

TE Vfgh Erkenntnis 2000/10/11 B1466/98

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.10.2000

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

B-VG Art18 Abs1

Plandokument Nr 6665. Beschluß des Wr Gemeinderates vom 26.06.96

Wr BauO 1930 §1

Wr KleingartenG §2

Wr KleingartenG §7

Wr KleingartenG §23 Abs4

Leitsatz

Keine Bedenken gegen die Widmung Grünland - Erholungsgebiete - Kleingartengebiete nicht für ganzjähriges Wohnen in einem Plandokument sowie gegen Bestimmungen des Wr Kleingartengesetzes

Spruch

Die beschwerdeführende Gesellschaft ist durch den angefochtenen Bescheid nicht wegen Anwendung rechtswidriger genereller Normen in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Bescheiden vom 27. Februar 1998 und 6. März 1998

untersagte der Magistrat der Stadt Wien der beschwerdeführenden

Gesellschaft in insgesamt 26 Fällen auf den Liegenschaften, EZ 178,

784 - 802 und 816 - 820, KG Obersievering, die Bauführungen zur

Errichtung von Kleingartenwohnhäusern gemäß §8 Abs6 des Wiener Kleingartengesetzes 1996 (im Folgenden: WKLG).

Die Bauoberbehörde für Wien wies mit Bescheid vom 17. Juni 1998 die dagegen erhobenen Berufungen der beschwerdeführenden Gesellschaft mit der Begründung ab, dass die Kleingartenhäuser auf Grundflächen errichtet werden sollten, für die nach dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 6665, die Widmung "Grünland-Erholungsgebiet-Kleingartengebiet" ausgewiesen sei. Die nach den vorgelegten Plänen zu

verbauende Fläche durch Kleingartenhäuser übersteige das nach §12 Abs1 WKLG zulässige Ausmaß von 35 m².

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, die substantiiert nur die Verletzung in Rechten wegen Anwendung rechtswidriger genereller Normen behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt.

Sowohl im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" als auch im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" sei für Kleingartenhäuser nach dem WKLG die Erteilung einer Baubewilligung notwendig. Die Übergangsregelung des §23 Abs4 WKLG erkläre Gebäude, die am 1. März 1991 bereits bestanden haben, unter bestimmten bautechnischen Voraussetzungen auch dann für zulässig, wenn sie vom Gesetz vorgesehene Abstände nicht einhalten oder wenn sie die zulässig bebaubare Fläche überschreiten (35 bzw. 50 m²). Mit dieser Bestimmung werde ein früheres, andauerndes rechtswidriges Verhalten ex lege sanktionslos und für rechtmäßig erklärt (vgl. zum Tiroler Freilandbautengesetz VfSlg. 14.681/1996 und zur Burgenländischen Raumplanungsgesetz-Novelle VfSlg. 14.763/1997).

§23 Abs4 WKLG stelle im Gegensatz zum Tiroler FreilandbautenG auch keine Ausnahmeregelung dar, da alle Gebäude, die am 1. März 1991 im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" bestanden haben, begünstigt seien. Die Bauten müssen Abstände zu Nachbargrenzen oder den AufschlieÙungs- und Nebenwegen nicht einhalten und dürfen die zulässig bebaubare Fläche überschreiten (bis zu 50 m² und darüber), sofern sie eine Gesamtkubatur von höchstens 250 m³ über dem anschließenden Gelände hätten, wobei der oberste Abschluss des Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses nicht mehr als 5,5 m über dem verglichenen Gelände liegen dürfe. Lügen die Voraussetzungen nicht vor, so sei das Kleingartenhaus (seit der Novelle zum WKLG, LGBl. Nr. 36/1998) mit Zustimmung des Nachbarn zulässig. Somit würden alle konsenslos errichteten Bauten ohne sachliche Rechtfertigung nachträglich saniert.

§2 Abs7 und 8 und §7 Abs1 und 2 WKLG widersprüchen dem Legalitätsprinzip, da "die Befriedigung des ständigen Wohnbedürfnisses" und die Widmungen "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" nicht hinreichend determiniert seien. §2 Abs7 und 8 leg. cit. verletzen auch das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG). Es sei nicht ersichtlich, welchen Interessen es dienen sollte, wenn ein Kleingartenhaus nicht ganzjährig bewohnt sei.

Zum Plandokument 6665 wird vorgebracht, dass der Wiener Kleingartengesetzgeber mit der Novelle 1992 die grundsätzliche Zulässigkeit des Wohnens im Kleingartengebiet normiert habe. In einer überwiegenden Anzahl von Plandokumenten sei der Intention des Gesetzgebers folgend durch entsprechende Widmung das ganzjährige Wohnen im Kleingarten ermöglicht worden. Beim Zustandekommen des Plandokuments 6665 habe die Bezirksvertretung auf einem Teil der Kleingartenfläche die Widmung ganzjähriges Wohnen befürwortet. Mit Ausnahme der Umweltanwaltschaft und der MA 18 habe es keine negativen Stellungnahmen im Planerlassungsverfahren gegeben. Unmittelbar vor der Beschlussfassung sei im Plandokument nur "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und "Gartensiedlung" ausgewiesen worden, wobei letztere Widmung von der Beschlussfassung in der Folge ausgenommen wurde. Im gleichzeitig beschlossenen Plandokument 6924 sei trotz schlechtester Infrastruktur die Widmung für ganzjähriges Wohnen in Kleingärten ausgewiesen worden. Die Wahl des Verordnungsgebers zwischen "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" erfolge "mangels gesetzlicher Parameter" willkürlich.

3. Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Sie führt aus, dass §23 Abs4 WKLG nicht präjudizial sei. Im Falle der Annahme der Präjudizialität sei die Bestimmung nicht unsachlich, da sie der Intention des Gesetzgebers, auf kleingärtnerisch genutzten Flächen nur Bauten geringerer Kubatur zuzulassen, Rechnung trage (gemäß §13 Abs2 WKLG: 250 m³). Auch sei keine Abstandnahme von der baulichen Ausnützbarkeit des Kleingartens (gemäß §12 Abs1 WKLG: 25 %) ermöglicht. Daher sei gewährleistet, dass nachträglich genehmigte Bauten von ihrer Maßstäblichkeit her dem Charakter eines Kleingartengebietes entsprechen. Den Bedenken gegen die Bestimmtheit des §2 Abs7 und 8 und des §7 Abs1 und 2 WKLG könne die belangte Behörde ebenfalls nicht folgen. Im Plandokument 6665 seien die Festlegungen gemäß der topographischen Gegebenheiten des Gebietes sachlich und nachvollziehbar getroffen worden. Das Gebiet scheine für ganzjähriges Wohnen ungeeignet.

4. Die beschwerdeführende Gesellschaft erstattete eine Replik zur Gegenschrift der belangten Behörde.

II. 1. Die zur Beurteilung der Beschwerde maßgeblichen Rechtsvorschriften lauten:

§4 der Bauordnung für Wien idF LGBl. Nr. 40/1997 im Folgenden (BO f Wien):

"Inhalt der Flächenwidmungspläne

(1) Die Flächenwidmungspläne haben in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundsätzen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen soll und die Bebauungspläne (§5 Abs1) zu verfassen sind; die Flächenwidmungspläne begründen unmittelbar weder Rechte noch Verpflichtungen.

(2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden:

A. Grünland:

a) ländliche Gebiete;

b) Erholungsgebiete, und zwar:

1.

...

2.

Kleingartengebiete,

3.

Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen,

4.

..."

§6 BO f Wien:

"Zulässige Nutzungen

(1) ...

(2) Erholungsgebiete sind bestimmt für Anlagen, die der Erholung und der Gesundheit dienen. Soweit der Bebauungsplan gemäß §5 Abs4 lite nicht anderes bestimmt, dürfen innerhalb der im §4 Abs2 Punkt A litb genannten Widmungen Bauten nur insoweit errichtet werden, als sie für die Benützung und Erhaltung dieser Anlagen erforderlich sind. In Erholungsgebieten - Grundflächen für Badehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§5 Abs4 lite), nur Badehütten gemäß §76 Abs12 errichtet werden; Räume in Badehütten müssen den Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht entsprechen. Die näheren Bestimmungen über die Nutzung der Kleingartengebiete enthält das Wiener Kleingartengesetz.

..."

§2 Abs7 und 8, §7 Abs1 und 2, §8, §12 Abs1, §23 Abs4 des Wiener Kleingartengesetzes, LGBl. für Wien Nr. 57/1996:

"Begriffsbestimmungen

§2. ...

(7) Kleingartenhäuser sind Gebäude in Kleingärten oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen, die nicht der Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen und in Kleingärten zumindest einen Aufenthaltsraum haben.

(8) Kleingartenwohnhäuser sind Gebäude in Kleingärten mit der Widmung 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen', die zumindest einen Aufenthaltsraum haben und zur Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen sollen.

...

Zulässige Bauführungen

§7. (1) In Kleingärten im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet' ist die Errichtung von Kleingartenhäusern und von Nebengebäuden zulässig. Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt nicht das Vorhandensein oder die

gleichzeitige Errichtung eines Kleingartenhauses voraus.

(2) In Kleingärten im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen' ist sowohl die Errichtung von Kleingartenhäusern als auch von Kleingartenwohnhäusern sowie von Nebengebäuden zulässig. Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt nicht das Vorhandensein oder die gleichzeitige Errichtung eines Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses voraus.

...

Baubewilligungen

§8. (1) Im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet' und 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen' sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist für Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eine Baubewilligung erforderlich. Alle anderen Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen, einschließlich der Umwidmung eines Kleingartenhauses in ein Kleingartenwohnhaus, bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige; das Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers nach Maßgabe zivilrechtlicher Bestimmungen bleibt unberührt. Für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen gelten ausschließlich die Bestimmungen der Bauordnung für Wien.

(2) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleingartenwohnhäusern sowie von Kleingartenhäusern im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet' und im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen' sind der Behörde nur vorzulegen:

1. Baupläne in zweifacher Ausfertigung; die Baupläne sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten zu verfassen und von diesem, vom Bauwerber, vom Bauführer sowie vom Grundeigentümer zu unterfertigen;
2. der Nachweis der Bewilligung des Kleingartens, wenn die erforderliche Abteilungsbewilligung noch nicht verbüchert ist;
3. eine Grundbuchsabschrift für den betroffenen Kleingarten.

(3) Die Baupläne haben folgende Angaben zu enthalten:

1. die Lage und Größe des Kleingartens innerhalb des Widmungsgebietes;
2. die Lage und Größe des Gebäudes unter Angabe der Abmessungen und der Abstände zu den Kleingartengrenzen sowie der Nebengebäude, der Dachvorsprünge, der Balkone, der überdachten Kellerabgänge und der anderen baulichen Anlagen, die der bebauten Fläche des Kleingartens zugerechnet werden;
3. den Nachweis der Einhaltung der zulässigen Gesamtkubatur unter Darstellung der Gebäudehöhen im Wege der Fassadenabwicklung und der Dachform;
4. die Lage und Führung der Hauskanalanlage beziehungsweise die Lage der Senkgrube und den Aufstellplatz für Räumfahrzeuge.

(4) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf nach Anzeige des Baubeginns (§124 Abs2 der Bauordnung für Wien) mit der Bauführung begonnen werden.

(5) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen hat die Behörde lediglich zu prüfen:

1. die Bewilligung des Kleingartens;
2. die Einhaltung der Fluchtlinien;
3.
die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Kleingartens;
4.
die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Kleingartens;
- 5.

die Einhaltung der zulässigen Gesamtkubatur und der zulässigen Lage des obersten Abschlusses des Gebäudes;

6. die Schmutzwasserentsorgung.

(6) Ergibt die Prüfung nach Abs5, daß die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluß einer Ausfertigung der Unterlagen zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

(7) Untersagungsbescheide gemäß Abs6 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(8) Nachbarn (§134 Abs3 der Bauordnung für Wien) können bis längstens drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn (Abs4) Einwendungen im Sinne des §134a der Bauordnung für Wien vorbringen und damit beantragen, daß die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§134 Abs4 der Bauordnung für Wien) ist ausgeschlossen. Bei nachträglichen Baubewilligungen tritt an die Stelle des angezeigten Baubeginns die Verlautbarung der Einreichung im Amtsblatt der Stadt Wien (§131a der Bauordnung für Wien).

(9) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluß einer Ausfertigung der Unterlagen zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung oder Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs8, gilt das Bauvorhaben als dem Gesetz entsprechend und hinsichtlich des Abs5 Z1 bis 6 als gemäß §70 der Bauordnung für Wien bewilligt; §70a Abs10 der Bauordnung für Wien gilt sinngemäß.

(11) Liegt ein bewilligter Kleingarten nicht vor, sind die Abs1 bis 10 sinngemäß anzuwenden, wobei aber die Bewilligung nur als gemäß §71 der Bauordnung für Wien bis zur Schaffung des Kleingartens oder bis zur Auflassung der vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung als erteilt gilt.

(12) §69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden.

(13) Die Einreichung von Unterlagen wird unwirksam, wenn binnen zwei Jahren ab vollständiger Vorlage bei der Behörde mit der Bauführung nicht begonnen oder der Bau nicht innerhalb zweier Jahre nach Baubeginn vollendet wird.

Ausnützbarkeit des Kleingartens

§12. (1) Das Ausmaß der bebauten Fläche gemäß §80 Abs1 der Bauordnung für Wien darf im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet' nicht mehr als 35 m², im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen' nicht mehr als 50 m² betragen. Die bebaute Fläche darf 25 vH der Fläche des Kleingartens nicht überschreiten.

...

Übergangsbestimmungen

§23. ...

(4) Gebäude, die am 1. März 1991 bereits bestanden haben, sind im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet' und im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen' auch dann zulässig, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen oder den Aufschließungs- und Nebenwegen nicht einhalten oder die zulässig bebaubare Fläche überschreiten, sofern sie eine Gesamtkubatur von höchstens 250 m³ über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluß des Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses nicht mehr als 5,50 m über dem verglichenen Gelände liegen darf."

2. Aus den vorgelegten Akten betreffend das Plandokument 6665 ergibt sich Folgendes:

2.1. In dem vom Gemeinderat am 17. Juli 1953 beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 2454, war für die beschwerdegegenständlichen Grundstücke die Widmung "Grünland - Dauerkleingartenanlage (2)" festgesetzt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 30. September 1992 (Plandokument 6426) wurde über das Gebiet, in dem die genannten Grundstücke liegen, gemäß §8 Abs2 der BO f Wien eine bis 15. Oktober 1996 befristete Bausperre verhängt.

Im Zuge der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wurden zahlreiche Anregungen von Grundstückseigentümern auf Änderung der Widmung ihrer Grundstücke in "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" eingebracht.

Der Entwurfs- und Diskussionsbericht für ein Verfahren gemäß §2 der BO f Wien zur Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes vom 30. Oktober 1995 enthielt folgenden Zielkatalog:

* Erhaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes * weit gehende Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung * bestandsorientierte Festlegung der bebaubaren Bereiche * rechtliche Sanierung der zum Teil ganzjährig bewohnten

Kleingärten im Nahbereich des Wohngebietes durch Festlegung der Widmung GS (Gartensiedlungsgebiet (dieses Ziel wurde in der Folge nicht realisiert))

* Abstimmung des Wegenetzes mit dem Naturbestand bzw. mit dem voraussichtlichen Bedarf

* Sicherung des Grünlandes durch differenzierte Ausweisung von Widmungskategorien

Im Einzelnen wird zu den Kleingartenanlagen am Hackenberg ausgeführt:

"Für die am Hackenberg befindlichen Kleingartenanlagen soll die Grünlandwidmung Kleingartengebiet vorgesehen werden. Eine ganzjährige Bewohnbarkeit (Eklw) wurde im Zuge des magistratsinternen Abstimmungsverfahrens für erwünschte Teilbereiche überprüft. Das Ergebnis war, daß diese Umwidmung einen Ausbau des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes erfordern würde (Zufahrt für Feuerwehr, Rettung, Müll etc.), dieser aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand verbunden wäre und eine einschneidende Änderung der bestehenden Struktur erwirken würde.

Weiters wird die Erreichbarkeit der einzelnen Kleingärten durch die zum Teil extreme Hanglage erschwert und wäre sowohl Familien mit Kleinkindern als auch gehbehinderten Personen im Winter nicht zuzumuten.

Es soll daher von der Ausweisung dieser Widmungskategorie (Eklw) am gesamten Hackenberg Abstand genommen werden."

Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung nahm den Entwurf des Plandokuments in der Sitzung am 17. November 1995 zur Kenntnis.

Der Entwurf des Plandokuments 6665, in dem die beschwerdegegenständlichen Grundstücke als Ekl (Erholungsgebiet - Kleingartengebiet) ausgewiesen wurden, wurde in der Zeit von 11. Dezember 1995 bis 25. Jänner 1996 zur öffentlichen Einsicht aufgelegt.

2.2. Die Magistratsabteilung 21 A hielt in ihrem Bericht vom 17. April 1996 gemäß §2 Abs7 BO f Wien zu den "Stellungnahmen der Pächter bzw. Grundeigentümer von Kleingärten am Hackenberg mit dem Wunsch nach ganzjährigem Wohnen bzw. nach Bauland" Folgendes fest:

"-

Die infrastrukturellen Voraussetzungen werden erfüllt, da die Verlegung einer winterfesten Wasserleitung und eines Kanales für 1996 geplant ist.

Das Vorhandensein infrastruktureller Voraussetzungen ist zwar ein wesentlicher Punkt für die Umwidmung in Eklw, ein alleiniges Entscheidungskriterium ist es jedoch nicht. So werden auch städtebauliche und strukturelle Faktoren in die Entscheidungsfindung miteinbezogen, die in diesem Fall auch höher bewertet werden.

Der Plan soll nicht geändert werden.

-

Der Ausbau des Straßen- und Wegenetzes ist kein gesetzlich gefordertes Kriterium für die Widmung Eklw.

Der Ausbau des Straßen- und Wegenetzes ist zwar im Kleingartengesetz nicht gefordert, sondern nur der unmittelbare oder mittelbare Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche; es ist jedoch die Aufgabe der Stadtplanung für den geordneten Ausbau der Stadt Sorge zu tragen. Dazu gehört auch ein entsprechendes Verkehrskonzept, sowohl für den

ruhenden als auch für den fließenden Verkehr.

Eine Planänderung ergibt sich daraus nicht.

-

Vorwurf, daß eine Begehung der Behörde stattgefunden hat, bei der die Liegenschaftseigentümer, die Widmungsansuchen gestellt haben, dazu nicht eingeladen waren.

Dazu wird festgestellt, daß die Magistratsabteilung 21 keine bescheidausstellende Behörde ist, sondern ein Amt und es sich bei Ortsbegehungen, welche für die Erstellung des Entwurfes notwendig sind, um magistratsinterne Erhebungen handelt und nach dem Gesetz hier keine Parteienstellung vorgesehen ist.

Eine Planänderung ergibt sich daraus nicht.

-

Im Plangebiet sind 790 Personen wohnhaft, weiters gibt es 10 Arbeitsstätten und 20 Beschäftigte. Eine grundlegende Änderung der Nutzungsverhältnisse gegenüber den derzeitigen Verhältnissen würde durch eine Widmung Eklw daher nicht erfolgen.

Die hier angeführte Personenzahl ist aus der Bevölkerungsevidenz 1994 entnommen und bezieht sich auf die im Bauland (entlang der Krottenbachstraße, Agnesgasse und Siolygasse ...) wohnhaften Personen. Die Festlegung der Widmung Eklw würde die Dichte erhöhen und damit auch die vorherrschenden Verkehrsverhältnisse.

Der Plan soll nicht geändert werden.

-

Die Realisierung von zeitgemäßen, familiengerechten und sozialen Nutzungsmöglichkeiten von Kleingärten, gemäß den politischen Zielsetzungen der Schaffung von ganzjährigem Wohnraum soll ermöglicht werden. Die sinkende Wohnbauleistung der Stadt Wien und die dadurch induzierte Abwanderung wird zu bedenken gegeben.

Sinn und Zweck von Bebauungsvorschriften ist es, die bauliche Entwicklung eines bestimmten Gebietes in geordnete Bahnen zu lenken und auch Gebiete mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen festzusetzen. Dies widerspricht nicht dem Gleichheitsgrundsatz, sofern die Differenzierung sachlich gerechtfertigt erscheint, da Baurechtsangelegenheiten hoheitliche Eingriffe im öffentlichen Interesse sind, die unter Abwägung gegenüber privaten Interessen erfolgen.

Mit der Novelle zum Wiener Kleingartengesetz wurde zusätzlich zur Ekl-Widmung die Widmung Eklw mit der Intention neuen Wohnraum neu zu schaffen, eingeführt. Daraus läßt jedoch nicht der gänzliche Ersatz der Widmung Ekl ableiten. Eine Ausweisung beider Widmungskategorien, je nach sachlicher Differenzierung, ist nach wie vor im Sinne des Gesetzgebers.

-

Gegen die Änderung des Planentwurfes vom Gründruck, in welchem die Eklw-Widmung für Teilbereiche vorgesehen war.

Das magistratsinterne Verfahren ist ein Begutachtungsverfahren, in welchem die betroffenen Dienststellen die Möglichkeit haben, eine Stellungnahme abzugeben. Dieser 'Gründruck' ist nicht zur Einsichtnahme der Bevölkerung gedacht, hierfür ist im Zuge des Verfahrens die öffentliche Auflage vom Gesetzgeber vorgesehen.

Eine ganzjährige Bewohnbarkeit (Eklw) wurde im Zuge des magistratsinternen Abstimmungsverfahrens für erwünschte Teilbereiche überprüft. Das Ergebnis war, daß diese Umwidmung einen Ausbau des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes erfordern würde (Zufahrt für Feuerwehr, Rettung, Müll etc.), dieser aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand verbunden wäre und eine einschneidende Änderung der bestehenden Struktur erwirken würde.

Weiters wird die Erreichbarkeit der einzelnen Kleingärten durch die zum Teil extreme Hanglage erschwert und wäre sowohl Familien mit Kleinkindern als auch gehbehinderten Personen im Winter nicht zuzumuten.

Es soll daher von der Ausweisung dieser Widmungskategorie (Eklw) am gesamten Hackenberg Abstand genommen werden.

Es wird vorgeschlagen, den Plan nicht zu ändern.

-

Vorwurf, daß durch den Planentwurf eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes vorliege, da für einen Teilbereich die Baulandwidmung Gartensiedlungsgebiet vorgeschlagen wird und für die Gruppen 'Ährengrube und Breiten' dies abgelehnt wurde.

Dazu wird mitgeteilt, daß bei ungleichen Voraussetzungen der Gleichheitsgrundsatz nicht angewendet werden kann. Der als Gartensiedlungsgebiet vorgesehene Bereich befindet sich angrenzend an das an der Krottenbachstraße gewidmete Bauland und stellt einen Übergang zu der im Norden angrenzenden Grünlandwidmung (Kleingartengebiet) dar. Die Gruppen 'Ährengrube und Breiten' befinden sich im Norden des Plangebietes und grenzen an das Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel an. Dieser SWW gewidmete Bereich ist Teil des mit Verordnung festgelegten 'Landschaftsschutzgebietes Döbling'. Die Festlegung einer Baulandwidmung entspricht in diesem Bereich nicht den stadtplanerischen Zielsetzungen und wird daher abgelehnt. Dies gilt auch für die Gruppe 'Baaderwiese', welche im Westen an das Landschaftsschutzgebiet angrenzt.

Der Plan soll nicht geändert werden."

2.3. Am 26. Juni 1996 beschloss der Gemeinderat schließlich die "Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Krottenbachstraße, Agnesgasse, Linienzug a-e, Nottebohmstraße, Linienzug f-g, Hackenberggasse und Siolygasse im 19. Bezirk, Kat. G. Obersievering, Kat. G. Untersievering, Kat. G. Pötzleinsdorf und Kat. G. Neustift am Walde", nachdem ein Abänderungsantrag eingebracht worden war, mit dem ein - hier nicht maßgeblicher - Bereich von der Geltung des Planes ausgenommen wurde, der "hinsichtlich der Abgrenzung von Bauland und Grünland nochmals überprüft" werden sollte. Die Beschlussfassung wurde im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 28/1996 vom 11. Juli 1996 kundgemacht.

3. Mit Verordnung des Stadtsenats, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 34/1996 vom 22. August 1996 wurde bestimmt, dass u. a. das Plandokument 6665 als Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im Sinne der Bauordnung für Wien in der Fassung des Artl des Gesetzes LGBl. Nr. 10/1996 gilt.

III. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zu Plandokument 6665:

Aus dem Bericht gemäß §2 Abs7 der BO f Wien zu den Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer ergibt sich, dass eine Umwidmung den Ausbau des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes erfordern würde. Die Kleingärten seien zum Teil infolge extremer Hanglage nur schwer erreichbar.

Für Familien mit Kleinkindern und für gehbehinderte Personen sei im Winter die Zugänglichkeit nicht sichergestellt.

Dass die Benutzung eines Kleingartens für ganzjähriges Wohnen dessen ungehinderte Zugänglichkeit auch im Winter voraussetzt, bedarf keiner näheren Begründung.

Wenn sich der Gemeinderat angesichts der mit der Erschließung des Kleingartengebietes verbundenen Aufwendungen dafür entschieden hat, dieses Kleingartengebiet nicht zu erschließen und daher nicht für ganzjähriges Wohnen zu widmen, so liegt diese Entscheidung innerhalb des dem Gemeinderat zustehenden Gestaltungsspielraums.

Der Verfassungsgerichtshof hegt daher keine Bedenken gegen das Plandokument 6665.

2. Zu §23 Abs4 WKLG:

Die beschwerdeführende Gesellschaft behauptet einerseits die Gleichheitswidrigkeit des §23 Abs4 WKLG, andererseits einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen dieser Bestimmung und §8 Abs6

WKLG.

Im Erkenntnis VfSlg. 14.805/1997 hat der Verfassungsgerichtshof die Präjudizialität der Ausnahmebestimmung des §8 Z1 KommStG 1993 wegen ihres Zusammenhangs mit der Grundsatzbestimmung des §1 leg. cit. deshalb bejaht, weil die belangte Behörde auch die Bestimmung des §8 Z1 KommStG 1993 sozusagen als negatives Tatbestandselement mit angewendet hat.

§8 Abs6 WKLG regelt die Untersagung der Bauführung, wenn die Prüfung nach Abs5 ergibt, dass die Bauführung

unzulässig ist. Abs5 Z4 verpflichtet die Behörde dazu, die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Kleingartens zu überprüfen. Die Ausnützbarkeit des Kleingartens ist im §12 in der Weise geregelt, dass das Ausmaß der bebauten Fläche gemäß §80 Abs1 der BO f Wien im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" nicht mehr als 35 m² betragen darf. Allenfalls könnte daher §23 Abs4 WKLG, der bei bestehenden Bauten eine Gesamtkubatur von 250 m³ zulässt, - und zwar in der zum Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides geltenden Stammfassung LGBl. Nr. 57/1996 - eine Ausnahmebestimmung von der ebenfalls in den angefochtenen Bescheiden angewendeten Bestimmung des §12 Abs1 WKLG sein.

Es erübrigt sich jedoch, der Frage des untrennbaren Zusammenhanges zwischen diesen beiden Normen näher nachzugehen, weil der Verfassungsgerichtshof gegen die Sachlichkeit des §23 Abs4 WKLG LGBl. Nr. 57/1996 aus folgenden Gründen keine Bedenken hegt.

Die Erläuterungen begründen das Erfordernis dieser Bestimmung wie folgt:

"Die Bestimmung des Abs4 trägt dem Erfordernis Rechnung, Gebäude in nachträglich als 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet' oder 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen' gewidmeten Gebieten, somit im Falle einer nachträglichen rechtlichen Sanierung, auch dann zulassen zu können, wenn zwar nicht alle Bestimmungen des §8 bzw. des §13, insgesamt aber die höchstzulässige Kubatur und der zulässige oberste Abschluß des Gebäudes im wesentlichen eingehalten sind. Diese nachträglich zulässigen Bauwerke sind jedoch dem vereinfachten Bewilligungsverfahren des §8 zu unterwerfen. Festgehalten wird weiters, daß diese Übergangsbestimmung keine Abstandnahme von den Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit des Kleingartens (§12) bedeutet; (gemeint ist offenbar der letzte Satz des §12 Abs1: Die bebaute Fläche darf 25 vH der Fläche des Kleingartens nicht überschreiten und die Regelungen der Abs3 - 5) diese müssen daher jedenfalls eingehalten sein. Im Falle der Überschreitung der bebauten Fläche im Rahmen der zulässigen Kubatur dürfen jedenfalls keine weiteren Nebengebäude in dem Kleingarten errichtet sein."

Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen die Richtigkeit der Aussage in den Erläuterungen keine Bedenken.

Diese Bestimmung räumt also die Möglichkeit ein, ausnahmsweise für bestehende Bauten nach Sanierung der widmungsrechtlichen Regelungen nachträglich Baubewilligungen zu erteilen. Schon dadurch unterscheidet sich die vorliegende Regelung von jener des Tiroler Freilandbautengesetzes, weil dort eine Legalisierung von "Schwarzbauten" im Freiland schlechthin - ohne Änderung der Flächenwidmung verfügt wurde, während nach §23 Abs4 leg. cit. Voraussetzung für die nachträgliche Baubewilligung die grundsätzliche Widmungskonformität bildet. Lediglich hinsichtlich des Ausmaßes der Kleingartenhäuser wurden in Abweichung von den allgemeinen Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Kleingärten Bauten mit bis zu 50 m² bebauter Fläche für zulässig erklärt. Durch derartige Bauten, die an sich in eine Kleingartenanlage passen, wird der Grundcharakter einer solchen Kleingartenanlage nicht verändert.

3. Zu §2 Abs7 und 8 und §7 Abs1 und 2 WKLG:

Der Verfassungsgerichtshof hegt schließlich auch unter dem Blickwinkel des Art18 B-VG keine Bedenken gegen die Bestimmtheit der "2 und 7 WKLG. Die beschwerdeführende Gesellschaft übersieht nämlich, dass nicht das Kleingartengesetz sondern die §§1 und 2 in Verbindung mit §4 der BO f Wien die Rechtsgrundlage für die Festlegung der Widmungen - hier der Widmung gemäß §4 Abs2 A b Z2 und 3 ("Grünland - Erholungsgebiete - Kleingartengebiete" und "Grünland - Erholungsgebiete - Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen") - darstellen. Bedenken gegen §1 der BO f Wien idF vor der Novelle LGBl. Nr. 10/1996, mit der das Verfahren zur Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne neu geregelt wurde, können im Hinblick darauf, dass diese Bestimmung infolge der Aufhebung durch das Erkenntnis VfSlg. 14.041/1995 unangreifbar geworden ist, nicht mehr mit Erfolg geltend gemacht werden.

4. Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

5. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG 1953 in nichtöffentlicher Sitzung ohne vorangegangene mündliche Verhandlung gefasst werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Bebauungsplan, Flächenwidmungsplan, Baubewilligung, Determinierungsgebot, Kleingartengesetz, Schwarzbauten

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2000:B1466.1998

Dokumentnummer

JFT_09998989_98B01466_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at