



NATURPARK
SÜDSTEIRISCHES
WEINLAND

LEITBILD ZUR BAUKULTUR

VORGABEN FÜR DIE BAU- UND LANDSCHAFTSGESTALTUNG

ÄNDERUNG 01

MARKTGEMEINDE
GAMLITZ

Stand: 09/11/2020

Verfasser:



Zahl:

44/20

Graz, am

12/11/2020

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



Zahl:

9/11/2020

, am



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

VORWORT	3
VERORDNUNG	4
§ 1 Qualitäts-BEKENNTNIS („Die Gemeinde als Bauherr“)	4
§ 2 Qualitäts-FÖRDERUNG	4
§ 3 Qualitäts-SICHERUNG („Die Gemeinde als Baubehörde“)	5
§ 4 Gestaltungsvorgaben	5
§ 5 Spezielle Zielsetzungen	6
§ 6 Rechtskraft	7
ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
Allgemeines	8
Grundlagen und Definitionen	9
Erläuterung der Verordnungspunkte	10

VORWORT

Die vor allem durch den Weinbau geprägte Landschaft der Südsteiermark ist ein „Produkt“ jener Menschen, die über Jahrhunderte hinweg die Gunst dieses Naturraumes für sich zu nutzen wussten und die Region über Generationen kultivierten.

Landschaft

Aus diesem symbiotischen Miteinander von Mensch und Natur entstand eine einzigartige **Kulturlandschaft**, welche im Jahr 2001 mit dem Prädikat „Naturpark“ ausgezeichnet wurde.

Kulturlandschaft: „Durch den Menschen stark umgestaltete Landschaft ...“¹

Der **Naturpark „Südsteirisches Weinland“** stellt sich heute als kleinteilig durchmischte Landschaft dar.

Naturpark

Neben den prägnanten Weinhängen wird die vielfältige Landschaft vor allem durch idyllische Dorfstrukturen und Hofanlagen, sowie die Durchmischung mit Streuobstwiesen, Waldflächen, etc. gekennzeichnet.

Obwohl die Zahl der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft in den letzten Jahrzehnten markant zurückgegangen ist, stellt der Weinbau heute einen der wichtigsten Wirtschaftszweige dar.

Heute ist der „**südsteirische Wein**“ ein, weit über die Grenzen bekanntes, Markenzeichen der Region.

Wirtschaft

Das einmalige Wechselspiel der einzelnen Nutzungen (*Weinbau, Wald, Streuobstwiesen*) und der Bebauung (*Haufenhöfe, Dorfstrukturen*), sowie die „Trinkkultur“ bilden heute die Grundlage für den an Bedeutung zunehmenden „**sanften Qualitätstourismus**“.

Die ursprüngliche Haus- und Kulturlandschaft und somit das kulturelle und wirtschaftliche Potenzial der Region ist jedoch durch Zersiedelung, Mangel an baulicher Qualität und grobe Eingriffe in die Landschaft gefährdet.

Problem

„Wenn weiter so ge- und verbaut wird, muss man sich vielleicht schon bald gar keine Gedanken mehr darüber machen, wie man den Tourismus im ‘Südsteirischen Weinland’ [...] ankurbelt, lenkt und befriedigt“, [...] das ‘Kapital Landschaft’ ist akut gefährdet“²

Es ist daher ein vorrangiges Ziel der gesamten Region die Vorzüge zu bewahren und eine positive, weitere Entwicklung sicherzustellen.

Ziel

Da die „Baukultur“ bzw. der Umgang mit Bauwerken einen wesentlichen Bestandteil der „Kulturlandschaft“ darstellt, werden mit diesem Leitbild wesentliche Festlegungen zum Baugeschehen getroffen.

Inhalt

¹ Definition lt. Brockhaus

² Zitat: Karin Tschavogova



LEITBILD ZUR BAUKULTUR

VORGABEN FÜR DIE BAU- UND LANDSCHAFTSGESTALTUNG

MARKTGEMEINDE
GAMLITZ

VERORDNUNG

im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde

Verordnung über das vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am 09/11/2020 beschlossene Leitbild.

§ 1 Qualitäts-BEKENNTNIS („Die Gemeinde als Bauherr“)

Im Sinne einer positiven baukulturellen Gemeindeentwicklung sowie zur Steigerung und Sicherung der baulichen Qualität wird festgelegt, dass kommunale Bauaufgaben entsprechend dem „Leitfaden zur Abwicklung von Gemeindehochbauten“³ durchgeführt werden.

„JA zur **BAUKULTUR**“

§ 2 Qualitäts-FÖRDERUNG

(1) Von der Gemeinde werden periodisch stattfindende, für Bauwerber kostenlose, Bauberatungen angeboten, welche von einem fachkundigen, befugten Sachverständigen gemäß §3(2) abgehalten werden.

Bauberatung

(2) Alle der Gemeinde zur Verfügung stehenden, für Bauwerber relevante Informationsmaterialien (wie z.B. Broschüren, Bücher, etc) werden unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Informationsmaterial

³ Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 7A; Stand: August 2002

§ 3 Qualitäts-SICHERUNG („Die Gemeinde als Baubehörde“)

- (1) Von der Gemeinde werden ausschließlich Bausachverständige bestellt, welche unter anderem nachweislich über die Qualifikation verfügen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (*gem. BauG idgF. § 43 (4)*) fachkundig zu beurteilen.

Fachkundiger BauSV

§ 4 Gestaltungsvorgaben

- (1) Geltungsbereich:

Die Gestaltungsvorgaben gelten für alle baulichen Anlagen (*im Sinne des §4 Ziff.13 des Stmk. BauG idgF.*), die im Wirkungsbereich der Gemeinde liegen und für Geländeänderungen im unmittelbaren Umfeld von baulichen Anlagen.

Gültig für ...

- (2) Vorgaben:

1. Zur Erhaltung der natürlichen Hügelsilhouetten sind Kuppenlagen und überwiegend unbebaute Kammlagen von einer Bebauung ausgeschlossen.
2. Markante und landschaftsprägende Kulturflächen müssen erhalten werden und sind daher von einer Bebauung freizuhalten.
3. Neue bauliche Anlagen sind im Bereich bereits bestehender Bebauungsstrukturen zu situieren.
4. Gebäude müssen parallel zu den Höhengestaltungen ausgerichtet werden.
Gegebenenfalls (wie z.B. vorwiegend andere Orientierung der bestehenden Bebauung.) können auch Ausnahmen zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
5. Bauwerke müssen eine einfache, der Funktion entsprechende Form aufweisen.
Kleinvolumige, vier- und mehrseitige Anbauten (wie z.B. Erker) sowie kleinteilige oder funktionslose, markant aus dem Bauwerksvolumen hervortretende Gebäudeteile (wie z.B. Türmchen) sind verboten.
6. Farbtöne der äußeren Bauwerksgestaltung müssen mit der Umgebung harmonisieren.

Situierung

Form und Struktur
(+ siehe BauG §43(4))

Farbe

7. Vor der Ausführung von farbgebenden Fassadenbeschichtungen sind großflächige Farbmuster (mind. 1,0m² pro Farbe) herzustellen und die Bewilligung / Freigabe der Baubehörde einzuholen.
8. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß vorgenommen werden.
Geländestufen dürfen eine jeweils, durchschnittliche Höhe von 1,0m nicht überschreiten.
9. Stützbauwerke mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 1,0m sind verboten.
Ausgenommen sind Stützmauern bei Geländeeinschnitten welcher Teil einer talseitig angebauten baulichen Anlage sind (z.B. Pergola, Schutzdach, udgl.) sind.
10. Im Freiland sind undurchsichtige Einfriedungen verboten.
11. Zur Bepflanzung sind, mit Ausnahme von einzelnen, untergeordneten Zierpflanzen, ausschließlich regionstypische, standortgerechte Pflanzenarten zulässig.

Geländeänderungen

Einfriedungen

Bepflanzung

§ 5 Spezielle Zielsetzungen

- (1) *Der Schwerpunkt zur Errichtung von touristischen Betrieben in einer Größenordnung über 30 Gästebetten hat vornehmlich in den Siedlungsschwerpunkten lt. örtlichem Entwicklungskonzept (idgF.) der Marktgemeinde Gamlitz zu erfolgen.*
- (2) *Als Grundlage zur Beurteilung von Baumaßnahmen im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gem. StmkROG §33(4) Pkt. 2 bis 4 ist unabhängig der Größe der bewirtschafteten Flächen eine Stellungnahme über das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes bzw. über die Erforderlichkeit der geplanten Objekte im Sinne des StmkROG einzuholen.*
- (2b) *Für Neugründungen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Sinne des StROG §33(4)2 ist jedenfalls (unabhängig der Größe der verfügbaren/bewirtschafteten Flächen) ein positiver Deckungsbeitrag mittels Betriebskonzept nachzuweisen und auf ein Gutachten betreffend der Erforderlichkeiten der geplanten Objekten, sowie der betriebstypischen, standörtlichen Zuordnung der geplanten Hofstellen.*

Tourismus

**landwirtschaftliche
Bauten**

§ 6 Rechtskraft

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung „Leitbild zur Baukultur“ lt. Gemeinderatsbeschluss vom 22/12/2008 außer Kraft

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

....., am 9.11.2020

.....



LEITBILD ZUR BAUKULTUR

VORGABEN FÜR DIE BAU- UND LANDSCHAFTSGESTALTUNG

MARKTGEMEINDE
GAMLITZ

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Allgemeines

Das Gebiet „Südweststeirisches Weinland“ wurde auf Basis des Beschlusses der Stmk. Landesregierung vom 26/02/2001 (LGBl. Nr.12/2001) als Landschaftsschutzgebiet festgelegt und zudem im März 2001 mit dem Prädikat „Naturpark“ ausgezeichnet.

Um eine baukulturell qualitätsvolle Entwicklung in den Gemeinden des „Südweststeirischen Weinlandes“ sicher zu stellen bzw. künftige Bauherren zu sensibilisieren wurden bereits einige Projekte initiiert und realisiert:

- „Bauherrenbegleiter“
- „Gestaltungsbeirat“ (Pilotprojekt)
- etc.

Das „Leitbild zur Baukultur“ ist damit die Weiterführung der Qualitätssteigerungsinitiative und stellt durch die verbindliche Festlegung der Ziele sowie der erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen ein effektives Instrument zur Qualitätssteigerung dar.

Im Wesentlichen ist der Verordnungsinhalt in 2 Teilbereiche gegliedert:

→ **Maßnahmen der Gemeinde:**

In diesem Abschnitt (§1 bis §3) sind vor allem bindende Festlegungen zur Qualitätssicherung bzw. zur Qualitätssteigerung enthalten. Beginnend vom Bekenntnis zur Bauqualitätssteigerung (z.B. Wettbewerbe für Gemeindefachbauten – Vorbildfunktion der Gemeinde) über Maßnahmen zur Qualitätsförderung (z.B. Bauberatungen, Informationsunterlagen, etc.) bis zur Festlegung von Qualitätssicherungsmaßnahmen (z.B. Qualifikation des BauSV, etc.).

→ **Spezielle Vorgaben:**

In diesem Abschnitt (§4) sind, als Planungshilfe für Bauwerber definitive Vorgaben betreffend der Bauwerke festgehalten (Ge- und Verbote).

Grundlagen und Definitionen

Betreffend der grundsätzlichen Erläuterungen (Bestand, etc.) wird auf das Buch: **„Bauen in der Steiermark - Das Wohnhaus im südsteirischen Weinland – Entwicklung und Perspektive“** (DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: Naturpark Südsteirisches Weinland; 2005) verwiesen.

Landschaftsschutzgebiet Nr. 35 – „Südweststeirisches Weinland“

[...] zum Zweck der Erhaltung seiner besonderen landschaftlichen Schönheit und Eigenart, seiner seltenen Charakteristik und seines Erholungswertes zum Landschaftsschutzgebiet nach dem Steiermärkischen Naturschutzgesetz 1976 erklärt. Dieses Gebiet wird als Landschaftsschutzgebiet Nr. 35 (süd-weststeirisches Weinland) bezeichnet.

(Auszug aus dem LGBl. Nr. 12/2001)

„Naturpark“

„In sich geschlossener, größerer Landschaftsbereich, der sich durch natürliche Eigenart, Schönheit und Erholungswert auszeichnet und in seinem gegenwärtigen Zustand erhalten werden soll. Als noch relativ intakte Naturräume und bestimmende Faktoren für Klima, Wasserhaushalt und Landeskultur stehen Naturparke unter gesetzlichem Schutz.“

(Definition lt. Brockhaus)

Im Gegensatz zu Nationalparks sind Naturparks Gebiete, die sich aus dem Zusammenwirken von Mensch und Natur entwickelt haben, man kann sie also auch als eine Art „Kulturlandschaft“ bezeichnen.

In der als Naturpark ausgewiesenen Region wird daher die im Gebiet lebende Bevölkerung als wichtiger Faktor für die Entstehung, den Fortbestand und die Entwicklung charakteristischer und schützenswerter Eigenschaften angesehen.

„Kulturlandschaft“

„Durch den Menschen stark umgestaltete Landschaft, in deren Gestaltung vielfach einzelne Faktoren dominieren (z.B. Agrarlandschaft, Industrielandschaft).“

(Definition lt. Brockhaus)

Erläuterung der Verordnungspunkte

zu § 1 – Qualitätsbekenntnis:

Da Bauwerke eine Landschaft maßgebend prägen und somit im Naturparkareal unter anderem eine direkte Auswirkung auf den wirtschaftlichen Erfolg (Tourismus) der gesamten Region haben, war es, wie bereits mehrfach angeführt, ein vorrangiges Anliegen der Gemeinde(n) die „Steigerung und Sicherung der baulichen Qualität“ in Form einer Gemeindeverordnung als definitives Ziel festzulegen.

Weiters wurde festgelegt, dass für kommunale Bauaufgaben („Die Gemeinde als Bauherr“) die Qualitätssicherungsmaßnahmen gemäß dem „Leitfaden zur Abwicklung von Gemeindehochbauten“ angewendet werden.

Mit dieser Festlegung wird verordnet, dass auch für öffentliche Bauvorhaben strenge Qualitätsmaßstäbe gelten, womit neben der Qualitätsanhebung unter anderem eine „Vorbildwirkung“ erzielt werden soll.

zu § 2 – Qualitätsförderung

Um das erklärte Ziel der Steigerung der baulichen Qualität zu erreichen, sollen diverse Förderungsmaßnahmen durchgeführt werden. Obwohl in den vergangenen Jahren bereits einige Anstrengungen zum Thema „Bewusstseinsbildung“, „Allgemeininformation“, etc. unternommen wurden, müssen diese als langfristig wirkende Maßnahmen angesehen werden.

Um die Bauwerber im Sinne einer „Qualitätssteigerung“ direkt anzusprechen wurden in diesem Abschnitt Festlegungen getroffen, in welchen sich die Gemeinde verpflichtet potentielle Bauwerber kompetent zu beraten, relevante Unterlagen zur Verfügung zu stellen, etc.

Neben der nochmaligen Unterstreichung des Zieles der „Qualitätssteigerung“ soll damit unter anderem demonstriert werden, dass die Bevölkerung nicht durch Verbote gezwungen, sondern durch kostenlose Informationen überzeugt werden soll.

zu § 2 (1) – Bauberatung

Wie sich im Laufe der letzten Jahre in einigen Naturparkgemeinden gezeigt hat, ist ein persönliches, von einem fachkundigen Sachverständigen mit den Bauwerbern geführtes Gespräch oft die effektivste Möglichkeit innerhalb kurzer Zeit auf spezielle Situationen einzugehen und den Bauwerbern und Planern detaillierte Informationen zukommen zu lassen.

Um diese, in vielen Gemeinden bereits langjährig, erfolgreich durchgeführten Bauberatungen, von Seiten der Gemeinde als verbindliche Informationsquelle für Bauwerber festzulegen, wurden die Beratungsgespräche als Verordnungspunkt aufgenommen.

zu § 2 (2) – Informationsmaterial

Da die Bauwerber, wie bereits ausgeführt, durch Informationen über die weitreichenden positiven Auswirkungen einer qualitätvollen Baugestaltung aufgeklärt werden sollen, wurde festgelegt, dass den Bauwerbern alle der Baubehörde (Gemeinde) verfügbaren Informationsmaterialien kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

Es wird angemerkt, dass neben den Broschüren und Büchern, welche im Wortlaut exemplarisch angeführt sind, unter diesem Punkt in jedem Fall auch Fachvorträge, Infoabende, etc. zu verstehen sind.

zu § 3 – Qualitätssicherung

Zur Sicherstellung, dass die angestrebte Steigerung der baulichen Qualität auch umgesetzt wird, bedarf es der verfahrenstechnischen Bestimmungen, die als Grundlage und rechtliche Basis dienen.

zu § 3 (1) – *fachkundige Bausachverständige*

Um auch im Bauverfahren die Fortführung der Qualitätssicherung im Sinne der Zieldefinition sicherzustellen, verpflichtet sich die Gemeinde, ausschließlich Bausachverständige zu bestellen, welche über eine nachweisliche Qualifikation zur Beurteilung des „Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes“ (gem. Baugesetz 1995 idgF. § 43 (4)) verfügen.

Betreffend der „Qualifikation“ wird angemerkt, dass diese z.B. durch einen Schulungsnachweis betreffend BG95 §43(4), o.ä. nachgewiesen werden kann.

Allgemeine Anmerkung:

- *Um im Rahmen der Bauverhandlung fachliche, die Planung betreffende Fragen direkt abklären zu können und somit das Verwaltungsverfahren zu beschleunigen sollte angestrebt werden, dass der Verfasser der Projektunterlagen (gem. BauG § 23(4)) bzw. ein von diesem bevollmächtigter, kompetenter Vertreter verpflichtend bei der Bauverhandlung anwesend ist.*

Auszug aus dem BauG idgF. (LGBl. Nr. 13/2011)

§23 Projektunterlagen

- (4) **Die Pläne und die Baubeschreibung** sind vom Bauwerber, von den Grundeigentümern oder Bauberechtigten und von den Verfassern der Unterlagen, allfällige weitere Nachweise vom Bauwerber und von den **Verfassern der Unterlagen unter Beisetzung ihrer Funktion zu unterfertigen. Als Verfasser der Unterlagen kommen nur dazu gesetzlich Berechtigte in Betracht.***

zu § 4 – Gestaltungsvorgaben

In diesem Abschnitt werden wesentliche Ge- und Verbote als verbindliche Vorgaben für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt.

Diese Vorgaben regeln aufgrund der weiträumigen Gültigkeit nur die wesentlichen Parameter des „orts- und landschaftsgerechten Bauens“.

Betreffend der formalen Erläuterungen bzw. der Bestandsaufnahme zu den einzelnen Festlegungen wird auf das Buch: **„Bauen in der Steiermark - Das Wohnhaus im südsteirischen Weinland – Entwicklung und Perspektive“** (DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: Naturpark Südsteirisches Weinland; 2005) verwiesen, welches auch als Bestandteil der Erläuterungen anzusehen ist.

zu § 4 (1) – Geltungsbereich

Um alle Baumaßnahmen zu erfassen wurde der Begriff der „baulichen Anlage“ gemäß Stmk. Baugesetz 1995 §4 Pkt.12. als Überbegriff definiert. Bei dieser Definition sind gemäß der Geltungsabgrenzung lt. BauG95 §3 bauliche Anlagen, welche übergeordneten Gesetzesmaterien unterliegen (z.B. MINROG, Bundesstraßengesetz, etc.) ausgenommen. Weiters werden durch die Definition der Zuständigkeitsabgrenzung (Gemeinde) markante Bauvorhaben wie z.B. Sendemasten ab einer Höhe > 20m, etc., (siehe auch NschG. §3 (2)) vom Geltungsbereich nicht erfasst.

Auszug aus dem BauG95 idgF. (LGBl. Nr. 13/2011) [BauG]

§4 Begriffsbestimmungen

13. Bauliche Anlage (Bauwerk): eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

Eine Verbindung mit dem Boden besteht schon dann, wenn die Anlage

- durch eigenes Gewicht auf dem Boden ruht oder*
- auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder*
- nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden;*

Es wird angemerkt, dass „Geländeveränderungen“ nicht als „bauliche Anlagen“ anzusehen sind und daher zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen wurden. Durch die Definition: „unmittelbares Umfeld zu baulichen Anlagen“ sind große Geländeveränderungen / Erdbewegungen (Weinhänge, etc.), die nicht direkt mit einer baulichen Anlage in Verbindung gebracht werden können, von dieser Verordnung nicht erfasst (Hinweis: Naturschutzrechtliche Bewilligung gem. Naturschutzgesetz)

zu § 4 (2) – Vorgaben

Die getroffenen „Vorgaben“ sind vor allem als „**roter Faden**“ für **Planer** und als wesentliche Eckpunkte zur Beurteilung des „Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes“ anzusehen.

zu §4(2) Pkt. 1 bis 4 – Situierung

Da das gesamte Gebiet vor allem aufgrund seiner landschaftlichen Schönheit zum Naturpark erhoben wurde, ist es ein vorrangiges Ziel dieses Leitbildes die grundlegenden Gestaltungselemente dieser ausgezeichneten Landschaft zu erhalten.

Die Topografie des Naturparkareals (Hügelketten) stellt ein wesentliches Merkmal der Region dar und muss daher in jedem Fall, als zum Teil noch ungestörtes Landschaftselement (Hügelsilhouette), erhalten werden.

Auszug aus dem Naturschutzgesetz 1976 idgF. (LGBI. Nr. 85/2011) [NschG]:

§2 Schutz der Natur und Landschaft

- (1) **Bei allen Vorhaben**, durch die nachhaltige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist zur Vermeidung von die Natur schädigenden, das Landschaftsbild verunstaltenden oder den Naturgenuss störenden Änderungen [...]
- b) auf die **Erhaltung und Gestaltung der Landschaft in ihrer Eigenart (Landschaftscharakter)** sowie in ihrer Erholungswirkung (Wohlfahrtsfunktion) Bedacht zu nehmen.

Des Weiteren wird das Landschaftsbild unter anderem von zusammenhängenden Kulturlächen, wie z.B. Weingärten, Streuobstwiesen oder Waldflächen geprägt. Es gilt daher diese landschaftsprägenden Kulturlächen nicht durch unüberlegte Bauten, etc. zu zerstückeln.

„Das Besondere der jeweiligen Landschaft darf durch das Neue nicht zerstört werden“⁴

Da das Naturparkgebiet vorwiegend durch Haufenhofstrukturen gekennzeichnet ist (war) und das Landschaftsbild durch isoliert stehende Baukörper zerstückelt, bzw. beeinträchtigt wird, müssen solche Fehlentwicklungen in jedem Fall vermieden werden.

Neue Strukturen sollten daher, im Sinne einer Hofbildung, ausschließlich im Nahbereich von bereits bestehenden Bebauungen errichtet werden. Dadurch ordnen sich neue Bauwerke in bestehende Strukturen ein und alleinstehende Baukörper werden vermieden.

Besonders hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Standortauswahl bei Neugründungen von landwirtschaftlichen Hofstellen, sowie die Situierung von „betriebszugehörigen Einfamilienwohnhäusern“ (siehe auch StROG §25(4) Pkt.3)

Auszug aus dem Raumordnungsgesetz 2010 idgF. (LGBI. Nr. 111/2011) [StROG]:

§ 33 Freiland

- (4) Im Rahmen der land und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung [...]
3. Einmalig im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) auf demselben Grundstück [...]

Durch die Ausrichtung der Baukörper parallel zu den Höhenschichtlinien des natürlichen Geländes und eine möglichst geringe Gebäudebreite können notwendige Geländeänderungen in Hanglagen minimiert werden.

⁴ DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler; Broschüre: „Bauen in der Steiermark“; 2005

Durch diese Parallelstellung bzw. horizontale Ausrichtung von schmalen Baukörpern können nicht nur Kosten für Erdarbeiten gespart werden und teure Stützbauwerke entfallen, sondern auch ebenerdig zugängliche Eingangs- und Terrassenzonen geschaffen werden.

„Das Gebäude ist dem Gelände anzupassen, nicht das Gelände dem Gebäude“⁵

zu §4(2) Pkt. 5 – Form und Struktur

Auszug: Stmk. BauG 95 idgF.

§43 Allgemeine Anforderungen an Bauwerke

- (4) Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. [...]**

Eine, dem Zweck des Gebäudes entsprechende, klare Grundrissform stellt nicht nur die einfachste und somit günstigste Bauform dar, sondern verleiht dem Gebäude auch eine für die Gegend typische und selbstverständliche Gestalt.

Durch eine entsprechend einfache Gebäudeform, ohne „Auswüchse“ (Türmchen, Erker etc.) oder „Einschnitte“ wird zudem die „Energieeffizienz“ erheblich verbessert.

„Einfach bauen heißt somit auch günstig bauen.“⁶

zu §4(2) Pkt. 6 und 7 – Farbe

Betreffend der Farbgestaltung wurde bewusst auf ein Verbot verzichtet, da sich dieses nicht genau definieren lässt (*dezidierte Farbangaben erforderlich*).

Durch die Definition „mit der Umgebung harmonisieren“ ist bei der Farbauswahl nicht nur die direkte gebaute Umgebung ausschlaggebend, sondern vor allem die natürliche Umgebung (Wald, Wiese, etc.) zu berücksichtigen.

Grundsätzlich kann jedoch angemerkt werden, dass natürliche und nicht gesättigte Farben in den meisten Fällen eine gute, mit der Umgebung harmonisierende Farbwahl darstellen.

Um die Bauwerber vor „bösen Überraschungen“* zu schützen und um einen rechtzeitigen Genehmigungszeitpunkt für die Baubehörde zu schaffen (*vor der Endfertigstellung* → Kosten, etc.) wurde festgelegt, dass zur Beurteilung durch die Baubehörde großformatige Muster herzustellen sind.

** Die Erfahrung hat leider gezeigt, dass die „Farbe“ für das gesamte Bauwerk meist anhand von ca. 5 x 5cm kleinen Mustern ausgesucht und fixiert wird und die Bauwerber aufgrund der massiv differenzierenden Wirkung einer großen Fläche derselben Farbe oft selbst vom Ergebnis enttäuscht sind.*

⁵ DI G. Missoni: *Bauen und Landschaft*; 1989

⁶ DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: *Broschüre: „Bauen in der Steiermark“*; 2005

zu §4(2) Pkt. 8 und 9 – Geländeänderungen

Vor allem in Hanglagen kommt es durch Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes zu starken Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der typischen südsteirischen Hügellandschaft.

Aufschüttungen und hohe Stützbauwerke sollten daher weitgehendst vermieden werden. Sie sind nicht nur kostenintensiv in der Herstellung, sondern schaden auch dem Gesamterscheinungsbild des Hauses und der (Kultur-) Landschaft.

„Das Gebäude ist dem Gelände anzupassen, nicht das Gelände dem Gebäude“⁷

Im Zuge der „Gestaltungsvorgaben“ wurden daher Höhenbeschränkungen eingeführt. So wurde unter anderem festgelegt, dass die einzelnen Stufen bei Geländeböschungen (ohne Stützbauwerke) im Mittel eine Höhe von je max. 1,0m nicht übersteigen dürfen.

Zur Überwindung größerer Höhen können z.B. Terrassierungen mit einer jeweils den Vorgaben entsprechenden Einzelstufenhöhe ausgeführt werden.

Die Vorgabe für Stützbauwerke ist mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,0m restriktiver, da diese im Gegensatz zu bepflanzten Böschungen einen massiven, künstlichen Schnitt darstellen.

Angemerkt wird, dass Stützmauern im Bereich von Geländeeinschnitten, welche Teil einer talseitig angebauten baulichen Anlage sind (z.B. Pergolen, Schutzdächern, od.ä.) nicht unter dieses Verbot fallen, da durch die talseitig angebaute bauliche Anlage, für welche die Stützmauer erforderlich sein muss, die „sichtbare Stützmauerhöhe“ optisch reduziert wird.

zu §4(2) Pkt. 10 – Einfriedungen

Da sichtbare Einfriedungen wie z.B. dichte Hecken, blickdichte Holzzäune, Mauern, etc. vor allem in relativ dünnbesiedelten Gebieten bzw. „unbebauten“ Bereichen (→ „Freiland“ gemäß FLÄWI) die „Kulturlandschaft“ massiv zerschneiden, wurden diese Abgrenzungsmaßnahmen (meist entlang von Grst. Grenzen) verboten.

zu §4(2) Pkt. 11 – Bepflanzung

Da regionstypische, standortgerechte Pflanzen den örtlichen Standortbedingungen besser angepasst und zudem maßgeblich zur Erhaltung des regionaltypischen Landschaftsbildes beitragen, wurde diese Festlegung getroffen.

Allgemeine Anmerkung:

Es wird empfohlen zu jedem Gebäude einen „Hausbaum“ (regionaltypischer Laubbaum) zu pflanzen.

→ Die Pflanzung eines „Hausbaumes“ (in Form eines Laubbaumes) bringt viele Vorteile mit sich. Er kann als Ergänzung zum sommerlichen und winterlichen Klimaschutz gesehen werden und dient unter anderem als Bezugsobjekt für die Gebäudegröße.

Aber die wohl wichtigste Eigenschaft ist, dass durch „Hausbäume“ die gebietstypische Landschaftsgliederung durch prägnante Strukturelemente wieder aufgenommen bzw. fortgesetzt wird.

⁷ DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: Broschüre: „Bauen in der Steiermark“, 2005

zu § 5 – Spezielle Zielsetzungen

zu § 5 (1) – Tourismus

Gamlitz ist gem. Ortsklassenverordnung 2017 (LGBl. 151/2016) als Tourismuskategorie A eingestuft, diese außerordentliche, touristische Standorteignung gilt es auch entsprechend zu nutzen. Aufbauend auf die Tourismuskategorieeinstufung und den derzeit geltenden Rechtsgrundlagen der überörtlichen Raumplanung (Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBl. 88/2016)) wurden im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde touristische Siedlungsschwerpunkte definiert und als Erholungsgebiet (StROG 2010; §30(1)9) ausgewiesen.

Ergänzend wurde im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision eine gemeindeweite Untersuchung durchgeführt und wurden gem. regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark auch jene Betriebe erhoben, für welche ein entsprechendes, touristisches Erweiterungspotenzial gegeben ist.

Die Errichtung von Betrieben mit größeren Bettenanzahlen sollte vornehmlich in den definierten Schwerpunktbereichen lt. Örtlichem Entwicklungskonzept der Gemeinde (Regionaler Siedlungsschwerpunkt, örtlicher Siedlungsschwerpunkt, touristischer Siedlungsschwerpunkt) erfolgen.

Die gem. §4(2)12 festgelegte Bettenanzahl (30) nimmt Bezug auf die 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung (BGBl. II Nr. 80/2015 idF. BGBl. II Nr. 172/2018 - §1(8)a) und stellt somit auch eine, auf andere Gesetzesgrundlagen abgestimmte, nachvollziehbare Größenordnung dar.

Die Errichtung derartiger Betriebe außerhalb von touristischen Siedlungsschwerpunkten soll nur im Ausnahmefall zugelassen werden, die Beachtung der Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild werden dabei besonders zu berücksichtigen sein.

zu § 5 (2) – Landwirtschaftliche Bauten

Da sich gezeigt hat, dass die Beurteilung ob ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt und die geplante bauliche Anlage für den Betrieb der Landwirtschaft erforderlich ist auch bei Betrieben mit Flächen über 5ha nicht ohne spezielle Fachkenntnis möglich ist, wurde von der Gemeinde hiermit festgelegt, dass für im Sinne der Gleichbehandlung für sämtliche landwirtschaftliche Betriebe eine Stellungnahme über das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes und / oder die Erforderlichkeit des geplanten Betriebes einzuholen ist.

Auch bei Neugründungen ist auf jeden Fall ein positiver Deckungsbeitrag mittels Betriebskonzept nachzuweisen. Dazu ist noch ein Gutachten betreffend der Erforderlichkeiten der geplanten Objekten einzuholen.