

# TE Vfgh Erkenntnis 2013/10/2 V19/2011

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 02.10.2013

## Index

L8200 Bauordnung

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art139 Abs1 / Individualantrag

Plandokument Nr 7803, Beschluss des Wr Gemeinderates vom 30.10.2008

Wr BauO 1930 §1 Abs2, Abs4, §2 Abs1 a, Abs1b, §8 Abs6

Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie)

Art3, Art10

UVP-G 2000 Anhang 1 Z19 litb

AVG §45

StGG Art5

## Leitsatz

Abweisung des - zulässigen - Individualantrags auf Aufhebung eines Wiener Plandokuments betreffend ein Einkaufszentrum in Meidling; Umweltprüfung nicht erforderlich; ausreichende Grundlagenforschung; keine Bindung an die vorgelegten Privatgutachten

## Spruch

Der Antrag wird abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt und Vorverfahren

1. Die zwei Antragsteller stellten als je zur Hälfte Eigentümer des Grundstücks Nr .46/3, KG Meidling, am 28. Februar 2011 unter Berufung auf Art139 Abs1 B-VG den im Kopf der Entscheidung im Detail wiedergegebenen Antrag, den für die sogenannten "Kometgründe" geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr 7803 (im Folgenden: PD 7803), hinsichtlich ihres Grundstücks als gesetzwidrig aufzuheben.

2. Das PD 7803 schafft die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines – zum Teil unabhängig von den Eigentumsverhältnissen geplanten – Hochhauskomplexes mit Büro- und Geschäftsflächen. Die dafür wesentlichen Festlegungen gelten aber bedingt befristet, denn Pkt. 7 der schriftlichen Festsetzungen des Plandokuments lautet:

"Im Falle der Nichtrealisierung des dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu Grunde liegenden Projektes endet für die mit Gemischtes Baugebiet, Struktureinheit 1 und 2 bezeichneten Flächen die Gültigkeit aller für diesen Bereich festgesetzten Widmungen und Bestimmungen am 31. Oktober 2013."

3. Für das Grundstück der Antragsteller ist im PD 7803 "GB Str E1 EKZBB1,2,10" (Bauland – Gemischtes Baugebiet, Struktureinheit E1, Einkaufszentrum, zusätzliche Festlegungen gemäß §5 Abs4 WBO) festgelegt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Zinshaus mittlerer Größe.

4. Der Gemeinderat der Stadt Wien legte die bezughabenden Akten vor und erstattete eine Äußerung, in der er den Ausführungen der Antragsteller entgegentritt und beantragt, deren Antrag zurück- in eventu abzuweisen. Die Wiener Landesregierung schloss sich dieser Äußerung vollinhaltlich an. Die Antragsteller replizierten auf die Äußerung. Der Erstantragsteller ist am 3. Juli 2012 verstorben. Dies teilte der bevollmächtigte Vertreter mit "Bekanntgabe" vom 1. März 2013 mit. Gleichzeitig ergänzte er das Vorbringen im Namen der Verlassenschaft und des Zweitantragstellers.

## II. Prozessvoraussetzungen

1. Zur Antragslegitimation bringen die Antragsteller vor, dass sie durch die Gesetzeswidrigkeit des PD 7803 unmittelbar in ihren Rechten verletzt seien und dass das Plandokument ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder Erlassung eines Bescheides für sie wirksam geworden sei. Sie würden seit längerer Zeit Umbauten an ihrem Haus (Einfriedung, Anbau im Parterre, Lifteinbau an der Hausfassade, Ausbau des Dachbodens) planen, die jetzt zielführenderweise durchgeführt werden könnten, denen aber die Festlegungen des PD 7803 entgegenstehen würden. Es stehe den Antragstellern kein anderer zumutbarer Weg zur Verfügung, um sich gegen die angefochtene rechtswidrige Verordnung zur Wehr setzen zu können.

2. Gemäß Art139 B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über die Gesetzeswidrigkeit von Verordnungen auch auf Antrag einer Person, die unmittelbar durch diese Gesetzeswidrigkeit in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, sofern die Verordnung ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides für diese Person wirksam geworden ist. Wie der Verfassungsgerichtshof in seiner mit VfSlg 8058/1977 beginnenden ständigen Rechtsprechung ausgeführt hat, ist daher grundlegende Voraussetzung für die Antragslegitimation, dass die Verordnung in die Rechtssphäre der betroffenen Person unmittelbar eingreift und sie – im Fall ihrer Gesetzeswidrigkeit – verletzt. Hiebei hat der Verfassungsgerichtshof vom Antragsvorbringen auszugehen und lediglich zu prüfen, ob die vom Antragsteller ins Treffen geführten Wirkungen solche sind, wie sie Art139 Abs1 letzter Satz B-VG als Voraussetzung für die Antragslegitimation fordert (vgl. zB VfSlg 8594/1979, 10.353/1985, 11.730/1988).

3. Der Verfassungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung Individualanträge auf Verordnungsprüfung, mit denen die Aufhebung von Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes begehrt wurde, dann als unzulässig erachtet, wenn es dem betroffenen Liegenschaftseigentümer nach der in Betracht kommenden baurechtlichen Gesetzeslage ohne erheblichen Kostenaufwand (insbesondere den Aufwand für die Anfertigung der für eine Baubewilligung erforderlichen kostspieligen Planunterlagen) möglich und daher zumutbar war, in einem besonderen Verfahren einen nach Erschöpfung des administrativen Instanzenzuges bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts bekämpfbaren Bescheid zu erwirken, dessen Anfechtung im verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren Gelegenheit zur Geltendmachung der Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der Verordnung und zur Anregung ihrer von Amts wegen zu veranlassenden Überprüfung bietet (s. etwa VfSlg 11.227/1987 in Ansehung der behördlichen Vorprüfung nach der Kärntner Bauordnung oder VfSlg 11.348/1987 hinsichtlich des Antrags auf Widmungsbewilligung nach der Steiermärkischen Bauordnung 1968).

Ein derartiger zumutbarer Weg steht dem Antragsteller, der die Aufhebung von Bestimmungen eines nach der Bauordnung für Wien (im Folgenden: WBO) erlassenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes begehrt, nicht zur Verfügung (vgl. VfSlg 13.663/1993). Im gegebenen Zusammenhang kommt insbesondere auch die Erwirkung eines Bescheides zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gemäß §9 WBO nicht in Betracht, weil gemäß Abs4 dieses Paragraphen eine abgesonderte Berufung nicht zulässig ist, eine Berufung gegen einen solchen Bescheid vielmehr nur mit der Berufung gegen einen Bescheid verbunden werden kann, der sich auf die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stützt (vgl. VfSlg 12.743/1991).

4. Die Antragsteller behaupten, konkrete Bauabsichten (s. Pkt. II.1.) zu haben. Das Eigentum an jenen Grundflächen, für die die Antragsteller die Einfriedung und den Anbau planen, konnte grundbücherlich nicht belegt werden. Für den Verfassungsgerichtshof besteht aber kein Zweifel, dass die Festlegungen des angefochtenen Plandokuments

gegebenenfalls der Errichtung einer Lifts an der Hausfassade und dem geplanten Ausbau des Dachbodens entgegenstehen würden und daher unmittelbar in die Rechtssphäre der Antragsteller eingreifen.

5. Der vorliegende Individualantrag erweist sich daher als zulässig.

### III. Erwägungen in der Sache

Die Antragsteller behaupten die Gesetzwidrigkeit des PD 7803.

1. Sie bringen einerseits vor, dass die gesetzlichen Bestimmungen bei der Entstehung der Verordnung nicht eingehalten worden seien:

1.1. Eine Auswirkungsprüfung gemäß §1 Abs4 WBO sei nicht erfolgt. Auch eine Umweltprüfung gemäß §2 WBO sei nicht durchgeführt worden, obwohl das geplante Bauvorhaben mit einem Einkaufszentrum von 13.000 m<sup>2</sup> und mehr als 500 Stellplätzen UVP-pflichtig wäre. Die Verschlechterung der Verkehrs- und Umweltsituation sei nicht berücksichtigt worden, obwohl der Verkehrslärm und die Schadstoffemissionen jetzt schon das erträgliche Ausmaß überschreiten würden. Eine Grundlagenforschung sei nicht durchgeführt worden, die Raumverträglichkeitserklärung sei mangelhaft und die Verkehrsuntersuchungen würden von unrichtigen, veralteten Angaben ausgehen. Die Sachverständigengutachten, die dem PD 7803 zu Grunde lägen, seien alle vom Projektbetreiber beauftragt worden und als solche reine Privatgutachten. Dies sei vor dem Prüfungsbeschluss des Verfassungsgerichtshofes zum §31a Abs1 EisenbahnG vom 12. Oktober 2012, B1479/2010, bedenklich. Darüber hinaus sei von den Empfehlungen des Fachbeirates für Stadtplanung zum zuvor geltenden Plandokument PD 7265, dass wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Wientals Neubauten durch die Angabe einer Geschosßzahl zu begrenzen seien, unbegründet abgegangen worden. Auch die Richtlinien der Stadt Wien bezüglich Hochhausausbau, die Weltkulturerbekonvention und die Auflagen der UNESCO seien nicht eingehalten worden.

1.2. Die Antragsteller sind mit diesen Vorwürfen nicht im Recht:

§1 Abs4 1. Satz WBO lautet:

"Die Gemeinde hat die Auswirkungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu überwachen, soweit im Rahmen der Umweltprüfung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt wurden."

Diese Bestimmung setzt die Überwachungspflicht des Art10 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (im Folgenden: SUP-Richtlinie) um (s. RV 35/2005 BgLT 18. GP). Aus Art3 SUP-Richtlinie ergibt sich aber, dass Art10 SUP-Richtlinie nicht eine Vorwegprüfung im Zuge der Erlassung von Plänen und Programmen anordnet, sondern vielmehr die Überwachung der Durchführung – schon erlassener – Pläne gebietet. Die Auswirkungsprüfung des §1 Abs4 WBO ist daher keine Norm, gegen die bei der Erlassung der Verordnung verstoßen werden konnte.

Das PD 7803 musste nicht gemäß §2 Abs1a WBO einer Umweltprüfung unterzogen werden, weil durch dieses Plandokument nicht der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wurde, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wäre. Gemäß Z19 litb des Anhanges 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 sind nämlich Einkaufszentren in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A (besonderes Schutzgebiet) oder D (belastetes Gebiet - Luft) ab einer Flächeninanspruchnahme von 50.000 m<sup>2</sup> oder mindestens 500 KFZ-Stellplätzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Von dieser Größenordnung ist das geplante Einkaufszentrum weit entfernt, wenn man bedenkt, dass im PD 7803 für das Einkaufszentrum maximal 12.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und nur maximal 150 der 517 KFZ-Stellplätze des Gesamtprojekts für die Nutzer des Einkaufszentrums vorgesehen sind. Trotzdem wurden die zu erwartenden Auswirkungen des PD 7803 durch einen Ziviltechniker untersucht. In dieser Studie, der "Raumverträglichkeitserklärung - Teilbereich Verkehr und Umwelt", wird nachvollziehbar dargestellt, dass im Plangebiet zwar Planungsricht- und Schwellenwerte hinsichtlich des Umgebungslärms überschritten werden und der betroffene Bezirk Meidling hinsichtlich der Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastung ein belastetes Gebiet ist, dass aber die vorhabensbedingten Zunahmen der Lärm- und Luftschadstoffbelastung die Irrelevanzschwellenwerte nicht überschreiten würden (Erhöhung der Lärmimmissionen unter 1 dB, Anteile der Zusatzimmissionen am Grenzwert lt. IG-L jeweils unter 1%).

Die Wiener Umwelthanwaltschaft hat im November 2007 bestätigt, dass das PD 7803 "voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen gemäß §2 Abs1b der BO für Wien", also im Sinne der Kriterien des Anhangs II der SUP-Richtlinie,

hat. Daher bestand auch keine Verpflichtung des Ordnungsgebers, den Entwurf des PD 7803 gemäß §2 Abs1b WBO einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Dem von den Antragstellern erhobenen Vorwurf, das PD 7803 entbehre der erforderlichen Grundlagenforschung, ist zu erwidern, dass eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt und das der Neuplanung zugrunde liegende Projekt und dessen Auswirkungen ausreichend begutachtet wurden. Dem Vorlagebericht ist eine ausführliche Darstellung der historischen Entwicklung, der maßgeblichen Entwicklungen und Planungen sowie der Konsequenzen und Ziele zu entnehmen. Im Vorlagebericht wird auch auf die Verkehrssituation (Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, gute Erschließung im fließenden und ruhenden Individualverkehr) und die Umweltsituation (grundsätzlich angespannt) explizit eingegangen.

Wenn die Antragsteller unter Hinweis auf den oben zitierten Prüfungsbeschluss bemängeln, dass Gutachten vom Projektbetreiber beauftragt worden seien, so verkennen die Antragsteller die in dem zitierten Prüfungsbeschluss aufgeworfene und mit Erkenntnis vom heutigen Tag, G118/2012, entschiedene Rechtsfrage:

Durch §31a Eisenbahngesetz wurden Aufgaben der Vollziehung, die von Verfassung wegen von einer Behörde [...] wahrzunehmen sind, auf eine private Partei verlagert, §31a Eisenbahngesetz hat die Pflicht der Behörde zur freien Beweiswürdigung entgegen §45 AVG verändert. Die Situation der Behörde im gegenständlichen Verordnungserlassungsverfahren ist aber mit der der Eisenbahnbehörde nicht vergleichbar. An die vorgelegten Privatgutachten war der Ordnungsgeber des PD 7803 rechtlich in keiner Weise gebunden – genauso wenig wie an die Stellungnahme des Fachbeirats zu der Vorgängerversion des antragsgegenständlichen Plandokuments, die "Hochhausrichtlinie", die Weltkulturerbe-Konvention und die Auflagen der UNESCO. Aus einem (behaupteten) Widerspruch des PD 7803 zu diesen Dokumenten kann daher keine Gesetzeswidrigkeit dieses Plandokuments abgeleitet werden.

2. Die Antragsteller behaupten aber auch die inhaltliche Gesetzeswidrigkeit des PD 7803.

2.1. Das PD 7803 treffe Festlegungen nur für einen Teilbereich des bisher gültigen PD 7265. Damit stehe die angefochtene Verordnung – formell gesehen – mit sich selbst im Widerspruch. Durch Flächenwidmungspläne sollten überdies Stadtgebiete und nicht Projektgebiete gestaltet werden. Darüber hinaus seien die Antragsteller durch eine Verkehrsflächenwidmung (BB3) und die bedingte Geltung des PD 7803 (Pkt. I.2.) von einer insgesamt 12-jährigen "de facto" Bausperre betroffen. Das PD 7803 sei darüber hinaus unleserlich, sein Inhalt sei unklar und unbestimmt. Die Auflassung der Fabriksgasse stehe im Gegensatz zum öffentlichen Interesse, es entfalle dadurch auch eine ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt. Bei Umsetzung des Projektes würde überdies der Lichteinfall eingeschränkt und das Haus der Antragsteller erhöhtem Grundwasserdruck ausgesetzt, was zu einem hydrologischen Grundbruch unterhalb des Hauses der Antragsteller führen könne. Letztlich würden durch eine Realisierung des Projektes die Liegenschaften der Anrainer wirtschaftlich massiv abgewertet. Die Anrainer würden in Wahrheit entschädigungslos enteignet werden. Als Alternative bliebe nur der Verkauf an den Projektbetreiber, dem aber de facto eine Monopolstellung eingeräumt worden sei. An dem Projekt bestehe kein öffentliches Interesse, sondern nur das eines einzelnen Investors. Es gehe nicht um eine generelle Neu-Widmung aufgrund öffentlichen Interesses, sondern nur um eine bestmögliche Platzausnutzung für ein sich ansonsten offenbar betriebswirtschaftlich nicht rechnendes privates Bauprojekt letztlich unbekannter Investoren.

2.2. Auch mit diesen Vorwürfen sind die Antragsteller nicht im Recht:

Die Raumordnung ist definitionsgemäß die planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes (VfSlg 2674/1954). Dabei liegt es im Planungsermessen des Ordnungsgebers, das von einem Plandokument betroffene Gebiet festzulegen. Eine Unsachlichkeit der Festlegung des Plangebiets des PD 7803 ist im vorliegenden Fall nicht feststellbar. Die von den Antragstellern behaupteten Widersprüche mit anderen Plandokumenten sind mit den herkömmlichen juristischen Interpretationsmethoden eindeutig lösbar.

Bei der Erstellung des PD 7803 hat der Ordnungsgeber – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und induziert durch ein konkretes Projekt – Widmungen und Festlegungen getroffen. Sollte das Projekt – aus welchen Gründen auch immer – (in Teilbereichen) nicht umgesetzt werden, so wird dadurch das PD 7803 nicht nachträglich rechtswidrig (vgl. aber Pkt. I.2.).

Die Behauptung einer 12-jährigen Bausperre – bis zum 31. Oktober 2013 – ist nicht nachvollziehbar. Die mit der

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfs des PD 7803 am 3. Jänner 2008 verhängte Bausperre gemäß §8 Abs6 WBO trat mit Ablauf des 3. August 2008 außer Kraft, da in dieser Bestimmung die Dauer der mit der Kundmachung der öffentlichen Auflage eines Entwurfs eines Plandokuments verbundenen Bausperre mit sieben Monaten beschränkt ist. Andererseits ist mit der Festlegung des Außerkrafttretens des PD 7803 unter bestimmten Bedingungen (s. Pkt. 1.2.) keine Bausperre verknüpft. Die in diesem Zusammenhang auch kritisierte Verkehrsflächenwidmung (BB3) betrifft nicht das Grundstück der Antragsteller (lt. vorgelegtem Grundbuchauszug).

Der Verfassungsgerichtshof hat für Flächenwidmungspläne wiederholt ausgesprochen, "daß der Rechtsunterworfenen die Rechtslage aus der planlichen Darstellung mit hinlänglicher Genauigkeit eindeutig und unmittelbar feststellen können muß; ansonsten genügt der Plan den rechtsstaatlichen Anforderungen nicht" [VfSlg 14.851/1997 (zB zum Maßstab 1:50000) mwH]. Den Antragstellern ist zwar zuzustimmen, dass das PD 7803 nicht zuletzt wegen der Vielzahl der Festlegungen schwer lesbar ist. Eine den rechtsstaatlichen Vorstellungen zuwiderlaufende Ungenauigkeit des im Maßstab 1:1000 gezeichneten PD 7803 konnte im Zuge des Verordnungsprüfungsverfahrens aber nicht festgestellt werden.

Wenn die Antragsteller Bedenken hinsichtlich des Wegfalls der Zu- und Abfahrt, des Lichteinfalls und des erhöhten Grundwasserdrucks äußern, so behaupten sie damit Verletzungen in ihren Rechten durch mögliche Bauführungen auf benachbarten Grundstücken. Diesen Bauführungen lägen aber Bestimmungen des PD 7803 hinsichtlich der Nachbargrundstücke zugrunde. Diese sind von dem vorliegenden Antrag aber nicht umfasst.

Schließlich liegt auch keine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG) vor: Im Vorlagebericht zum PD 7803 werden die öffentlichen Interessen an der Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans in mehrfacher Hinsicht dargestellt. Einerseits wird grundsätzlich bemerkt, dass Verdichtungen an hochrangigen Verkehrsknoten öffentlicher Verkehrsmittel wichtig seien. Das "Komet-Areal" liege unmittelbar an der Station Meidling der U4, im Nahbereich der U6-Stationen Längenfeldgasse und Niederhofstraße und an der Haltestelle von vier Autobuslinien. Andererseits wird das öffentliche Interesse auch in Form der im Vorlagebericht genannten Ziele, die im wesentlichen jenen der Ziffern 1, 2, 3, 4, 8, 11, 14 und 15 des §1 Abs2 WBO entsprechen, ausgedrückt. Diesen öffentlichen Interessen, die der Ordnungsgeber im Verfahren der Verordnungserlassung klar zum Ausdruck gebracht hat, haben die Antragsteller die Behauptung der Wertminderung ihres Grundstücks gegenübergestellt. Es ist aber nicht erkennbar und wurde von den Antragstellern auch nicht nachvollziehbar dargelegt, warum die massive Erhöhung der Ausnützbarkeit ihres zentral gelegenen Grundstücks nicht dessen Wertsteigerung zur Folge haben sollte.

#### IV. Ergebnis und damit zusammenhängende Ausführungen

1. Der Antrag auf Aufhebung der Verordnung in dem im Kopf der Entscheidung angegebenen Umfang erweist sich sohin als unbegründet und wird daher abgewiesen.
2. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG und aus den in der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes VfSlg 19.587/2011 genannten Gründen ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

#### **Schlagworte**

Baurecht, Bebauungsplan, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Einkaufszentren, Umweltverträglichkeitsprüfung, EU-Recht Richtlinie, Beweise, Planungsakte Verfahren, VfGH / Individualantrag

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2013:V19.2011

#### **Zuletzt aktualisiert am**

14.11.2013

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)