

Befund und Gutachten

Bauvorhaben

Antrag nach §14 NÖBO um Erteilung der Baubewilligung für 19 Reihenhäuser und 5 Einfamilienhäuser, Stellplätze, Zubauten, Geländeänderung und Einfriedung in 3140 Pottenbrunn, Alte Hofmühlgasse 12.

Thema

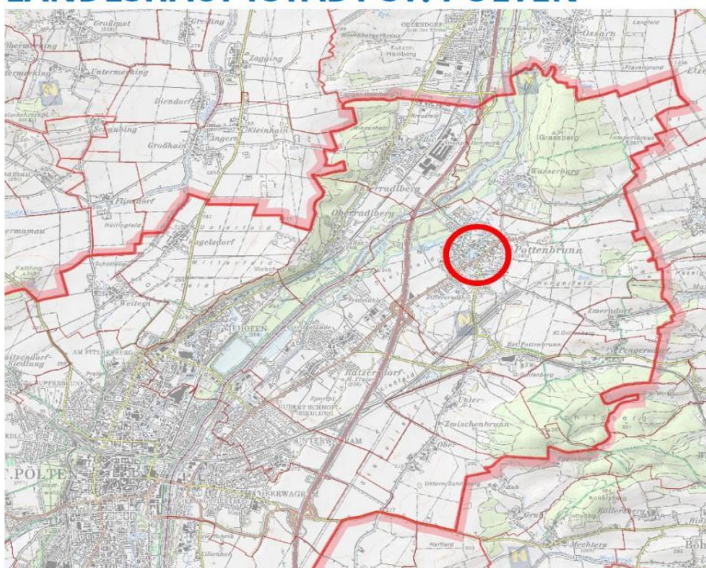
Abweisung des Bauvorhabens per Bescheid durch die Baubehörde St. Pölten.

Auftrag, Adressat

Wohninsel Immobilienentwicklungs GmbH, 1190 Wien.

Augenschein vor Ort in St. Pölten - Pottenbrunn am 25. 8. 2023

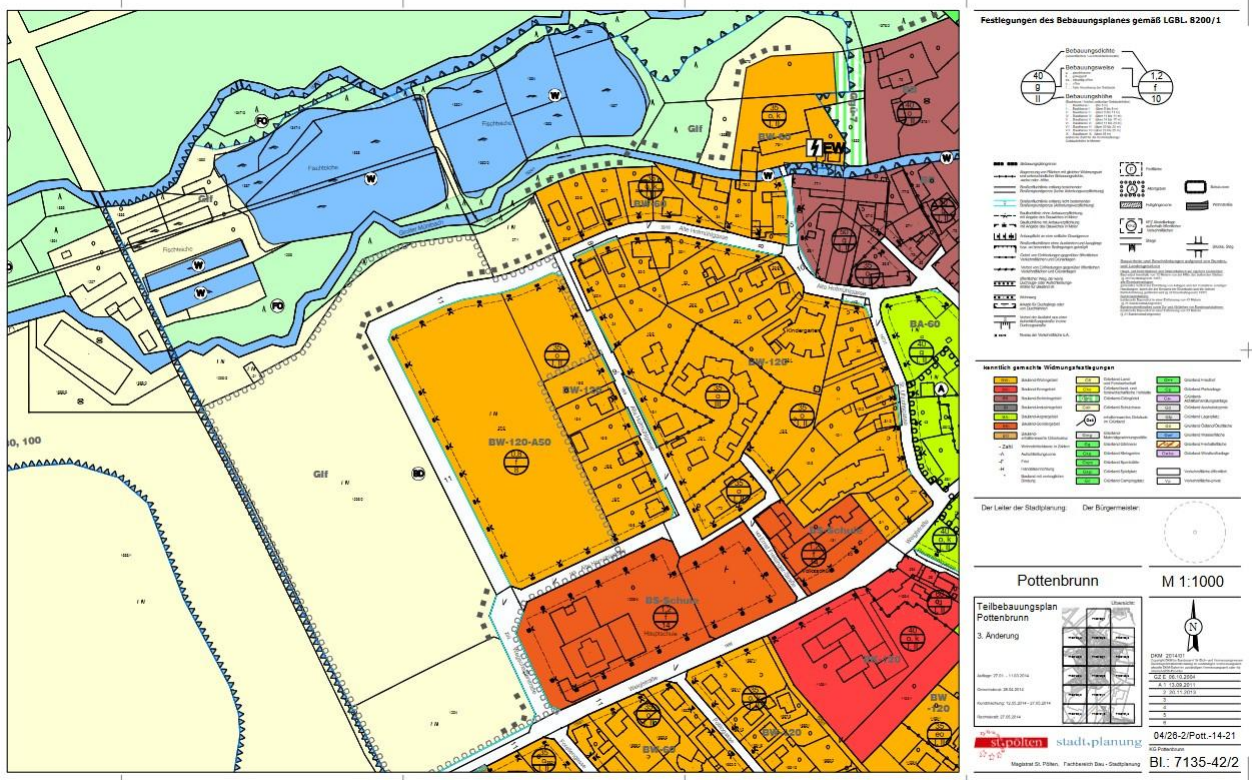
LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN



Chronologie, Unstrittiges

- Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung nach §14 NÖBO im Juli 2021.
- Stadt St. Pölten beginnt mit Vorprüfung gemäß §20 NÖBO.
- Gestaltungsbeirat der Stadt St. Pölten gibt Stellungnahme ab, im Oktober 2021.
- Gestaltungsbeirat der Stadt St. Pölten gibt weitere Stellungnahme ab, im März 2022.
- Baupolizei/ Stadtplanung fordert zusätzlich ein Ortsbildgutachten im März 2022.
- Magistrat der Stadt St. Pölten beauftragt Architekt Haiden mit der Erstellung des Ortsbildgutachtens nach §56 NÖBO, im März 2022.
- Arch. Dipl.-Ing. Stefan Haiden erstattet Ortsbildgutachten am 28. 6. 2022.
- Abweisung durch Stadt St. Pölten ohne Parteiengehör, am 19. 8. 2022.

Bebauungsplan:



Legende:

DKM Digitale Katastermappe

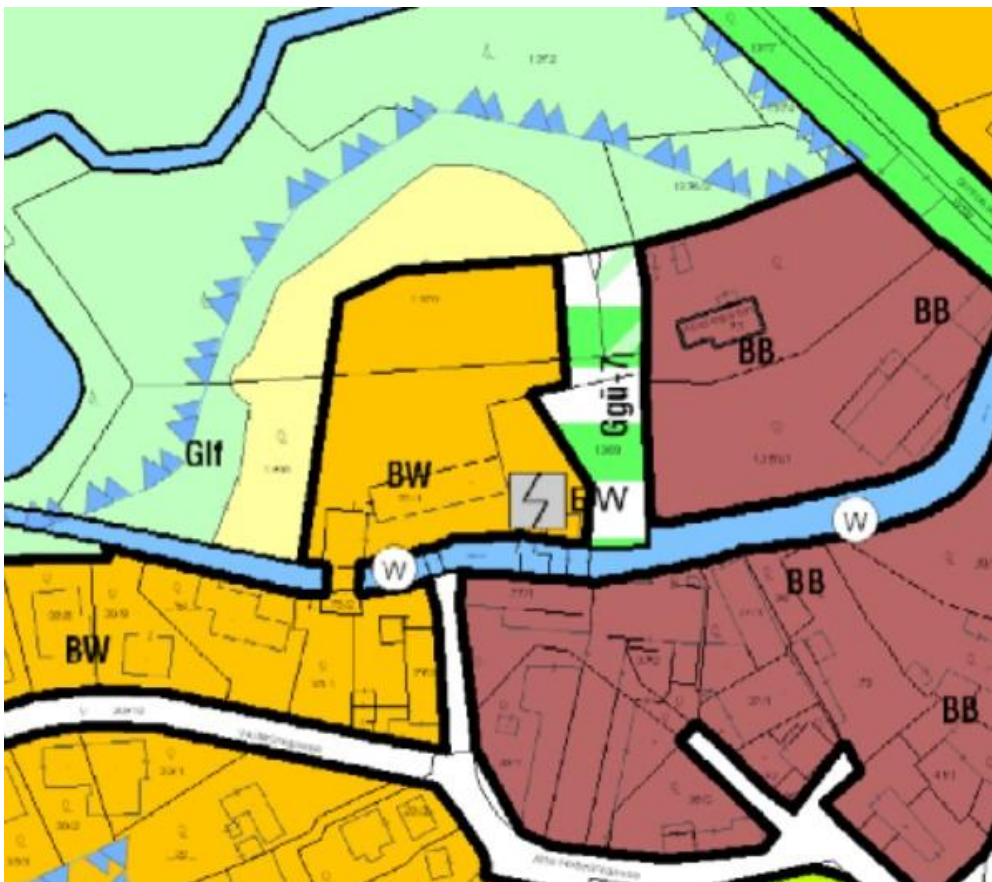
NÖBO Niederösterreichische Bauordnung i.d.g.F.

Befund, Ist-Zustand

Für die Katastralgemeinde Pottenbrunn wurden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verordnet und sind in Rechtskraft erwachsen.

Die Liegenschaft liegt im gewidmeten BW Bauland-Wohngebiet (orange farblich unterlegt) mit Bauklasse I, II wahlweise und der Bebauungsdichte von bis zu 35%. Bausperre oder Bauverbot liegen nicht vor.

Östlich und südöstlich der Liegenschaft befinden sich großflächige und heterogen bebaute BB Bauland-Betriebsgebiete (rechts im Bild, farblich violett unterlegt) mit bis zu 40% bzw. mit bis zu 50% Bebauungsdichte.



Rechtserhebliche Feststellungen

Zitat NÖBO: „Die Frage der Übereinstimmung mit der Umgebung in einem Bezugsbereich stellt gerade keine Frage der Vorprüfung gemäß §20 NÖBO dar, denn die Behörde hat lediglich die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan zu prüfen.“

*Vergleich zu §54 NÖBO Bauwerke im Baulandbereich **ohne** Bebauungsplan:*

„Aufgrund der Freiheit der offenen Bauungsweise und Bauklasse I, II sind im Umgebungsbereich die Erhebungen des Baubestands - selbst nach den Bestimmungen des §54 NÖBO - entbehrlich bzw. auf ein Minimum reduziert“.

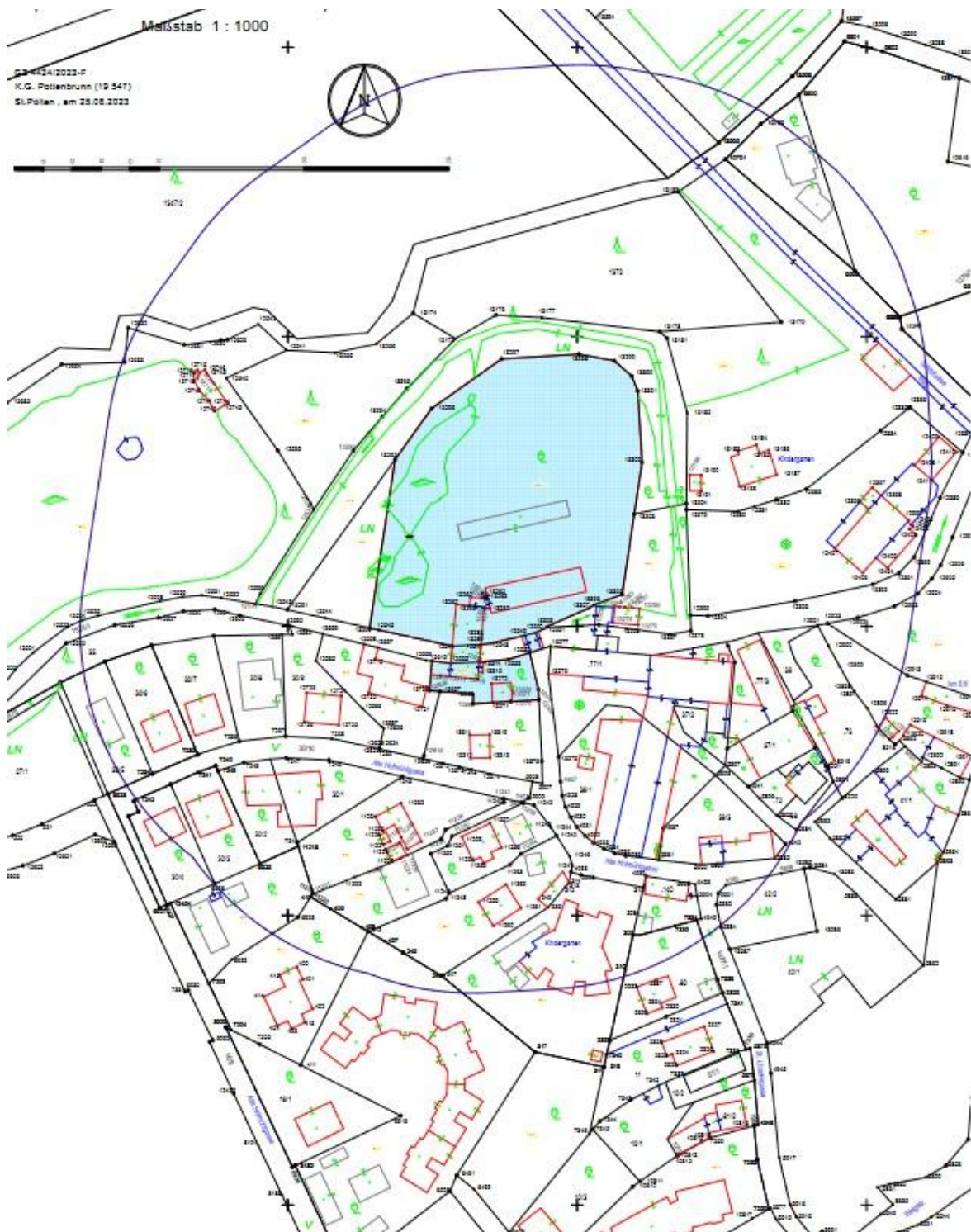
Die Frage der im §56 NÖBO geregelten Ortsbildgestaltung spielt im Vorprüfungsverfahren nach §20NÖBO keine Rolle (VwGH 14. 11. 2006, 2004/05/0181).

Zitat NÖBO: „Eine Prüfung eines Bauvorhabens unter dem Gesichtspunkt der Ortsbildgestaltung, insbesondere die Versagung der Baubewilligung wegen Störung des Ortsbildes, erfordert nach Judikatur des VwGH ein schlüssig begründetes Sachverständigengutachten.“

Es ist für den Verfasser nicht nachvollziehbar, warum – oder wodurch sich das Projekt für das Ortsbild, bzw. für die Umgebung eventuell negativ auswirken könnte.

Der Augenschein hatte ergeben, dass die projektierten Wohngebäude von allgemein zugänglichen Orten im Bezugsbereich zugleich mit anderen Bauten **nicht** sichtbar sind, denn bestehende Gebäude verdecken bzw. verstellen jegliche Möglichkeit der Sicht auf das Projekt.

Bezugsbereich:



Gutachten

- Ein Bebauungsplan wurde für diese Teile des Gemeindegebietes der Gemeinde Pottenbrunn erlassen. Die im Bebauungsplan festgelegte Widmungs- und Nutzungsart des Baugrundstücks entspricht. Der Bebauungsplan enthält alle notwendigen Regelungen, die projektierten Neubauten stehen im Einklang mit dem Bebauungsplan.
- Es ist festzuhalten, dass die umgebenden Flächen bebaut sind. Eine Beeinträchtigung hinsichtlich des Lichteinfalls auf Nachbarobjekte ist nicht zu erwarten. Es werden keine Nachbarrechte durch das Projekt verletzt.

Luftbild der Umgebung im Bezugsbereich



- Bei der Gestaltung des Ortsbildes liegt der Schwerpunkt in den Festlegungen des Bebauungsplans. Die Festlegungen im Bebauungsplan können, lt. Novelle 8200-17, durch eine Anwendung des §56 NÖBO nicht relativiert werden.

Behördliche Stellungnahmen und Gutachten, die zur Abweisung führten

- Der Gestaltungsbeirat der Stadt St. Pölten gab im Oktober 2021 eine Stellungnahme ab, diese war selbst aus der Sicht des Magistrates mangelhaft begründet, eine Schlüssigkeitsüberprüfung war der Behörde unmöglich. Es wurde nicht dargelegt, auf welchem Weg der Gestaltungsbeirat zu seinen Schlussfolgerungen kam (VwGH 22. 12. 1982, 82/11/0033, uva). Der Beurteilungsmaßstab dieser ersten Stellungnahme ist ebenso auch für den Verfasser nicht nachvollziehbar, zumal in der unmittelbaren heterogen bebauten Umgebung verschiedene höhere, breitere, gebogene, abgewinkelte und längere Bauten in allen erdenklichen gestalterischen Variationen und Dachformen gegeben sind (Beweise DKM, Drohnen-Fotos). Das Beurteilungsgebiet bleibt unklar und wurde nicht abgegrenzt. Es ist mangels der Begründungen unklar, warum „das Projekt nicht vertretbar ist“ oder das „Projekt dem Bauplatz nicht gerecht wird“. Bei der Textpassage „... die Ausrichtung der Häuser gegen Norden ohne mögliche **Besonnung** sei bedenklich...“ bekommt der Verfasser das Gefühl, dem hohen Gestaltungsbeirat waren die Bestimmungen und Vorgaben der NÖBO nicht bekannt (VwGH 27. 2. 2002, 2001/05/0909). Oder wurde das zu beurteilende Projekt etwa verwechselt? Wenn etwa im Gutachten simpel festgestellt wird, „der Bauplatz verdiene eine harmonische Einbettung der Baukörper...“? Was könnte damit gemeint sein?

- Der Gestaltungsbeirat der Stadt St. Pölten gab im März 2022 eine weitere Stellungnahme ab. Diese zweite Stellungnahme war gleichermaßen mangelhaft begründet, eine Schlüssigkeitsüberprüfung war selbst für die Behörde nicht möglich. Es wurde nicht dargelegt, auf welchem Weg der Gestaltungsbeirat zu seinen Schlussfolgerungen kam (VwGH 22. 12. 1982, 82/11/0033, uva). Die Aussage „...das Projekt widerspricht vordem durch die bestehende Bebauung gegebene Typologie bzw. Topologie innerhalb der solcherart vorgegebenen Konturen und tritt in seiner fremdartigen Erscheinung (!) an der Peripherie in den Ortsverband ein...“ lässt den Verfasser ebenso ratlos zurück wie der weitere Satz „...dabei wurde auf die harmonische Einfügung in die bestehende charakteristische Ortsstruktur nicht Bedacht genommen und wurde kein Konsens mit der ortsbildprägenden Disposition erwägt ... Vorhaben steht in massivem Widerspruch zum §56 NÖBO.“ Für diese Feststellungen fehlen sämtliche Herleitungen ebenso wie Begründungen.

Beide amtl. Stellungnahmen wirken- sowohl vom angewendeten fachlichen Vokabular als auch von Form und Fassung her eher abgehoben. Vorbei am geltenden Bebauungsplan befindet der hohe Gestaltungsbeirat etwa „die Baukörperanordnung nicht für vertretbar...“ ohne begründet auszuführen, welche Anordnungen denn besser vertretbar wären. Weiter drückt der Beirat Sorge aus, ohne nähere Begründung, indem er „... die Anbindung zum verbleibenden Baubestand formal und funktionell für bedenklich“ einschätzt. Der Verfasser nimmt sich an dieser Stelle die Freiheit und möchte dem hohen Magistrat der St. Pölten SV-Personal mit Kenntnissen der NÖBO für diese verantwortungsvolle Tätigkeit wünschen, denn dem Bauwerber entstanden dadurch unnötig 9 Monate Wartezeit.

- Die Baupolizei/ Stadtplanung führte darauf hin keine abschließende Vorprüfung nach §20 NÖBO durch, sondern – im Gegenteil – forderte ein zusätzliches Ortsbildgutachten. Im März 2022 beauftragt die Stadt St. Pölten Herrn Architekt Dipl.-Ing. Haiden mit der Erstellung des Ortsbildgutachtens nach §56 NÖBO.

- Herr Arch. Dipl.-Ing. Stefan Haiden erstattete das Ortsbildgutachten am 28. 6. 2022. Es erfolgte in Befund und Gutachten keine nachvollziehbare Abgrenzung des Ortsbildes (VwGH 21. 7. 2005, 2005/05/0119, ua). Diese Stellungnahme erscheint ebenso mangelhaft begründet, eine Schlüssigkeitsüberprüfung ist unmöglich. Es wurde nicht dargelegt, auf welchem Weg der Sachverständige Herr Arch. Haiden zu seinen Schlussfolgerungen gekommen ist (VwGH 22. 12. 1982, 82/11/0033, uva). Der Beurteilungsmaßstab ist nicht nachvollziehbar. Im Resümee stellt Herr Haiden unter Anderem fest, dass „der Gebäudetyp C in Bauform, Ausmaß und Anordnung auf dem Grundstück nicht übereinstimmt ...“ (?) und „... es kann daher gesagt werden, dass für diese Kriterien /Bauform, Bauvolumen und Anordnung auf dem Grundstück) auch eine offenkundige Abweichung gegeben ist...“ (?) usw. und Herr Arch. Haiden unterstellt „... die Wohneinheiten hätten einen kleinen Garten ohne Sonne Der Müllraum sei nicht attraktiv ... und extremes Ausnützen des Bauplatzes....“. Dies, obwohl die Baubehörde wegen des Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplans etwa Besonnung und Gartengröße bzw. Müllraumsituierung mangels der Bestimmungen in der NÖBO gar nicht zu beurteilen hätte. Die verordnete Bebauungsdichte wird im Projekt unterschritten.

Der Sachverständige war mit dieser Aufgabenstellung erkennbar überfordert, das Gutachten wirkt vom fachlichen Vokabular - als auch von Form und Fassung her - ungenügend. Mit Hingabe beschäftigte sich der Verfasser mit der Sichtbeziehung von Innenräumen hin zum Gewässer oder mit der Orientierung von Häusern nach Norden.

Auf Seite 17 findet sich zum Vergleich ein Foto aus dem Grünland-Bereich, auf Seite 18 ein Bild aus dem Ortszentrum, usw.

Die Einholung dieser drei Stellungnahmen kostete dem Bauwerber 1 Jahr Wartezeit.

- Die Behörde verabsäumte es, bzw. unterließ es das Gutachten Haiden auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit hin zu überprüfen (VwGH 21. 1. 1992, 91/05/0087) und das Gutachten des Verfassers Arch. Haiden wurde ungeschmälert ohne weitere sachliche und fachliche Begründung – vorbei am geltenden Bebauungsplan- für die abschließende baubehördliche Beurteilung des Projekts herangezogen, es folgte direkt die Abweisung seitens der Stadt St. Pölten am 19. 8. 2022.

Abweisungs-Bescheid vom 19. 8. 2022

Kommt eine Behörde aufgrund der Begutachtung zur Beurteilung, dass das Bauvorhaben das Ortsbild- im zuvor festzulegenden Bezugsgebiet- stört, ist jedenfalls zu bedenken, dass dem Bauwerber grundsätzlich eine Projektsänderung bei eventuellem Widerspruch zu gesetzlichen Bestimmungen von der Baubehörde nahezu legen ist. Nur wenn sich der Projektwerber weigert, eine entsprechende Änderung seines Projekts vorzunehmen, muss das Bauvorhaben als Ganzes abgelehnt werden. Dem Projektwerber wurden Parteiengehör und/oder Projekts Änderung seitens der Behörde im Verfahren nicht ermöglicht.

Bescheid „Abweisung“, Ausschnitt auf Seite 6, unten, Zit.: da die Behörde eine „Anpassung des Projekts“ für unmöglich hält, trifft sie die Annahme, dass das „beantragte Projekt durch keinerlei Abänderungen den rechtlichen Vorschriften angepasst werden kann“ und verunmöglicht damit Parteiengehör und Projektanpassung.

Schluss

Die Frage der Übereinstimmung mit der Umgebung stellt keine Frage im Zuge der Vorprüfung nach §20 NÖBO dar (VwGH 14. 11. 2006, 2004/05/0181).

Das Projekt mit 19 Reihenhäusern und 5 Einfamilienhäusern liegt im Sinne der NÖBO im geregelten Bereich des Baulands. Im Bezugsbereich gemäß den Bestimmungen des §56 Abs.2 NÖBO ist das Projekt von den allgemein zugänglichen Orten mit Bauten nicht zugleich sichtbar, **ist mit anderen Bauten nicht zugleich wahrnehmbar.**

Aufgrund der Situierung der bestehenden Bauten sind optische Wechselbeziehungen zur Umgebung bzw. zu anderen bestehenden Bauten nicht möglich, nicht gegeben.

Zit. NÖBO: „Nimmt ein Bebauungsplan einzelne Gestaltungsprinzipien bewusst von einer Prüfung aus oder regelt diese, so sind diese nicht nach den Bestimmungen nach §56 NÖBO zu prüfen.“

Das Bauvorhaben steht zur bestehenden Bebauung nicht im Widerspruch und erscheint bewilligungsmöglich.

Abschließend wird festgehalten, dass die Vorprüfung gemäß § 20 der NÖBO seitens des Verfassers ergeben hat, dass **keine** Nachbarrechte gemäß § 6 Abs.2 durch das geplante Bauvorhaben berührt werden. Die Bauverhandlung kann entfallen und eine Baubewilligung erteilt werden.

Maria Enzersdorf, am 8. 9. 2023

26 Stunden im Leistungszeitraum ab dem 15. 8. 2023.

Alfred Pleyer, RegR. Arch. Prof. Ing. Mag. Dr. h.c., Im Obstgarten Haus 6, A-2344 Maria Enzersdorf

Abteilungsvorstand Bautechnik, CSBT Bautechnikum, HTL in 1030 Wien, Leberstraße 4

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für d. Fachgebiete

allg. Hochbau, Architektur, Raumplanung, Denkmalschutz, Ortsbildpflege u. Baupolizei

T +43 (0) 699 100 700 97

IBAN: AT72 1200 0007 8900 4249

BIC: BKAUATWW

UID (gemäß §11 UstG): ATU59176867