

An
BÜRGERMEISTER DER MARKTGEMEINDE HORNSTEIN
DAMEN UND HERREN DES GEMEINDERATS

Rathausplatz 1
7053 Hornstein
post@hornstein.bgld.gv.at



Hornstein, 20. Dezember 2021

Betrifft:

„Erinnerung“ #1 und #2

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für Hornstein (öffentliche Auflage von 08.11 bis 21.12.2021)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!
Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates!

Zunächst ist einmal festzuhalten, dass mit den nun vorliegenden Änderungen zum derzeit geltenden Bebauungsplan eine Reihe von positiven Entwicklungen für die künftige Bautätigkeit – vor Allem, was Umwelt- und Klimaverträglichkeit betrifft – angestoßen werden. Das klingt zunächst vielversprechend.

Insbesondere die „Einschränkung (sic.!) der Bebauung pro Wohneinheit (...) auf 350 m² Bauland-Fläche“ und die Regelung der Teilung von Grundstücken mit „Mindestbauplatzgrößen“ (beides Zitate aus der Veröffentlichung „Änderung Bebauungsplan“ auf der öffentlichen Website der Gemeinde Hornstein, [URL: https://www.hornstein.at/n/30943](https://www.hornstein.at/n/30943), abgerufen am 10.11.2021) ist als Versprechen an eine dem ländlichen Charakter Hornsteins angepasste Bau-Zukunft nur zu begrüßen.

Auch wird seitens des Bürgermeisters Mag. Christoph Wolf, M.A. versprochen: „Bebauungsplan stoppt den verdichteten Wohnbau“ und hinzugefügt: „(...) der Erhalt des Dorfcharakters war uns dabei wichtig (...) den verdichteten Wohnbau schränken wir stark ein (...)“ und „(...) wir haben aus den Versäumnissen der Vergangenheit gelernt und weisen mit dem neuen Bebauungsplan den Weg in eine Zukunft mit einem gesunden Wachstum für unsere Gemeinde, so Wolf (...)“ (Anm.: Zitate LAbg. Mag. C. Wolf, M.A., Bgmstr., ebd.).

Damit diese Zielvorstellungen bis zum Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes nicht unterlaufen werden, ist für sensible Bereiche des örtlichen Baugebietes eine **Bausperre** verordnet worden, in welcher ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die derzeit gültigen Bebauungsbestimmungen „(...) nicht mehr den Planungsabsichten der Gemeinde entsprechen (...)“ (Zitat, siehe Verordnung v. 27.12.2019, Zl. 00-Top 130-



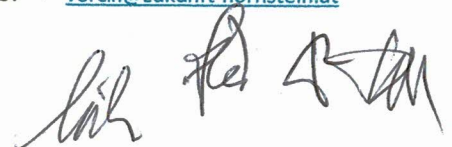
2019/20, kg). Es ist demnach davon auszugehen, dass diese Planungsabsichten der Gemeinde mit den im Absatz davor zitierten Zielvorstellungen identisch sind und somit die Basis aller Entscheidungen ab Verordnung der Bausperre gewesen sein sollten. Zahlreiche Zitate des Bürgermeisters bei Interviews, Gemeinde-Homepage, „facebook“ etc. weisen ebenfalls darauf hin.

Völlig unverständlich ist daher, dass für ein allererstes Projekt – rund 18 Monate nach Verordnung ebendieser Bausperre (Juni 2021) baugenehmigt – diese weithin angekündigten Verbesserungsmaßnahmen nicht zur Anwendung gelangt sind. Beim Reihenhausprojekt der „Neue Eisenstädter Gemeinn. Bau- Wohn- u. SiedlungsgesmbH“ (NEBAU) auf dem bisherigen Grund des historischen Esterházy-Meierhofes ist diese als „Weg in die Zukunft“ euphorisiert dargestellte Bebauungsdichte von 350 m² je Wohneinheit – theoretisch – nur dadurch erreicht worden, weil zusätzliche, aus bauökonomischer Sicht **nicht bebaubare Flächen** entlang der Doppelkreuzscheune (ges. rund 2.100 m², für Bauteil 1 allein rund 1.200 m²!) hinzugerechnet wurden und offensichtlich alibihalber als **Grünanlage** sowie über die Pflichtstellplätze (Parkplätze) hinausgehend **zusätzliche rund 30 (!) PKW-Stellplätze** ausgewiesen sind!



Abb. 1: Darstellung des Bauplatzes auf Baustellentafel – Gesamtfläche ergibt geforderte Bebauungsdichte von 350 m² je Wohneinheit. Nicht bebaubare Flächen für zusätzliche Stellplätze und Grünanlage

Diese Grundanteile sind von den zukünftigen Reihen- bzw. Doppelhausbewohner*innen praktisch **kaum bis nicht nutzbar**, weil weit entfernt (rund 250 m Fußweg z.B. für Häuser 10 und 20) und aufgrund der Anordnung der gesamten Anlage nur kompliziert erreichbar. **Allerdings: im Sinne der Bebauungsbestimmungen müssen diese von allen Mietern/Käufern offenbar mitfinanziert, mitverwaltet und somit erhalten werden!**

Three handwritten signatures in black ink, located at the bottom right of the page. The signatures are stylized and difficult to read.

Die Pflichtstellplätze selbst (zwei je Wohneinheit) sind – um die Bebauungsdichte erhöhen zu können – zwischen den Gebäuden in einer aus planerischer Sicht nicht nachvollziehbaren Weise so vorgesehen, dass der jeweils hintere Stellplatz nur befahren werden kann, wenn der vordere freigemacht wird. Auch dieses Problem wäre lösbar gewesen, wenn die Forderung nach einer „Mindestbauplatzgröße“ von 350 m² (nämlich pro Wohneinheit – auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Allgemeinflächen!) eingehalten worden wäre!

Im Übrigen - was den Eindruck einer planerischen Unerfahrenheit bzw. Ignoranz im Rahmen dieser maximalen Verdichtung der Bauweise ergänzt, ist die Tatsache, dass bei mehr als der Hälfte der geplanten Wohneinheiten (19 von 36 WE) Terrassen und Wohnraumfenster nach Nord-Ost orientiert sind, sodass ab dem späten Vormittag dort **maximale Verschattung** durch die eigenen Gebäude (!) herrscht. Solches zu vermeiden, sollte aus unserer Sicht den Grunderfordernissen einer qualitativen, architektonischen Gestaltung entsprechen..

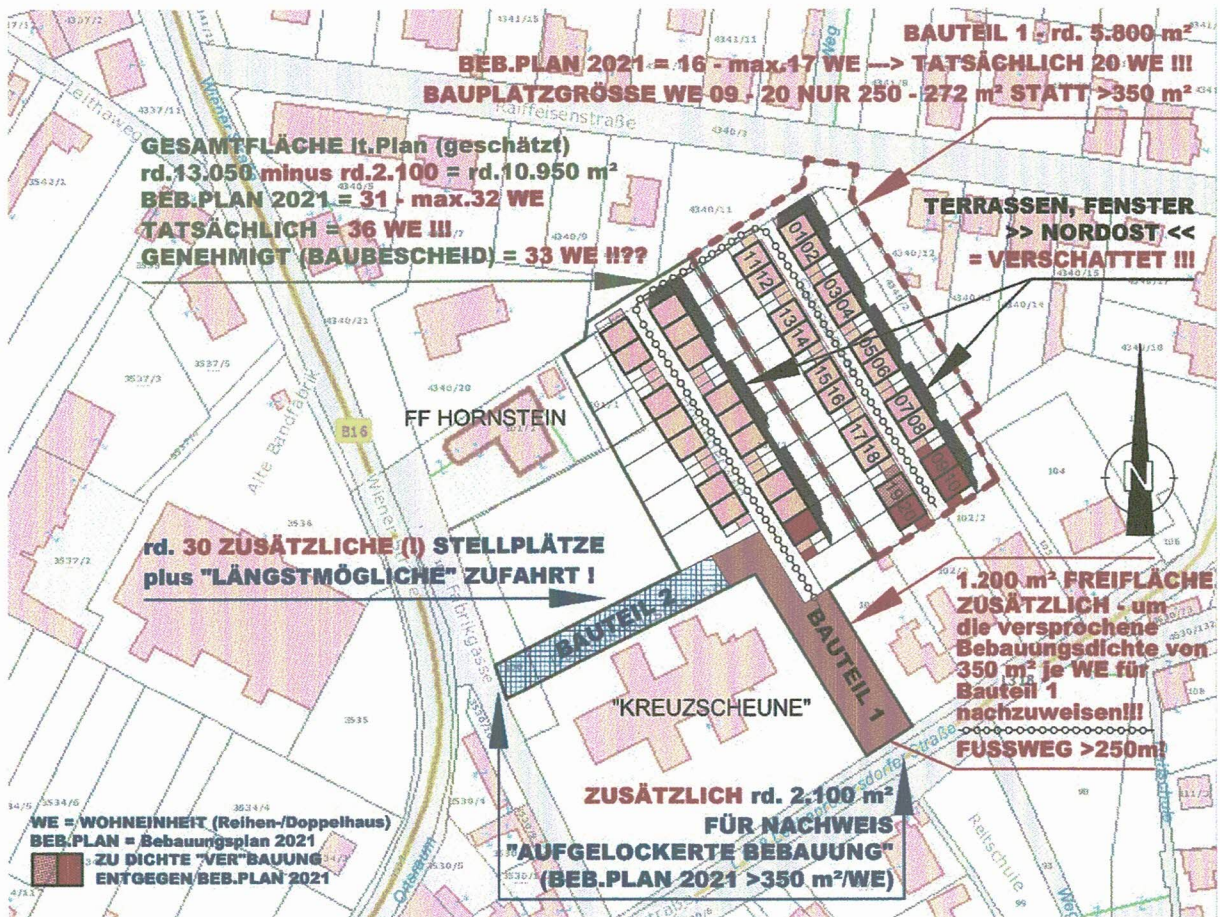


Abb. 2: nicht nutzbare Flächen für Bauteil 1 (rot) und Bauteil 2 (blau) zum Nachweis der erforderlichen Bebauungsdichte von 350 m² je Wohneinheit – Fußweg >250m von z.B. Haus 10 zur „Freifläche“

Ein wesentlicher Nachteil dieser solcherart verdichteten Bauweise (beispielsweise im Bauteil 1) ist im Bereich der Sicherheit für die Bewohner zu finden. Das betrifft nicht nur die Erschließung der Anlage „über Eck“ aus der Raiffeisenstraße, wo durch ein

„Nadelöhr“ 40 (!) Fahrzeuge der Bewohner aus der Sackgasse reversierend, sich gegenseitig im Weg stehend, in die Raiffeisenstraße einordnen müssen (wird in einer anderen „Erinnerung“ thematisiert), sondern ebenso die notfallbezogene Erschließung dieser 20 Häuser des ersten Bauabschnittes (Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge).

Die diesbezüglichen Bestimmungen der Baugenehmigung *Zl. B-2021-1231-00023, vom 11.06.2021 (Pkte 27 bis 30, s. Anhang)* betreffen die brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorschriften für dieses Projekt. Hier ist davon auszugehen, dass der Bürgermeister als erste Bauinstanz (in Absprache mit der FF-Hornstein?) von seinem Recht Gebrauch gemacht hat, die in ganz Österreich geltenden und weitgehend ernst genommenen Bestimmungen der TRVB*) (technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz) abzuschwächen und/oder außer Kraft zu setzen:

Zu Pkt.30) Die „denkmalgeschützte Bausubstanz im Umfeld“ wurde z.B. für die Ausführung von „Sackgassen“ als Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge bemüht. Dass diese „denkmalgeschützte Substanz“ (Kreuzscheune) von den Bauplätzen des Bauteils 1 durch die Hauszeilen des 2. Bauabschnittes völlig getrennt ist (lediglich ein bis zu 300 m langer Fußweg „verbindet“ z.B. Haus 10 mit der Kreuzscheune) und damit keinen wie immer gearteten Zusammenhang mit der sicherheitstechnischen Erreichbarkeit der Häuser 01 bis 20 aufweist, muss hier festgehalten werden.

Und, selbst wenn man die im Baubescheid formulierte „Ausnahme“ zulässt, bleibt der „Getreideweg“ eine „Sackgasse“ gem. TRVB*) 134 F Pkt. 3.2. **Diese darf auch im „Ausnahmefall“ (Zitat TRVB*) höchstens eine Länge von 80 m aufweisen – der „Getreideweg“ ist (ohne Zufahrt) >100 m lang!**

Die Ausgestaltung des „Rad- und Fußweges“ entlang der nördlichen Grundgrenze als „**Kompensationsmaßnahme**“ (Zitat Baubescheid) in befestigter Form (180 kN) ist ein interessanter Vorschlag, weil dieser Weg sowohl von Seiten des Holunderweges, als auch von der Getreidegasse mit LÖSCHFAHRZEUGEN (180 kN) **NICHT BEFAHRBAR** ist (Kurvenradien werden lt. TRVB mit 11 m angenommen - s. Abb. 3).

Zu Pkt. 29) Der im Baubescheid geforderte Außenradius für die Feuerwehrezufahrt von 15 m scheint im nachgezeichneten Lageplan (Originalzeichnung war nicht zugänglich) beim Einbiegen von der Seite Raiffeisenstraße in den Getreideweg **NICHT MÖGLICH** zu sein. Insbesondere der nach Pkt. 3.2 erforderliche 2 m breite „**FREISTREIFEN**“ an der Kurvenaußenseite (wegen überhängender Fahrzeugteile) **ist nicht darstellbar**.

Zu Pkt. 28) Die Feuerwehrezufahrt wurde mit 3,50 m festgelegt – das entspricht auch der TRVB*). Nicht festgelegt wurden die in diesem Fall nach TRVB*) im Falle von „Sackgassen“ erforderliche **UMFAHRUNGSMÖGLICHKEIT** oder eine **WENDEFLÄCHE** und die jedenfalls nach Pkt. 3.3. erforderliche **Feuerwehr-AUFSTELLFLÄCHE**.

Das Fehlen einer Wendefläche (Mindestgröße 15 x 15 m) stellt ein erhebliches Risiko für die Sicherheit der Bewohner im Falle von Einsätzen der **Feuerwehr** wie auch von **Rettungsdiensten** dar. Hier wurde im Baubescheid **weder eine Ausnahme noch eine „Kompensationsmaßnahme“** formuliert.

Wie erwähnt, ist neben der Feuerwehzufahrt auch eine **Feuerwehr-Aufstellfläche** erforderlich (Pkt. 3.3.1). Diese ist (TRVB) dadurch gekennzeichnet, dass beiderseits der mind. 3,50 m breiten Fahrspur ein Streifen von jeweils 1 m von jeglicher Bebauung, höherer Bepflanzung etc. freizuhalten ist. Insgesamt ergibt sich daraus die Forderung nach einer freien Breite von 5,50 m. Im Fall der „Getreidegasse“ ist diese freie Breite nur mit 5,20 m gegeben (7,20 m Hausabstand minus beidseitig Vorgarten je ein Meter), da im „Bereich der „Vorgärten“ entlang der Doppelhäuser Stiegenanlagen erforderlich sind, welche gemäß OIB (ab 2 Stufen – hier bis 3 Stufen vorhanden) mit zumindest einem Handlauf – stiegenaußenseitig – auszustatten sind.

Dass gem. TRVB*) diese Aufstellfläche noch dazu einen Mindestabstand von der jeweiligen Fassade von 3,00 m aufzuweisen hat, soll nur abschließend erwähnt sein – dieser Abstand ist im Falle der gegenständlichen Planung ebenfalls nicht erkennbar.

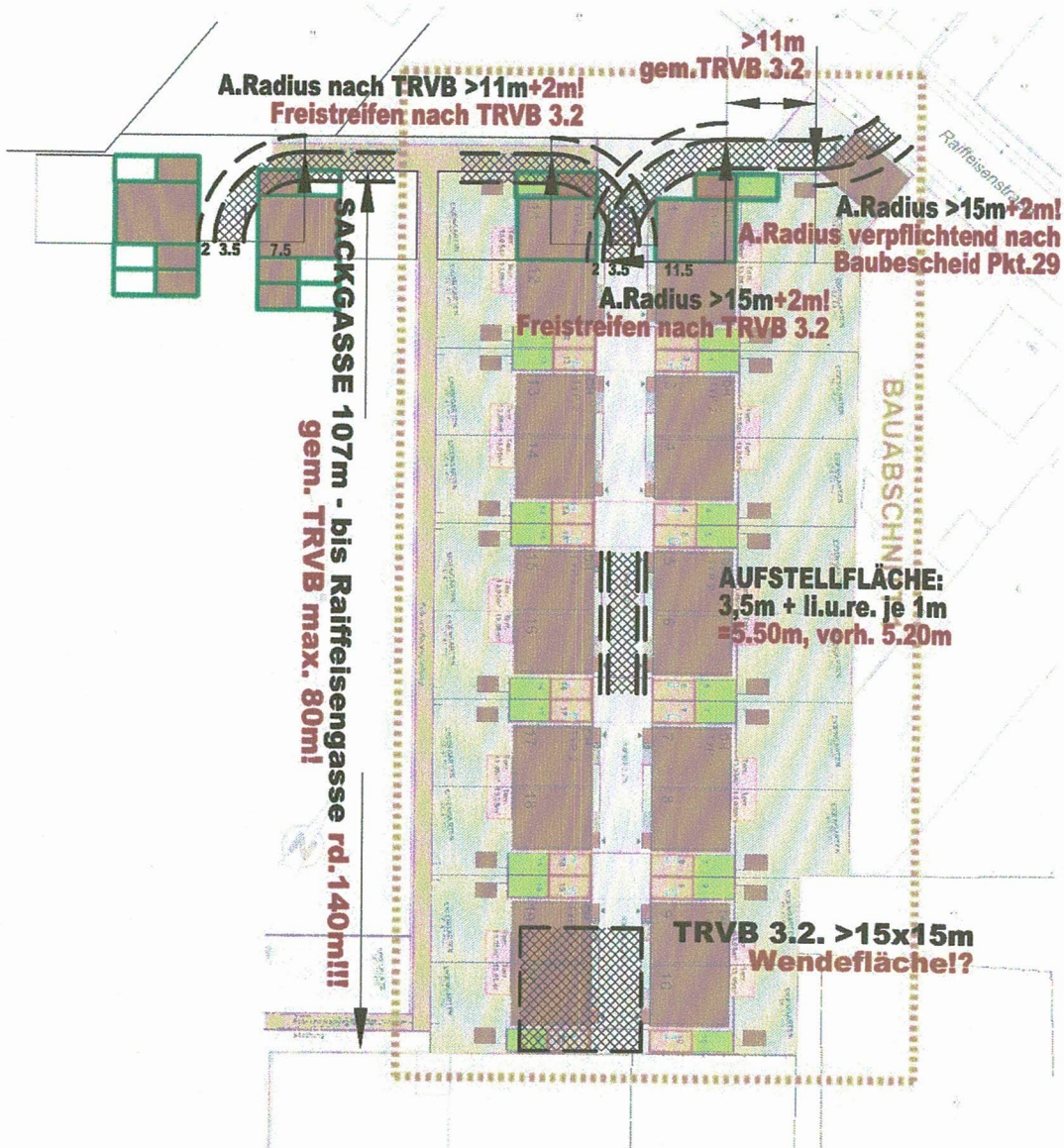


Abb. 3: Mindestanforderungen gemäß TRVB*) für Feuerwehr-Zu-/Abfahrten, Wendeflächen, Aufstellflächen und Länge von Sackgassen – das Fehlen stellt in Summe ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar

Es fehlen hier demnach sowohl eine Wendefläche, wie auch die erforderliche freie Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge, die Sackgasse ist deutlich zu lang und die Zufahrt/Abfahrt ist nur erschwert bis gar nicht möglich.

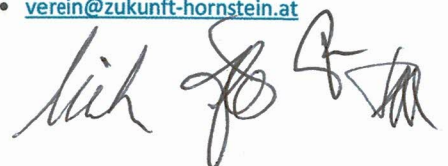
Es ist natürlich richtig, dass der Bürgermeister als erste Bauinstanz die Bestimmungen der TRVB*) – welche in ganz Österreich in aller Regel beachtet werden – in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ändern, vereinfachen oder gänzlich außer Kraft setzen kann.

Die Verantwortung für einen aufgrund der Missachtung von anerkannten Regeln verursachten Supergau bei Feuerwehr- und Rettungseinsätzen wird dann zwischen Bürgermeister, Bausachverständigen und FF-Hornstein zu diskutieren sein.

Diese Erfahrungen und sicherheitstechnische Erkenntnisse stellen die Begründung für die erste Erinnerung zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes für Hornstein dar:

Erinnerung #1:

Die Verordnung der „Marktgemeinde Hornstein zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ortsgebiet“ möge ergänzt werden um eine Definition des Begriffes Mindestbauplatzgröße. Dabei ist festzulegen, dass diese Mindestbauplatzgröße der jeweiligen Wohneinheit unmittelbar – unter Anrechnung der mindest-erforderlichen Allgemeinflächen – zugeordnet werden muss. Die Zurechnung von nur indirekt oder gar nicht individuell nutzbaren Flächen auf die Mindestbauplatzgröße von 350 m² für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser (abzüglich jener nach Baurecht unumgänglichen Allgemeinflächen wie Zu-/Abfahrt, brandschutztechnische Erfordernisse, Müll etc.) ist nicht zulässig.



Der zweite Problemkreis betrifft die denkmalgeschützte Doppelkreuzscheune (BDA 112403). Hier wird im Bebauungsplan eine Verschiebung der Baulinie um rund zwei Meter vor die jeweilige Fassadenaußenkante des historischen Gebäudes vorgegeben. Die Begründung dafür war (Präsentation im Forsthaus, am 19.10.2021), dass es „(...) im Falle einer Wohnnutzung notwendig sein könnte, Treppenanlagen, Erker, Balkone, Terrassen etc. „vorzubauen“ ...“ (Zitat DI J. Schmidbauer u. Mitarb., AIR)

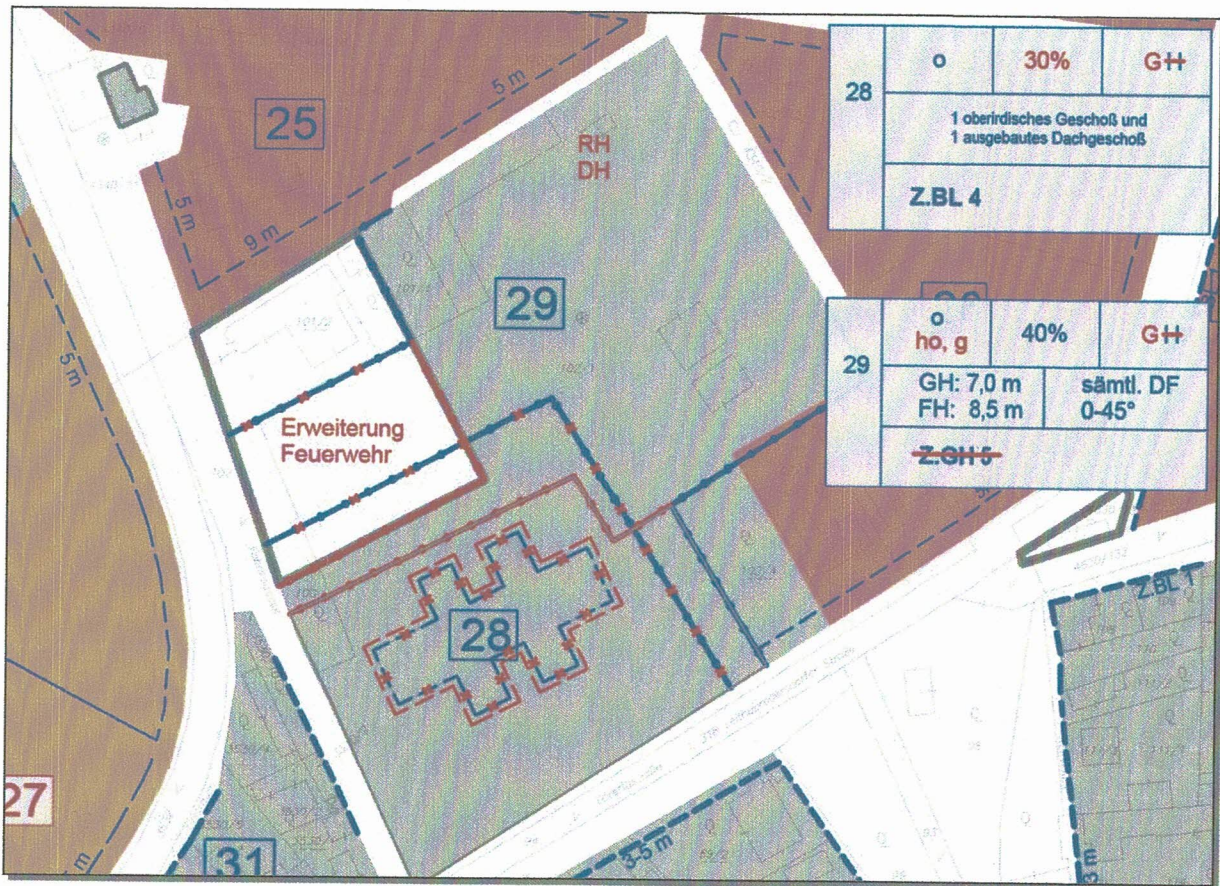


Abb. 4: Auszug aus Bebauungsplan 2021 – Entwurf – für den Bereich Kreuzscheune. Die vorgesehenen Bauungsbestimmungen wurden einkopiert

Mit Kenntnis des § 5 im Burgenländischen Baugesetz 1997 (Anm.: Fassung ab 2020) ist für derartige Vorhaben allerdings **nicht** die Verlegung der Baulinie erforderlich – es muss nur alles „(...) **ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes** und der Sicherheit von Personen und Sachen (...)“ geplant und errichtet werden. Hinzu kommt selbstverständlich die direkte Einbindung des Denkmalamtes.

Das eingangs dargestellte Beispiel einer in Bezug auf die ursprünglichen und wiederholt in der öffentlichen Darstellung geäußerten Zielvorstellungen für den Bebauungsplan 2021 **rücksichtslosen, nur auf Verdichtung ausgerichteten Planung** (Doppel-/Reihenhäuser Bauteil 1 auf ehem. Grund der Esterhazy-Meierei in unmittelbarer Nachbarschaft – Bereich 29, s. Abb. 4) lässt auch für diesen Bereich allerdings Übles ahnen – beim Projekt „Kreuzscheune“ sollen dem Vernehmen nach Bauträger und (vor Allem) Planer dieselben sein wie im Projekt Reihenhäuser davor. Darauf muss in einer zweiten Erinnerung reagiert werden:

Erinnerung #2


In ständiger informeller Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt, Landeskonservator für das Burgenland Mag. P. Adam, werden daher folgende Maßnahmen vorgeschlagen (Bereichsnummer 28, BBPI. 2021):

1. Keine Verschiebung der Baulinie von der Bestandsfassade nach außen.
2. Rücknahme der Widmungsänderung von „Sonderbereich“ auf „Geschosswohnungsbau (...)“ für den Bereich 28 sowie keine Angaben zu Bebauungsdichte, Geschossanzahl, Baulinien-Zusatzbestimmungen, etc. „Sonderbereich“ (Denkmalschutz) wird wieder hergestellt.
3. Zur Vorbereitung wird vorgeschlagen, eine Arbeitsgruppe von Interessierten einzuladen, welche möglichst in ein, maximal zwei Tagungen ein Nutzungskonzept für die denkmalgeschützte „Kreuzscheune“ vorbereitet, welches im Rahmen eines Planungswettbewerbes zu vertiefen wäre. Dies sollte – wie in anderen Gemeinden mit vergleichbaren Projekten – im Interesse der Entscheidungsträger und vor allem der Bewohner*innen auch in Hornstein möglich sein.

Als ein möglicher Denkanstoß könnte eingebracht werden – auch das ist seitens der Unterzeichner dieser Erinnerung mit dem Landeskonservator abgesprochen – dass für die Kreuzscheune eine geteilte Nutzung einerseits für die Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr Hornstein und andererseits ein zweiter Bereich als öffentlicher Veranstaltungsraum denkbar wäre. Beide Nutzungen lassen die Erhaltung und Präsentation historischer Bausubstanz um vieles wahrscheinlicher erwarten, als eine nach den Kriterien der maximalen Verdichtung „verplante“ Wohnnutzung.

Das von der Feuerwehr zurzeit benutzte Grundstück und jenes für die angedachte Erweiterung der FFH könnte entsprechend den Bestimmungen des neuen Bebauungsplanes für weitere Reihenhäuser (o.ä.) verwendet werden – immerhin, je nach Berechnungsansatz 12 bis 14 Wohneinheiten zusätzlich.


Gerne bieten wir unsere Mithilfe, Mitarbeit und Entscheidungsfindung/-vorbereitung – auch natürlich sachverständig – an.

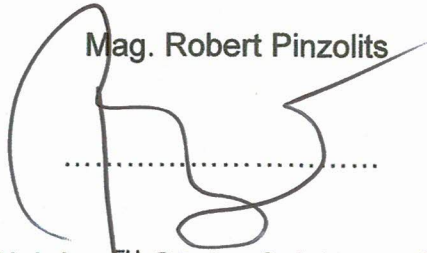
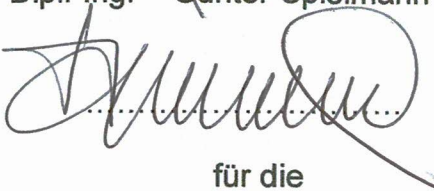


Mit freundlichen Grüßen

Mag. Robert Pinzolits

Dr. Ferdinand Wolf




.....
Dipl.-Ing.^{FH} Günter Spielmann SV



DSA Dietmar Mikats



für die

Initiative Zukunft Hornstein
per Umlaufbeschluss

Übernahmebestätigung der Marktgemeinde Hornstein

SITTELSEITE
ANM 

Anhang:

***) TRVB „Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz“**
herausgegeben vom Österreichischen Bundesfeuerwehrverband

Auszug Baubescheid

Zl. B-2021-1231-00023, vom 11.06.2021 (Pkte 27 bis 30)

„.....

27. Die Feuerwehruzufahrten sind entsprechend der TRVB*) 134 F 17 auszubilden. Ausgenommen davon sind die diesbezüglichen nachfolgenden Auflagepunkte:

28. Die Feuerwehruzufahrt muss an jeder Stelle eine Breite von mindestens 3,50 m und eine lichte Höhe von mind. 4 m aufweisen.

29. Die Außenradien der Kurven für die Feuerwehruzufahrt müssen mind. 15 m betragen.

30. Die Ausbildung der Sackgassen für die Feuerwehruzufahrten ist aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz im Umfeld als Ausnahme zulässig, als Kompensationsmaßnahme wird der befestigte Rad- und Fußweg an der Nord-West-Seite befahrbar ausgebildet (max. Achslast 115 kN und max. Gesamtgewicht 180 kN).

.....“