zu prüfen, ob Siedlungswohnbauten im Ortsteil Komberg dem Dorfcharakter bzw. dem vorherrschenden dörflichen Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen können oder nicht.



Bild 2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hengsberg mit Darstellung des Planungsareals (Grundstücke 104/1 und 104/2, blauer Kreis)

## ORTSBILDGUTACHTEN – HENGSBERG-KOMBERG

### BEFUND

Entsprechend den übermittelten Unterlagen ist vorgesehen, auf den Grundstücken Nr. 104/1 und 104/2 EZ 134 der KG 66414 Komberg (grundbücherliche Vereinigung, Bescheid vom 8.11.2013, GZ: 031-4/227-2013) das Bauvorhaben „Wohntraum SüdSüdWest“ zu errichten. Diese Grundstücke sind im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hengsberg als Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen (siehe Bild 2).

Geplant ist auf den nach Südwesten geneigten Grundstücken die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 6 Wohneinheiten, die in den Einreichunterlagen als „Block A“ und „Block B“ bezeichnet sind. Die beiden „Blöcke“ sind zweigeschossig, mit nach Südwesten orientierten, vorgelagerten Terrassen und bei Block A einem ebenfalls in Richtung Südwesten vorgelagerten Pool dargestellt. Teilbereiche der Terrassen sollen massive Pergolakonstruktionen erhalten.

Die beiden Wohnblöcke sind als kubische Baukörper mit jeweils Flachdachausbildungen geplant, Fenster und Fenstertüren sind durchwegs zweiflügelig dargestellt, als Farbgebung sind weiße und erdfarbene Farbtöne im Informations- bzw. Verkaufsfolder „Wohntraum SüdSüdWest“ der Firma Kötz GmbH angeführt. Den Ansichten im Einreichplan – siehe z.B. „Block A Ansicht Südost“ - ist zu entnehmen, dass umfangreiche Erdbewegungen geplant sind, um die verschiedenen Ebenen zu erhalten, welche einerseits die Erschließung der Wohnungen in den Erdgeschossbaukörpern ermöglichen und andererseits den Übergang vom natürlichen Gelände zu den vorgelagerten Terrassen herstellen sollen. Die Obergeschosswohnungen sollen über Brücken von der Parkplatzebene erschlossen werden.

Im „Schnitt 3-3 Pool“ ist ersichtlich, dass der Pool eine Unterkellerung erhalten soll, die hier eingeschüttet dargestellt ist, was eine Aufschüttung gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf von über 2,50 Meter erfordern wird. Diese Darstellung geht nicht konform mit dem Informations- bzw. Verkaufsfolder „Wohntraum SüdSüdWest“ der Firma Kötz GmbH, wo diese Unterkellerung des Pools als zusätzlicher Raum dargestellt ist, was bedeuten würde, dass hier das Gebäude „Block A2 als dreigeschossiges Bauwerk in Erscheinung tritt.

Die Erschließung des Grundstücks bzw. jene der Wohnungen soll ebenfalls von zwei Ebenen, über das Öffentliche Gut, Gst. Nr. 312/2 und über eine Erschließungsstraße im südöstlichen Grundstücksbereich erfolgen. Die Zufahrt zum überwiegenden Teil der erforderlichen Pkw-Abstellplätze, die senkrecht zum Straßenraum angeordnet und pergolaähnlich überdacht werden sollen, ist wiederum vom Öffentlichen Gut, Gst. Nr. 312/2 vorgesehen. Weitere Stellplätze sind auf der Ebene der Erdgeschoss Wohnungen dargestellt.



Bild 3: Orthofoto aus GIS-Steiermark mit Darstellung des Planungsareals (Grundstücke 104/1 und 104/2, blaue Umrandung)

Der Gebietscharakter um das Planungsareal ist geprägt von Gebäuden, die durchwegs entlang den Erschließungsstraßen „Hauptweg-Komberg“ (Gst.Nr. 312/2) und Klementweg (Gst.Nr. 314) angeordnet sind (siehe Bild 3, Orthofoto aus GIS-Steiermark). Viele dieser Gebäude sind als Verbindungselemente ursprünglicher Streusiedlungen zu bezeichnen und bilden nunmehr gemeinsam mit dem Restbestand der Haufenhöfe das Straßen- und – auf Grund der Kammlage - auch das Landschaftsbild dieser Region (siehe Bilder 4 und 5).



Bilder 4 und 5: Orts- und Landschaftsbilder in unmittelbarer Umgebung des Planungsareals

Die Gebäude sind meist ein- oder zweigeschossig, mit oder ohne Dachausbau, weisen steile Dachformen auf, die meist mit Tondachziegeln gedeckt sind und haben in ihren Grundmaßen durchwegs längliche Baukörperformen. Vereinzelt finden sich sogenannte Wiederkehren, die sich jedoch immer dem Hauptdach und so auch einer Hauptfirstrichtung unterordnen. An- und Zubauten sind vorwiegend aus Holz ausgeführt oder mit Holz verschalt (siehe Bilder 6 und 7).



Bilder 6 und 7: Orts- und Straßenbilder mit ortstypischen Hausformen in unmittelbarer Umgebung des Planungsareals



Bild 8: Orts- und Landschaftsbild mit Haufenhof mit baulichen Erweiterungen in unmittelbarer Umgebung des Planungsareals

Im Landschaftsbild finden sich hier die Baukörper - und so auch die Orts- bzw. Siedlungsstruktur - eingebunden in eine sanft verlaufende Hügellandschaft, deren natürlicher Verlauf durch Baumaßnahmen nicht oder nur wenig verändert wurde, inmitten von hochstämmigen „Haus-Laubbäumen“, wo einerseits die Vielzahl an Obstbäume den Übergang zu den landwirtschaftlichen Freiflächen bildet und andererseits vereinzelte Nadelbäume eine Verbindung zum Waldbestand darstellt. Abgerundet wird dieses Orts- und Landschaftsbild durch zu verschiedenen Jahreszeiten blühende Strauchgruppen, die wiederum eingrenzende und verbindende natürliche Landschaftselemente darstellen (siehe Bild 8).

Zusammenfassend kann dieses Siedlungsgebiet in Kammlage als ein solches bezeichnet werden, welches das Südsteirische Hügelland prägt, somit die regionale Identität widerspiegelt und in dieser intakten Form leider nur noch sehr selten zu finden ist.



Bild 9: Visualisierung der geplanten Wohnanlage aus dem Informations- bzw. Verkaufsfolder „Wohnraum SüdSüdWest“ der Firma Kötz GmbH



Bild 10: Baukörper, Bauformen, Materialien und Dachneigungen des gebietstypischen Bestandes

## ORTSBILDGUTACHTEN – HENGESBERG-KOMBERG

### GUTACHTEN

**Aus der Sicht des Ortsbildschutzes wird festgestellt, dass das Vorhaben in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht gerecht wird und wird dies wie folgt begründet:**

## ORTSBILDGUTACHTEN – HENGESBERG-KOMBERG

### BEGRÜNDUNGEN

1. Das Vorhaben nimmt in seiner Formensprache mit kubischen Baukörpern mit nahezu quadratischen Grundrissen und Flachdachausbildungen keine Rücksicht auf das Ortsbild und wird dieses empfindlich stören.

Erläuterung: Im Sinne des § 43, Absatz 4, Steiermärkisches Baugesetz 1995, muss ein Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Die bestehenden Gebäude, die den Gebietscharakter prägen, sind meist ein- oder zweigeschossig, haben zum Teil Dachausbauten, weisen steile Dachformen auf, die meist mit Tondachziegeln gedeckt sind und haben in ihren Grundmaßen durchwegs längliche Baukörperformen.

2. Das Vorhaben nimmt mit seiner Anordnung mit versetzten Terrassen und massiven Pergolakonstruktionen und erforderlichen, massiven Geländeänderungen keine Rücksicht auf das Landschaftsbild und wird so einen Fremdkörper in diesem darstellen.

Erläuterung: Im Sinne des § 43, Absatz 4, Steiermärkisches Baugesetz 1995, muss ein Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Anzumerken ist hier, dass das Landschaftsbild durch die Natur selbst geprägt wird, wenn auch der Mensch in sie gestaltend eingegriffen hat. Diese Gestaltung hat jedoch so zu erfolgen, dass keine Störung des Landschaftsbildes erfolgt. Die bestehenden Gebäude, die den Gebietscharakter prägen, sind in dieses Landschaftsbild eingebunden, weisen keine Terrassierungen auf und sind in den natürlichen Geländeverlauf eingebunden.



Bilder 11 und 12: Straßenbild im Planungsareal

3. Das Vorhaben nimmt mit seiner Vielzahl an Parkplätzen im Straßenraum keine Rücksicht auf das Straßenbild und wird so eine massive Störung verursachen.  
Erläuterung: Im Sinne des § 43, Absatz 4, Steiermärkisches Baugesetz 1995, muss ein Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Dabei ist anzumerken, dass unter Ortsbild in erster Linie die bauliche Anlage eines Ortes oder Ortsteiles innerhalb einer Gemeinde zu verstehen ist und das Straßenbild ein besonders wichtiger Teil des Ortsbildes ist. Das Straßenbild ist geprägt durch Baukörper, die mit- und zueinander angeordnet sind, wodurch unterschiedlichste Frei- und Grünräume entstanden sind, die Vorgärten, Freiflächen und Nutzungen aufweisen. Abstellplätze für Pkw sind eingebunden zwischen Baukörpern und zwischen Haufenhöfen und finden sich nicht im Straßenraum. Die Anordnung der Pkw-Stellplätze in dieser Vielzahl wird dieses Straßenbild empfindlich stören (Vergleich Bilder 11 und 12).
4. Das Vorhaben stellt in seiner gesamten Formensprache und in der Nutzung als Mehrfamilienwohnbau mit 6 Wohneinheiten einen massiven Widerspruch zur Eigenart des Dorfgebietes dar.  
Erläuterung: Nach § 30 Abs. 1 Ziff. 7 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG, sind „Dorfgebiete Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich in der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.“ Nach dieser Definition für diese Widmungskategorie kann die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern in einem Dorfgebiet nicht ausgeschlossen werden, wenn sich diese entsprechend der Eigenart des betreffenden Dorfgebietes einordnen lassen, was hinsichtlich der vor angeführten Begründungspunkte in Bezug auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild in diesem Fall nicht gegeben ist und woraus sich der Schluss ziehen lässt, dass das Vorhaben auch dem Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde widerspricht.
5. Das Vorhaben lässt in seiner städtebaulichen Anordnung keinen Spielraum für Bepflanzungs- und Freiflächengestaltungsmaßnahmen, die erforderlich sind, damit das Vorhaben dem Orts- und Landschaftsbildgerecht wird.  
Erläuterung: Nach dem Erläuterungsbericht zum Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde Hengsberg „stellt der Dorfbereich von Komberg eine gewachsene Struktur entlang der Straße dar“ und wird hier auch auf eine „möglichst sensible Behandlung der Kuppenanlagen hingewiesen (Bepflanzungs- und Freihaltungsmaßnahmen)“. In den Punkten vor angeführt sind die negativen Auswirkungen, die das Bauvorhaben auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verursachen wird. Eine „möglichst sensible Behandlung der Kuppenanlagen“ ist somit in keinsten Weise gegeben, was wiederum zum Schluss führt, dass auch hier keine Übereinstimmung mit den Forderungen aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde Hengsberg gegeben ist.

6. Das Vorhaben nimmt weder in seiner Formensprache (Baukörper, Dachform, Grundrissformen u.dgl.) noch in der Wahl der Materialien Rücksicht auf den regionaltypischen Charakter, der das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild prägt.

Erläuterung: Im Erläuterungsbericht zum Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde Hengsberg ist angeführt, dass *„als überörtlich festgelegter, vorrangiger Siedlungsschwerpunkt der zentral liegende Ortsraum von Hengsberg und die nördlich daran entlang der Straße ausgebildeter Siedlungsbereiche von Komberg als örtliche Siedlungsschwerpunkte festgelegt werden.“* In diesem Zusammenhang wird u.a. im Bereich der bestehenden Siedlung *„auf eine Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Struktur des traditionellen Siedlungsbildes“* hingewiesen. Fettgedruckt ist hier *„die Erhaltung der alten noch intakten Bausubstanz und Wahrung der charakteristischen Ortsbilder, sowie Erhaltung des eigenständigen Charakters der einzelnen Siedlungsbereiche.“* Eine Erhaltung des eigenständigen Charakters ist nicht nur durch vorsichtiges Sanieren der Bestandsobjekte erforderlich, sondern auch durch ein entsprechendes Hinzufügen von Neuem, was durch die Art der Formensprache des Vorhabens nicht gegeben ist. Auch hier widerspricht das Vorhaben dem verordneten und rechtsgültigen Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde.

#### ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf Grund vor angeführter Begründungen das Vorhaben „Wohntraum SüdSüdWest“ auf den Grundstücken Nr. 104/1 und 104/2 EZ 134 der KG 66414 Komberg (grundbücherliche Vereinigung, Bescheid vom 8.11.2013, GZ: 031-4/227-2013) dem § 43, Abs. 4 Steiermärkisches Baugesetz 1995 i.d.g.F. (Allgemeine Anforderungen an Bauwerke – Straßen-, Orts- und Landschaftsbild) nicht gerecht wird und somit die nach dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 i.d.g.F. für eine Baubewilligung geforderten Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Ob und inwieweit ein Wohnbau bzw. die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern in diesem Dorfgebiet zulässig ist, wird in Zukunft davon abhängen, ob einerseits gewährleistet ist, dass dieses zukünftige Vorhaben dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird und andererseits, ob wiederum dieses zukünftige Vorhaben den Festlegungen im rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde Hengsberg, den Orts- und Landschaftsteil „Komberg“ betreffend, entspricht, wo – abschließend angemerkt – auch das Ortsbild sinngemäß festgehalten ist, weil *„hier hohe Verantwortung zu tragen ist, damit es zu keinen Konfliktsituationen mit dem harmonisch gewachsenen Ortsbild kommt.“*

