jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 2004/12/3 V46/04

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.12.2004

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung
B-VG Art18 Abs2
Plandokument Nr 6299. Beschluss des Wr Gemeinderates vom 25.06.92
Wr BauO 1930 §1, §2, §6 Abs6, Abs10, §76 Abs10
Wr BauO-Nov LGBl 10/1996 ArtII

Leitsatz

Gesetzwidrigkeit der Festlegung des Zusatzes "Geschäftsviertel" zur Widmung Wohngebiet, der geschlossenen Bauweise, der maximalen Gebäudehöhe sowie der Baufluchtlinien für ein Grundstück in einem Wiener Plandokument; keine ausreichende Grundlagenforschung; fehlende sachliche Begründung der Festlegungen vor dem Hintergrund der behaupteten Planungsabsicht der Erhaltung eines gastgewerblichen Betriebes

Spruch

Die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien betreffend die Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes (Plandokument Nr. 6299), Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien am 25. Juni 1992, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 28 vom 9. Juli 1992 idF der Verordnung des Stadtsenates über Flächenwidmungs- und Bebauungspläne 13. Bezirk, Z MA 21B - VO 13/96, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 20 vom 16. Mai 1996, war, soweit damit für das Grundstück Küniglberggasse Nr. 42 der Zusatz zur Widmung Wohngebiet als "Geschäftsviertel", die geschlossene Bauweise, die maximale Gebäudehöhe von 4,5 m, sowie die Baufluchtlinien festgelegt waren, gesetzwidrig.

Die Wiener Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung dieses Ausspruchs im Landesgesetzblatt verpflichtet.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Beim Verfassungsgerichtshof ist zur Zahl B710/02 eine Beschwerde gemäß Art144 B-VG anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

1.1. Mit Eingabe vom 27. Juli 2000 beantragte der nunmehrige Beschwerdeführer die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Büro- und Wohnhauses auf der Liegenschaft in Wien 13, Küniglberggasse 42. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens modifizierte der Bauwerber das Bauvorhaben unter Reduzierung des Volumens des Baukörpers. Für die Liegenschaft galten im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 6299,

folgende Festlegungen: die Widmung Wohngebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I, geschlossene Bauweise, eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 4,5 m, 4 m Vorgartentiefe, seitliche Baufluchtlinien, die ein Heranrücken des Baukörpers an die seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf 2 m beiderseits ermöglichten. Für das in Rede stehende Grundstück war die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude untersagt; außerdem durfte der oberste Abschluss der errichteten Gebäude max. 4,5 m über der oberen Deckenoberkante des obersten Hauptgeschosses liegen.

Der Magistrat der Stadt Wien wies mit Bescheid vom 5. Oktober 2001 gemäß §70 iVm §69 Abs6 und gemäß §71 BO f Wien unter Bezugnahme auf den Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 6. August 1999, dessen weitere Gültigkeit am 5. April 2000 bestätigt wurde, den Antrag auf Baubewilligung zur Errichtung eines Büro- und Wohnhauses auf der Liegenschaft Küniglberggasse Nr. 42 ab. Die geplante "dreigeschossige" Staffelung widerspreche sowohl den Bebauungsbestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument Nr. 6299, als auch dessen "Zielrichtung".

Die Bauoberbehörde für Wien wies die dagegen erhobene Berufung mit bekämpftem Bescheid vom 13. Februar 2002 ab. Das beantragte, modifizierte Bauvorhaben mit einer Gebäudetiefe von ca. 30 m weiche von den Bebauungsbestimmungen insofern ab, als es entlang der Küniglberggasse eine zweifache Staffelung aufweise. Eine einmalige Gliederung der Baumasse mit einer Unterteilung des Baukörpers in zwei Teile mit jeweils 15 m (Gebäude)Tiefe wäre - wie auch die Behörde erster Instanz zutreffender Weise näher ausgeführt habe - als maßgebender Grund für eine erforderliche und als unwesentlich zu wertende Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß §69 Abs1 litf BO f Wien anzusehen und würde eine sinnvolle Bebaubarkeit des ansteigenden Grundstückes ermöglichen. Dem Berufungsvorbringen sei insofern beizupflichten, als die Bebauungsbestimmungen kein Verbot sonstigen Staffelns der Baumassen vorsähen. Den Einreichplänen sei jedoch zweifelsfrei zu entnehmen, dass Staffelgeschosse im Sinne von übereinander gestaffelten Geschossen und nicht eine Gliederung der Baumassen entsprechend dem Geländeverlauf geplant seien.

1.2. In der im Verfahren B710/02 erhobenen Beschwerde wurde die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG) sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) behauptet.

2. Der Verfassungsgerichthof hat aus Anlass dieser Beschwerde am 14. Juni 2004 beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit der Verordnung betreffend den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Pandokument Nr. 6299, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Wien am 25. Juni 1992, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 28 vom 9. Juli 1992 idF der Verordnung des Stadtsenates über Flächenwidmungs- und Bebauungspläne 13. Bezirk, Z MA 21B - VO 13/96, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 20 vom 16. Mai 1996, soweit damit für das Grundstück Küniglberggasse Nr. 42 der Zusatz zur Widmung Wohngebiet als "Geschäftsviertel", die geschlossene Bauweise, die maximale Gebäudehöhe von 4,5 m, sowie die Baufluchtlinien festgelegt sind, von Amts wegen zu prüfen.

2.1. Der Verfassungsgerichtshof ist im Einleitungsbeschluss vorläufig davon ausgegangen, dass die Beschwerde zulässig ist, die belangte Behörde den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 6299, hinsichtlich der für das Grundstück Küniglberggasse Nr. 42 getroffenen Festlegungen zur Gänze anzuwenden hatte und auch er das Plandokument insoweit anzuwenden hätte. Er ist weiters vorläufig davon ausgegangen, dass die Behörde ein Bauvorhaben zur Gänze dahingehend zu prüfen haben dürfte, ob es den Bestimmungen der Bauordnung und den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entspricht.

2.2. Der Verfassungsgerichtshof hegte ob der Gesetzmäßigkeit der in Prüfung gezogenen Festlegungen die folgenden Bedenken:

"[...] Mit Erkenntnis VfSlg. 14.041/1995 hob der Verfassungsgerichtshof §1 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1976, LGBl. Nr. 18, als verfassungswidrig auf, da sich in der BO f Wien keine dem Legalitätsprinzip entsprechenden Determinanten für die Planung gefunden und Festlegungen von Planungszielen ebenso wie Regelungen über die Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen des Verordnungsgebers gefehlt haben. Mit der am 1. September 1996 in Kraft getretenen Bauordnungsnovelle, LGBl. Nr. 10/1996, führte der Wiener Landesgesetzgeber im neuen §1 Abs2 BO f Wien einen umfassenden Zielkatalog für die Raumordnung ein und regelte in §§1 und 2 BO f Wien das für die Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

einzuhaltende Verfahren. Weiters erließ der Landesgesetzgeber ArtII als Übergangsbestimmung, nach der der Stadtsenat durch eine im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachende Verordnung feststellen kann, dass bereits erlassene Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne oder flächenmäßige Teile dieser Pläne als Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne im Sinne dieses Gesetzes gelten. Eine derartige Feststellung ist gemäß Abs2 der Übergangsbestimmung nur zulässig, wenn bei der Erstellung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne die am 1. September 1996 geltenden gesetzlichen Bestimmungen in den Grundzügen eingehalten worden sind.

Der Verfassungsgerichtshof sprach im Erkenntnis VfSlg. 15.628/1999 aus, dass gegen die Übergangsbestimmung des ArtII BO f Wien keine Bedenken bestehen. Er maß dem gesetzlichen Erfordernis der Einhaltung des Verfahrens gemäß §§1 und 2 BO f Wien in den Grundzügen die Bedeutung bei, dass sowohl bei der Abwägung der Ziele als auch bei der Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen jener Mindeststandard eingehalten wurde, der im Hinblick auf das Legalitätsprinzip geboten ist, um einerseits eine ausreichende und nachvollziehbare Darstellung der gebotenen Abwägungen sicherzustellen und andererseits auszuschließen, dass das Verwaltungshandeln in einem rechtsfreien Raum ohne Überprüfungsmöglichkeit der Gesetzmäßigkeit der Verwaltungstätigkeit stattfindet. Weder eine einseitige und selektive Abwägung ausgewählter Ziele noch eine Außerachtlassung der für die Festlegungen im Raumplan maßgeblichen Grundlagen könnte daher als Einhaltung des Verfahrens gemäß §§1 und 2 BO f Wien in den Grundzügen angesehen werden.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs bindet überdies der Gleichheitssatz auch den Verordnungsgeber. Eine (Durchführungs-)Verordnung widerspricht dann dem Gleichheitsgebot, wenn sie auf einem gleichheitswidrigen Gesetz beruht oder wenn sie - entgegen dem Gesetz - Differenzierungen der Normunterworfenen schafft, die sachlich nicht gerechtfertigt sind (VfSlg. 10.492/1985). Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan könnte u.a. dann dem Gleichheitssatz widersprechen, wenn der Verordnungsgeber bei der Wahrnehmung des ihm gesetzlich eingeräumten Gestaltungsspielraums unsachlich vorgegangen ist.

[...] Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 5752, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Wien am 30. Juni 1983, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 29 vom 21. Juli 1983, galten für die Grundstücke auf beiden Seiten der Küniglberggasse, somit auch für das Grundstück

Küniglberggasse Nr. 42, die Festlegungen: Wohngebiet, Bauklasse I, max. Gebäudehöhe 7,5 m, offene Bauweise, eine Vorgartentiefe von 4 m.

[...] Der Gemeinderat der Stadt Wien beschloss am 25. Juni 1992, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 28 vom 9. Juli 1992, die Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Elisabethallee, Montecuccoliplatz, Elisabethallee, Klimtgasse, Fasangartengasse, Hofwiesengasse, Preyergasse, ÖBB-Verbindungsbahn, Waldvogelstraße, ÖBB-Verbindungsbahn, Spohrstraße, Titlgasse, Lainzer Straße, Linienzug 1-6, Würzburggasse, Linienzug 7-11 und A.-Lorenz-Gasse im

13. Bezirk, KatG Ober-St. Veit, Lainz, Speising, sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß §7 (1) der BO f Wien (Plandokument Nr. 6299). Die bereits durch das Plandokument Nr. 5752 getroffenen Festlegungen wurden für die in der Küniglberggasse liegenden Grundstücke - mit Ausnahme des Grundstücks des Beschwerdeführers und der Änderung der Festlegung der Bauweise in einem Bereich am Anfang der Küniglberggasse - beibehalten. Die Baufluchtlinien wurden insbesondere östlich des Grundstückes Küniglberggasse Nr. 42 so festgelegt, dass größere Grundstücksflächen bebaubar wurden. Für die Grundstücke - mit Ausnahme des in Rede stehenden - wurden zusätzliche Festlegungen getroffen (BB1,2).

In den mit BB1 bezeichneten Bereichen dürfen nur Kleinwohnhäuser gemäß §116 Abs1 BO f Wien mit einer bebauten Fläche von max. 200 m² errichtet werden (II.3.2.1. des Textteils des Plandokumentes). Bei auf den mit BB2 bezeichneten Flächen errichteten Gebäuden, bei welchen die Gebäudehöhe nach §81 Abs2 der BO f Wien zu ermitteln ist, darf keine Front eine Fläche aufweisen, die größer ist als das Produkt aus der Länge dieser Front und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe. Der obere Abschluss dieser Gebäudefronten darf überdies an keiner Stelle mehr als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen (II.3.2.2.). Im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der mit BB2 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude untersagt (II.3.1.2.). Ebenso darf im gesamten Plangebiet mit

Ausnahme der mit BB3 bzw. BB5 bezeichneten Bereiche der oberste Abschluss der errichteten Gebäude max. 4,5 m über der oberen Deckenoberkante des obersten Hauptgeschosses liegen (II.3.1.3.). Im Bereich des Plangebietes sind nicht bebaute Baulandflächen gärtnerisch zu gestalten (II.3.1.4.).

Für das Grundstück des Beschwerdeführers wurde zusätzlich zur Widmung Wohngebiet ein Geschäftsviertel ausgewiesen sowie die geschlossene Bauweise, eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 4,5 m und seitliche Baufluchtlinien, die ein Heranrücken des Baukörpers an die seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf 2 m beiderseits ermöglichen, festgelegt. Die Festlegungen der Vorgartentiefe von 4 m, und der Bauklasse I wurden beibehalten.

Dem Vorlagebericht vom 9. Juni 1992 des Magistrats der Stadt Wien ist Folgendes zu entnehmen:

'[...]

Situation und Rechtslage:

[...]

Der Großteil des Plangebietes ist als Wohngebiet mit zum Teil hohem Wohnwert zu bezeichnen. Beeinträchtigungen der Wohnqualität gehen einerseits von der das Plangebiet im Westen tangierenden Verbindungsbahn und andererseits vom starken Verkehrsaufkommen in der Fasangartengasse bzw. in der Lainzer Straße aus.

Eine gewisse Verbesserung der Umweltsituation entlang der Verbindungsbahn ist durch die geplante Neugestaltung der Westeinfahrt der Bahn zu erwarten.

[...] Bezüglich der Bebauungsstruktur gliedert sich das Plangebiet in unterschiedlich strukturierte Bereiche:

-

In einen historisch gewachsenen Siedlungsteil im Bereich Lainzer Straße

-

In einen großteils in der Zwischen- bzw. Nachkriegszeit mit Einfamilienhäusern bebauten Bereich am Südabhang des Küniglberges

-

und in einen im Nordosten des Plangebietes gelegenen Bereich mit überwiegend mehrgeschoßiger Mehrfamilienwohnhausbebauung.

[...] Im Bereich des Abhanges des Küniglberges weisen die Gebäude großteils ein bis zwei Geschoße auf. Bedingt durch die topografische Situation (Hanglage) besteht bei mehreren Gebäuden eine Differenz von einem Vollgeschoß zwischen Bergseite und Talseite des Gebäudes.

[...]

Für den Bereich am Südabhang des Küniglberges wurde mit Gemeinderatsbeschluß vom 30. Juni 1983, PD 5752 eine Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes beschlossen, welche vor allem in den schutzwürdigen Bereichen Fasangartengasse und Lainzer Straße wenig Rücksicht auf das erhaltenswerte Stadtbild nimmt. Für die steilen Bereiche am Küniglbergabhang ist flächige Baulandwidmung in der Bauklasse I beschränkt auf 7,5 m ausgewiesen. Durch diese Festsetzung können vor allem talseitig sehr dominant in Erscheinung tretende Bauwerke errichtet werden.

[...]

In Hinblick darauf und unter Bedachtnahme auf den Bestand bzw. auf die bereits eingeleiteten Entwicklungen sollen mit dem vorliegenden Entwurf zur Aufhebung und Neufestsetzung die Bestimmungen derart vorgeschlagen werden, daß folgende Ziele ereicht werden können:

-

Sicherung des erhaltenswerten Stadtbildes und charakteristischer Straßenräume

-

Sicherung des wertvollen Baumbestandes

-

Erhaltung des durchgrünten Charakters des Plangebietes

-

Berücksichtigung der speziellen topografischen Verhältnisse in Teilen des Plangebietes.

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der geschaffenen Bauplätze bzw. der Nutzung soll der Baulandbereich wieder als Bauland/Wohngebiet vorgeschlagen werden. Die Gebäudehöhe soll entsprechend den topografischen Gegebenheiten, dem Ortsbild und dem Bestand unterschiedlich vorgeschlagen werden. Am Abhang des Küniglberges soll so wie bisher die Bauklasse I beschränkt auf 7,5 m Gebäudehöhe vorgeschlagen werden. Zusätzlich soll festgesetzt werden, daß in diesem Bereich die Gebäudehöhe derart zu bemessen ist, daß keine Front eine Fläche aufweist, die größer ist als das Produkt aus der Länge der Front und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe. Der obere Abschluß dieser Fronten soll überdies an keiner Stelle mehr als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen (BB2). [...] Im Bereich des alten Ortskernes (Lainzer Straße, Fasangartengasse) soll die Gebäudehöhe dem Baubestand entsprechend vorgeschlagen werden (Bauklasse I bzw. II). Es soll dabei Rücksicht auf das erhaltenswerte Ensemble (Schutzzone) genommen werden. Im östlichen Teil des Plangebietes mit mehreren Wohnhausanlagen jüngeren Baudatums soll dem Bestand entsprechend die Bauklasse II bzw. teilweise Bauklasse III beschränkt auf 14 m vorgeschlagen werden.

Die Bauweise soll unter Berücksichtigung der geschaffenen Bauplätze und des Bestandes differenziert vorgeschlagen werden. Am Abhang des Küniglberges soll so wie bisher die offene Bauweise vorgeschlagen werden, wobei die bebaute Fläche pro Gebäude das Ausmaß von max. 200 m2 nicht überschreiten soll und nur Kleinhäuser gemäß §116 der BO für Wien errichtet werden dürfen (BB1). Mit der Festsetzung der Bestimmung Kleinhaus soll die auf einigen Parzellen eingeleitete Entwicklung hintangehalten werden.

[...]

[...] Für das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme jener Bereiche, für welche die Berechnung der Gebäudehöhe durch besondere Bestimmungen (BB2) bestimmt wird, wird vorgeschlagen, die Errichtung von Staffelgeschoßen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude zu untersagen.

Weiters soll für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme jener Bereiche, für welche besondere Bestimmungen den obersten Abschluß der Gebäude betreffend (BB3, BB5) festgesetzt werden, vorgeschlagen werden, daß der höchste Punkt des Daches zur Errichtung gelangender Gebäude max. 4,5 m über der oberen Deckenoberkante des obersten Hauptgeschosses liegen darf.

Besondere Bestimmungen den obersten Abschluß der Gebäude betreffend sollen einerseits für jene Flächen, auf welchen die Errichtung von Flügelbauten zulässig sein sollen (BB3) und andererseits für die ein einheitliches Ensemble darstellende Reihenhausanlage zu beiden Seiten des Alban-Berg-Weges, für welche ein oberer Abschluß der Gebäude mit max. 1 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe vorgeschlagen werden soll (BB5), ausgewiesen werden.

Weiters soll im gesamten Plangebiet die Errichtung eines Nebengebäudes pro Bauplatz mit einer bebauten Fläche von max. 30 m2 zugelassen werden und die zu errichtenden Flachdächer begrünt werden.

Die gärtnerische Gestaltung der Gartenbereiche soll im gesamten Plangebiet vorgesehen werden und dort, wo schützenswerter Baumbestand stockt [...], soll die Errichtung von unterirdischen Bauten auf max. 80 m2 eingeschränkt werden (BB4).

Innerhalb des gesamten Plangebietes sollen, um den Eindruck von zusammenhängenden Grünräumen zu sichern, die Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundgrenzen jener Liegenschaften, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben wird, 2,0 m nicht überragen und so ausgestaltet werden, daß mit Ausnahme von erforderlichen Stützmauern ab einer Höhe von max. 0,5 m die Durchsicht gewährleistet ist.

[...]'

[...] Mit Verordnung des Stadtsenats der Stadt Wien, Z MA 21B - VO 13/96, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 20 vom 16. Mai 1996, wurde das Plandokument Nr. 6299, beschlossen vom Gemeinderat am 25. Juni 1992, im Sinne der BO f Wien in der Fassung des LGBl. Nr. 10/1996 gemäß ArtII Abs1 und Abs2 übergeleitet. Am 29. Juni 2000

beschloss der Gemeinderat der Stadt Wien das auch das Grundstück Küniglberggasse Nr. 42 betreffende Plandokument Nr. 7281, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 28 vom 13. Juli 2000. Dieses trifft nun für mehrere in der Küniglberggasse gelegene Grundstücke - auch Nr. 42 - folgende Festlegungen: Wohngebiet, Bauklasse I, max. 6,5 m Gebäudehöhe, offene Bauweise, die Verpflichtung zur Errichtung von Kleinhäusern mit einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 200 m² (BB4, 3.2.4. des Textteiles des Plandokumentes) und eine Beschränkung der Gebäudefront (BB5, 3.2.5.). Die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude ist nicht zulässig (3.1.2). Schließlich wurden auch die Baufluchtlinien restriktiver festgelegt.

[...] Gemäß §76 Abs10 BO f Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der zum Zeitpunkt der Überleitung geltenden Fassung LGBl. Nr. 10/1996, darf im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse I nicht mehr als 470 m² betragen. Im Falle der Festlegung der offenen Bauweise müssen Gebäude freistehend in den im §79 Abs3 leg. cit. festgesetzten Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet werden, während bei der Festlegung der geschlossenen Bauweise Gebäude von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen seitlichen Bauplatzgrenze durchgehend zu errichten sind (§76 Abs8). Gemäß §6 Abs6 BO f Wien ist in Wohngebieten neben der Errichtung von Wohngebäuden ua. jene von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Büro- und Geschäftshäuser sowie die Unterbringung von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind. In als Geschäftsviertel ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes dürfen gemäß §6 Abs10 BO f Wien die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Gebäude oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt. Vor der Bauordnungsnovelle LGBl. Nr. 44/1996 war ein Fußbodenniveau für Wohnungen von 5 m (statt 3,5 m) verpflichtend festgelegt.

[...] Aus dem Vorbringen der mitbeteiligten Parteien und dem zitierten Bericht des Kontrollamtes scheint sich zu ergeben, dass auf dem in Rede stehenden Grundstück von dem Voreigentümer - ein nunmehr aufgelassener - Gastgewerbebetrieb betrieben wurde und die Festsetzungen im Plandokument Nr. 6299 angeblich bestands- bzw. nutzungsorientiert getroffen worden seien. Es sei beabsichtigt gewesen, weiterhin einen gastgewerblichen Betrieb zu ermöglichen.

Aus dem Vorlagebericht oder aus sonstigen Unterlagen scheint weder die behauptete Planungsabsicht der Sicherung oder Erweiterung eines bestehenden Gastgewerbebetriebes noch das Erfordernis einer dichteren Verbauung des Grundstückes hervorzugehen. Aus diesen Unterlagen ergeben sich lediglich die Ziele der Sicherung des erhaltenswerten Stadtbildes und charakteristischer Straßenräume, des wertvollen Baumbestandes, der Erhaltung des durchgrünten Charakters des Plangebietes und der Berücksichtigung der speziellen topographischen Verhältnisse in Teilen des Plangebietes. Durch bisherige Festsetzungen hätten am Küniglbergabhang, vor allem talseitig sehr dominant in Erscheinung tretende Bauwerke errichtet werden können. Im Hinblick auf diese Entwicklung sei für den Großteil der Grundstücke in der Küniglberggasse neben den Festlegungen der Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m Gebäudehöhe, vielmehr zusätzlich vorgeschlagen worden, dass in diesem Bereich die Gebäudehöhe derart zu bemessen ist, dass keine Front eine Fläche aufweist, die größer ist als das Produkt aus der Länge der Front und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe. Der obere Abschluss dieser Fronten solle überdies an keiner Stelle mehr als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen (BB2). Die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten war aufgrund dieser Beschränkung der Berechnung der Gebäudehöhe jedoch auf den mit BB2 gekennzeichneten Grundstücken erlaubt. Vor allem aber sollte mit der Festsetzung der besonderen Bebauungsbestimmungen BB1 (Kleinhaus mit der Beschränkung der bebaubaren Fläche auf max. 200 m²) die bereits dargestellte Entwicklung am Abhang des Küniglberges hintangehalten werden. Mit diesen Festlegungen in Verbindung mit der Pflicht zur gärtnerischen Ausgestaltung der nicht bebauten Baulandflächen dürfte das allgemeine Ziel der Durchgrünung des Plangebietes verfolgt worden sein. Diese allgemeine

Zielsetzung dürfte es zwar nicht ausschließen, zur Sicherung eines bestehenden Gastgewerbebetriebes von den allgemeinen Festlegungen abweichende Bebauungsbestimmungen anzuordnen. Allerdings dürfte es notwendig sein, diese von der allgemeinen Zielsetzung wesentlich abweichenden Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes in der Grundlagenforschung der Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu begründen.

[...] Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die für das Grundstück Küniglberggasse Nr. 42 getroffenen Festlegungen ohne jede sachliche Begründung von den übrigen Festlegungen in diesem Planungsbereich wesentlich abweichen. Die für das in Rede stehende Grundstück getroffenen Festlegungen dürften jedenfalls - trotz der Festlegung einer geringeren Gebäudehöhe - im Vergleich zu den Festlegungen für die sonstigen in diesem Planbereich gelegenen Grundstücke eine wesentlich größere Ausnützbarkeit der bebaubaren Fläche ermöglichen und damit den Eigentümer der Liegenschaft, Küniglberggasse Nr. 42 wesentlich begünstigen. Durch den Zusatz 'Geschäftsviertel' gilt nämlich einerseits die gesetzliche Beschränkung der bebaubaren Fläche auf ein Drittel der Bauplatzfläche gemäß §76 Abs10 BO f Wien nicht, andererseits gilt auch die zusätzliche Beschränkung auf Kleinhäuser mit einer Fläche von 200 m² (BB2) nicht. Die Festlegung der geschlossenen Bauweise iVm der Festlegung der Baufluchtlinien dürfte einen Abstand zu den Nachbargrundstücken von lediglich 2 m erforderlich machen. Die Festlegung der großflächigen Bebaubarkeit des Grundstückes Küniglberggasse Nr. 42 dürfte auch dem Ziel des durchgrünten Charakters des Plangebietes, aber auch der Erhaltung charakteristischer Straßenräume durch die Ermöglichung 'eines dominant hervortretenden Gebäudes' zuwiderlaufen.

Der Verfassungsgerichtshof führte im Erkenntnis vom 18. Juni 2003, V4/03 (zu einem Bebauungsplan nach dem NÖ ROG 1976) aus, dass es nicht erforderlich sei, jede einzelne Festlegung von Bebauungsbestimmungen zu begründen, so lange aufgrund einer für ein größeres Gebiet geltenden Anordnung von Bebauungsbestimmungen eine dahinter liegende Planungsabsicht des Verordnungsgebers erkennbar ist. Dies dürfte gerade bezüglich der in Prüfung gezogenen Festlegungen angesichts der vorherrschenden Bebauung durch Kleinhäuser (§116 BO f Wien) in offener Bauweise und der dadurch sichergestellten Siedlungsstruktur und Durchgrünung dieses Planungsbereiches nicht der Fall sein.

Für die Festlegung des Zusatzes 'Geschäftsviertel', die damit im Zusammenhang stehende Gebäudehöhe von 4,5 m, der geschlossenen Bauweise und der Baufluchtlinien dürften somit einerseits die für die Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan maßgeblichen Grundlagen außer Acht gelassen worden sein und daher das Verfahren gemäß §§1 und 2 BO f Wien in den Grundzügen im Sinne der Übergangsbestimmung nicht eingehalten worden sein; andererseits dürften diese Festlegungen dem Gleichheitssatz widersprechen. Insoweit bestehen auch Bedenken gegen die Überleitung des Plandokumentes Nr. 6299 durch Verordnung des Stadtsenates iSd Übergangsbestimmung des ArtII, LGBl. Nr. 10/1996."

3. Der Gemeinderat der Stadt Wien legte Verwaltungsakten vor und erstattete eine Äußerung, in der er beantragt, der Verfassungsgerichtshof möge aussprechen, dass die - bereits außer Kraft getretene - Verordnung im in Prüfung gezogenen Umfang nicht gesetzwidrig war.

Den geäußerten Bedenken hält er Folgendes entgegen:

Aus der städtebaulichen Bestandsaufnahme, Plan Nutzung - Küniglberg Teil A, gehe eindeutig hervor, dass sich auf der Liegenschaft Küniglberggasse 42 zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Plandokuments Nr. 6299 ein Gasthaus befunden habe. Im Motivenbericht sei das Plangebiet "global betrachtet" und daher lediglich der Hauptbereich des Plangebietes als Wohngebiet beschrieben und die entsprechende Widmung damit begründet worden. Ein wesentlicher Punkt sei zudem der Bericht zum alten Ortskern von Lainz mit seiner intakten Geschäftsinfrastruktur gewesen. Eine genauere Beschreibung und Begründung der Widmung im Bereich des Grundstückes Küniglberggasse 42 sei daher zum damaligen Zeitpunkt entbehrlich erschienen. Die dem Plandokument Nr. 6299 zugrunde liegenden, den Erfordernissen des §1 BO f Wien genügenden, ausführlichen Grundlagenforschungen beruhten vor allem auf den Bestandsplänen (hinsichtlich Flächen- und Gebäudenutzung, Gebäudehöhen, Gebäudealter, infrastrukturelle Gegebenheiten), Grundeigentumsverhältnissen, der Rechtslage (historische und damals gültige) sowie weiteren Unterlagen, die eine genauere Beurteilung einzelner Teilbereiche und Änderungsansuchen ermöglicht hätten. Die Festlegungen für das Grundstück Küniglberggasse 42 zielten auf die Erhaltung des gastgewerblichen Betriebes ab und hätten für etwaige, dem Betrieb dienliche Zubauten Gestaltungsfreiräume offen lassen sollen. Der gastgewerbliche Betrieb habe der verbesserten infrastrukturellen Versorgung des umliegenden Wohngebietes und des in unmittelbarer

Nähe befindlichen Österreichischen Rundfunks, dessen Mitarbeiter das Gasthaus häufig frequentierten, gedient. Das Bestreben der Stadtplanung müsse grundsätzlich darin liegen, unter Berücksichtigung der stadträumlichen Verhältnisse Voraussetzungen für eine funktionierende Infrastruktur zu schaffen. Ein anderes Planungsinstrument als die damals festgesetzten Ausweisungen habe es dafür nicht gegeben. Diese hätten zum damaligen Zeitpunkt auch einer klaren und üblichen Willenserklärung der Stadtplanung entsprochen. Durch die Ausweisung eines reinen Wohngebietes wäre die damalige Planungsabsicht konterkariert worden. Im Gegensatz zu den umliegenden Liegenschaften sei die maximale Gebäudehöhe für die Liegenschaft Küniglberggasse 42 mit 4,5 m beschränkt, im Ausgleich dazu sei jedoch aus oben genannten Gründen für diese die geschlossene Bauweise ausgewiesen worden. Von einer Bevorzugung der Liegenschaft 42 hinsichtlich einer weiter reichenden baulichen Ausnutzbarkeit könne schon deshalb nicht gesprochen werden, da die Widmung "Bauland/Wohngebiet" und die Widmung "Bauland/Wohngebiet" mit dem Zusatz "Geschäftsviertel" hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten nicht vergleichbar seien.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung des nachfolgenden Plandokumentes 7281 das Gasthaus nach mehrmaliger Begutachtung offensichtlich längere Zeit leer gestanden und kein Betreiber mehr gefunden worden sei, sei im Hinblick auf das umliegende ausschließliche Wohngebiet (mit Ausnahme des ORF) und dessen kleinteilige Struktur die Änderung der Festlegungen für die in Rede stehende Liegenschaft auf "Bauland/Wohngebiet", Bauklasse I mit Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6,5 m, offene Bauweise einschließlich "Besonderer Bestimmungen" über das Gebäudevolumen erfolgt, um ein zukünftiges, Wohnzwecken vorbehaltenes Gebäude der bestehenden benachbarten Siedlungsstruktur besser eingliedern zu können.

4. Die Wiener Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie sich der Stellungnahme des Gemeinderates vollinhaltlich anschließt und beantragt, der Verfassungsgerichtshof möge aussprechen, dass die bereits außer Kraft getretene Verordnung im in Prüfung gezogenen Umfang nicht gesetzwidrig war.

5. Die Nachbarn als mitbeteiligte Parteien erstatteten eine Äußerung, in der sie erneut auf die fehlende Grundlagenforschung hinsichtlich der Ausweisung der in Rede stehenden Liegenschaft als "Geschäftsviertel" eingehen.

6. Zwei Nachbarn erstatteten zusätzlich eine Replik.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die vorläufigen Annahmen des Gerichtshofes, dass das Beschwerdeverfahren, das Anlass zur Einleitung des Verordnungsprüfungsverfahrens gegeben hat, zulässig ist, und dass der Verfassungsgerichtshof die in Prüfung genommene Verordnung im präjudiziellen Umfang bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte, haben sich als zutreffend erwiesen.

2. Auch die vorläufigen Bedenken des Gerichtshofes gegen die Gesetzmäßigkeit der in Rede stehenden Verordnung treffen zur Gänze zu:

2.1. Der Gemeinderat der Stadt Wien bringt vor, dass im Zuge einer umfassenden Betrachtung des Plangebietes im Motivenbericht lediglich die Beschreibung des Hauptbereiches des Plangebietes als "Wohngebiet" ausreichend sei. Eine gesonderte Begründung der in Rede stehenden Festlegungen habe er für entbehrlich erachtet. Die ausführliche Grundlagenforschung beruhe vor allem auf den Bestandsplänen (ua. hinsichtlich Flächen- und Gebäudenutzung), Grundeigentumsverhältnissen, der Rechtslage (historische und damals gültige). Die Festlegungen für das Grundstück Küniglberggasse 42 hätten auf die Erhaltung des gastgewerblichen Betriebes abgezielt und hätten für etwaige, dem Betrieb dienliche Zubauten Gestaltungsfreiräume offen lassen sollen.

Er geht davon aus, dass eine Bevorzugung der Liegenschaft Küniglberggasse 42 schon deshalb nicht vorliege, da im Gegensatz zu den umliegenden Liegenschaften die maximale Gebäudehöhe für die Liegenschaft Küniglberggasse 42 mit 4,5 m beschränkt worden sei, im Ausgleich dazu jedoch für diese die geschlossene Bauweise ausgewiesen worden sei. Auch könne von einer Bevorzugung der Liegenschaft 42 hinsichtlich einer weiter reichenden baulichen Ausnutzbarkeit auch aufgrund der nicht vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten von "Bauland/Wohngebiet" und "Bauland/Wohngebiet" mit dem Zusatz "Geschäftsviertel" keine Rede sein.

2.2. Der Verfassungsgerichtshof bleibt bei seiner Schlussfolgerung, dass die für das Grundstück Küniglberggasse 42 getroffenen, in Prüfung gezogenen Festlegungen ohne jede sachliche Begründung wesentlich von den übrigen Festlegungen in diesem Planbereich abweichen und dafür keine ausreichende Grundlagenforschung erkennbar ist.

Der Verfassungsgerichtshof geht dabei von folgendem Sachverhalt aus: Aus den Plänen ergibt sich einerseits die damalige Nutzung des auf der Liegenschaft Küniglberg 42 befindlichen Gebäudes als Gaststätte, andererseits, dass die "Grundbesitzverhältnisse [hinsichtlich der in Rede stehenden Liegenschaft] in Veränderung" begriffen waren. Eine Gaststätte ist gemäß §6 Abs6 BO f Wien im "Wohngebiet" unter denselben Voraussetzungen wie in einem als "Geschäftsviertel" ausgewiesenen Teil eines "Wohngebietes" zulässig. Der Verfassungsgerichtshof geht davon aus, dass der bestehende Gastgewerbebetrieb baurechtlich bewilligt und dessen Bestand daher ausreichend gesichert war. Die Weiterführung des Gastgewerbebetriebes auf der Liegenschaft Küniglberggasse 42 war für den Verordnungsgeber zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Plandokumentes Nr. 6299 unabhängig von der bekannten Änderung der "Grundbesitzverhältnisse" zwar offen. Der Weiterbetrieb der Gaststätte war jedoch bereits auf Grundlage der im Plandokument Nr. 5752 getroffenen Festlegungen gesichert.

2.3. Zur fehlenden Grundlagenforschung:

Im Hinblick auf die von den allgemeinen Zielsetzungen - insbesondere der Sicherung des erhaltenswerten Stadtbildes, der charakteristischen Straßenräume, der Erhaltung eines durchgrünten Charakters des Plangebietes - wesentlich abweichenden Festlegungen für das Grundstück Küniglberggasse 42 hätte der Gemeinderat die Gründe, die für die Festlegung einer einzelnen Geschäftsgebietswidmung und damit im Zusammenhang stehender Bestimmungen mitten in einem kleinteiligen Wohngebiet mit Villencharakter sprechen, in besonderer Weise darstellen müssen.

2.4. Zur fehlenden sachlichen Begründung der Festlegungen vor dem Hintergrund der behaupteten Planungsabsicht der "Erhaltung des gastgewerblichen Betriebes":

Die Möglichkeit, die bestehende Gaststätte weiterzuführen, war - wie oben ausgeführt - aufgrund der Festlegungen im Plandokument Nr. 5752 gesichert. Die nachträglich behauptete Absicht, eine Betriebserweiterung zu ermöglichen, ist weder auf - mit anderen Rücksichten abzuwägende - konkrete Nutzungsabsichten eines Betreibers des Gastgewerbebetriebes zurückzuführen, noch ist eine diesbezügliche Planungsabsicht des Gemeinderates erkennbar. Die getroffenen Festlegungen waren schon zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Plandokumentes nicht geeignet, die konkrete Planungsabsicht des Gemeinderates, die Weiterführung und Erweiterung eines Gastgewerbebetriebes sicherzustellen, zu verwirklichen, da gemäß §6 Abs6 iVm Abs10 noch zahlreiche andere Nutzungen - insbesondere als Beherbergungs-, Versammlungs-, Vergnügungsstätten, Büro- und Geschäftsräume - zulässig wären. Es ist mit Hilfe des Planungsrechts von gesetzeswegen gar nicht zulässig, nur eine ganz bestimmte von mehreren in einer Widmungskategorie zulässigen Nutzungen vorzusehen. Bei der Festlegung der geltenden Bebauungsbestimmungen und der Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes hat der Verordnungsgeber vielmehr einerseits auf alle auf einem konkreten Grundstück zulässigen Nutzungen, andererseits aber auf die im Planbereich vorherrschenden Nutzungen und der damit im Zusammenhang stehenden Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke Bedacht zu nehmen.

Dazu kommt, dass die getroffenen Festlegungen zur Verfolgung der Planungsabsicht der Betriebserweiterung nicht erforderlich waren:

Was die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten von "Wohngebiet" und "Wohngebiet" mit dem Zusatz "Geschäftsviertel" betrifft, so unterscheiden sich diese durch das Ausmaß der bebaubaren Fläche (§76 Abs10 BO f Wien) und die Zulässigkeit von Wohnungen. Die Einschränkung von Wohnungen durch die Festlegung als "Geschäftsviertel" (§6 Abs10 BO f Wien) erfolgte auf einem Grundstück, das von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken umgeben ist. Wenn nun ein Gastgewerbebetrieb nicht nur im "Geschäftsviertel", sondern unter denselben Voraussetzungen auch im "Wohngebiet" zulässig ist, sind die Festlegung des Zusatzes "Geschäftsviertel" und die damit im Zusammenhang stehenden weiteren Festlegungen im Hinblick auf den Wohncharakter des Gebietes nicht erforderlich. Der Gemeinderat geht hinsichtlich des Ausmaßes der bebaubaren Fläche selbst davon aus, dass als Ausgleich der Festlegung der geschlossenen Bauweise für die Liegenschaft Küniglberggasse 42 die maximale Gebäudehöhe mit 4,5 m beschränkt worden sei.

Bei diesem Ergebnis kann es dahingestellt bleiben, ob eine Bevorzugung der Liegenschaft Küniglberggasse 42 im Hinblick auf die im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücken durch eine weiter reichende bauliche Ausnutzbarkeit gegeben ist bzw. beabsichtigt war.

2.5. Der Verfassungsgerichtshof anerkennt, dass es Festlegungen von Bebauungsbestimmungen gibt, deren nähere Begründung im Motivenbericht schon deshalb entbehrlich ist, da die dahinter liegende Planungsabsicht offenkundig ist. Das ist jedoch hier nicht der Fall. Die nachträglich vom Gemeinderat ins Treffen geführte Begründung für die in

Prüfung gezogenen Festlegungen vermag insbesondere auch mangels Eignung und Erforderlichkeit der eingesetzten Mittel die Festlegungen nicht zu rechtfertigen.

Da für die Festlegung des Zusatzes "Geschäftsviertel", die damit im Zusammenhang stehende Gebäudehöhe von 4,5 m, der geschlossenen Bauweise und der Baufluchtlinien die maßgeblichen Grundlagen fehlen, wurde das Verfahren gemäß §§1 und 2 BO f Wien in den Grundzügen im Sinne der Übergangsbestimmung des ArtII Abs2, LGBl. Nr. 10/1996, nicht eingehalten; andererseits widersprechen die Festlegungen mangels sachlicher Begründung der abweichenden Festlegung dem Gleichheitssatz. Insoweit hätte das Plandokument Nr. 6299 durch die Verordnung des Stadtsenates iSd Übergangsbestimmung des ArtII, LGBl. Nr. 10/1996, auch nicht übergeleitet werden dürfen.

2.6. Aufgrund des am 29. Juni 2000 beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument Nr. 7281, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 28 vom 13. Juli 2000, war gemäß Art139 Abs4 B-VG auszusprechen, dass die Verordnung in dem in Prüfung genommenen Umfang gesetzwidrig war.

3. Die Verpflichtung der Wiener Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung des Ausspruchs ergibt sich aus Art139 Abs5

B-VG.

4. Dies konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Bebauungsplan, Flächenwidmungsplan, Übergangsbestimmung, Verordnungserlassung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2004:V46.2004

Dokumentnummer

JFT_09958797_04V00046_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at