

TE Vfgh Erkenntnis 2007/10/2 V83/05 ua

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 02.10.2007

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art139 Abs1 / Individualantrag

Plandokument Nr 7550. Beschluss des Wr Gemeinderates vom 23.05.03

Wr BauO 1930 §1, §2

Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit eines Wiener Plandokumentes hinsichtlich der Umwidmung von Grundstücken von "Grünland - ländliches Gebiet" in "Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, landwirtschaftliche Nutzung", teils mit einem Verbot der Errichtung landwirtschaftlicher Nutzgebäuden; Vorliegen wichtiger, eine Abänderung erfordernder Rücksichten; hinreichende Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer an der Beibehaltung der bisherigen Widmung

Spruch

Die Anträge werden abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Der Antragsteller zu V83/05 ist Eigentümer der Grundstücke Nr. 436/3 und 439/4, die Antragsteller zu V84/05 sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 476, alle KG Stammersdorf. Diese Grundstücke waren vor Erlassung des angefochtenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD 7550 zumindest seit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 5974 (Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom 22. Mai 1987) als "L" (Grünland - Ländliches Gebiet) mit der besonderen Festlegung "BB 2,3" (Verbot der Errichtung von Gebäuden oder Anlagen, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen, sowie Anlagen zur Schottergewinnung oder Ausbeutung des Bodens) gewidmet.

Mit Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7550, vom Gemeinderat beschlossen am 23. Mai 2003 wurde die Widmung für einen Teil des Grundstückes Nr. 476 mit "SwwL" (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, landwirtschaftliche Nutzung) bzw. für die Grundstücke Nr. 436/3 und 439/4 sowie für den verbleibenden (größeren) Teil des Grundstückes Nr. 476 mit "SwwL BB 1" (Schutzgebiet Wald- und

Wiesengürtel, landwirtschaftliche Nutzung, mit der besonderen Festlegung des Verbotes der Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzbauten; ausgenommen sind Bauten kleineren Umfanges, zB Werkzeughütten, Bienenhütten u.ä., die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen) festgelegt.

2. Die beiden Haupt- und mehreren Eventualanträge beziehen sich auf jeweils verschiedene Bereiche des Plangebietes. Bei der verbalen Abgrenzung dieser Bereiche stellen die Antragsteller - da der Plan keine Bezeichnung von Hausnummern aufweist - auf andere Markierungen in den Plänen ab.

2.1. Der Antragsteller zu V83/05 bekämpft gemäß Art139 B-VG die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7550, vom Gemeinderat beschlossen am 23. Mai 2003, insoweit damit für das wie folgt umschriebene Gebiet:

"Beginnend bei der Kreuzung Dr. Nekowitsch-Straße mit der Josef-Flandorfer-Straße (im Plan mit der Ziffer 4 bezeichnet), entlang der Josef-Flandorfer-Straße, bis zur Grenzlinie zwischen SwwL BB1 und Sww - die Grenzlinie nach Süden entlang bis zur Grenzlinie=Plangebietsgrenze - die Grenzlinie=Plangebietsgrenze Richtung Westen entlang bis zur Grenzlinie zwischen SwwL BB 1 und Sww - die Grenzlinie zwischen SwwL BB1 und Sww entlang nach Norden bis zur Dr. Nekowitsch-Straße und die Dr. Nekowitsch-Straße entlang zurück bis zur Kreuzung mit der Josef-Flandorfer-Straße (Ziffer 4)",

hilfsweise für das wie folgt umschriebene Gebiet:

"Variante 1

Kreuzung Dr. Nekowitsch-Straße mit der Josef-Flandorfer-Straße (im Plan mit der Ziffer 4 bezeichnet), entlang der Josef-Flandorfer-Straße bis zum Orasteig - den Orasteig entlang bis zur Grenzlinie = Plangebietsgrenze (Ziffer 7) - diese Grenzlinie = Plangebietsgrenze entlang zu den Ziffern 8, 9, 10 und 11 und die Dr.-Nekowitsch-Straße entlang zurück bis zur Kreuzung mit der Josef-Flandorfer-Straße (Ziffer 4)",

hilfsweise für das wie folgt umschriebene Gebiet:

"Variante 2

Gebiet zwischen Linienzug 1-3 (Steinbügelweg), Linienzug 3-4, Josef-Flandorfer-Straße, Luckenschwemmgasse, Linienzug 5-6, Orasteig, Linienzug 7-11, Dr.-Nekowitsch-Straße - Straße Code Nr. 9543, Linienzug 12-14 und Krottenhofgasse"

die Widmung "SwwL" bzw. "SwwL BB1" festgelegt wird, als gesetzwidrig.

2.2. Die Antragsteller zu V84/05 bekämpfen gemäß Art139 B-VG die oben unter Pkt. 2.1. genannte Verordnung, insoweit damit für das wie folgt umschriebene Gebiet:

"Beginnend bei der Kreuzung Josef-Flandorfer-Straße/ Orasteig - die Josef-Flandorfer-Straße Richtung Osten bis zur Grenzlinie zwischen SwwL und Sww gegenüber der Luckenschwemmgasse - die Grenzlinie zwischen SwwL und Sww entlang Richtung Süden bis zum Orasteig und den Orasteig entlang zurück zur Kreuzung mit der Josef-Flandorfer-Straße",

hilfsweise für das wie folgt umschriebene Gebiet:

"Variante 1

Der Bereich der Widmung SwwL, beginnend mit der Kreuzung Josef-Flandorfer-Straße/Orasteig - die Josef-Flandorfer-Straße Richtung Osten bis zur Grenzlinie zwischen SwwL und Sww gegenüber der Luckenschwemmgasse - die Grenzlinie zwischen SwwL und Sww entlang Richtung Süden bis zum Schnittpunkt der Widmung Sww mit SwwL - die Grenzlinie zwischen SwwL und SwwL BB1 entlang nach Westen bis zum Orasteig und den Orasteig entlang zurück zur Kreuzung mit der Josef-Flandorfer-Straße

sowie der mit SwwL BB1 gewidmete Bereich südlich der vom Westen nach Ost im Abstand von 45 m parallel zur Josef-Flandorfer-Straße führenden Grenzlinie zwischen SwwL und SwwL BB1, zwischen dem Orasteig im Westen und der Widmung Sww im Osten",

hilfsweise für das wie folgt umschriebene Gebiet:

"Variante 2

Beginnend mit der Kreuzung Josef-Flandorfer-Straße/Orasteig - die Josef-Flandorfer-Straße entlang - weiter entlang der Luckenschwemmgasse bis zur Ziffer 5 - entlang der Grenzlinie=Plangebietsgrenze zum Orasteig/(Ziffer 6) und entlang des Orasteigs zur Josef-Flandorfer-Straße zurück",

hilfsweise für das wie folgt umschriebene Gebiet:

"Variante 3

Gebiet zwischen Linienzug 1-3 (Steinbügelweg), Linienzug 3-4, Josef-Flandorfer-Straße, Luckenschwemmgasse, Linienzug 5-6, Orasteig, Linienzug 7-11, Dr.-Nekowitsch-Straße - Straße Code Nr. 9543, Linienzug 12-14 und Krottenhofgasse"

die Widmung "SwwL" bzw. "SwwL BB1" festgelegt wird, als gesetzwidrig.

3. Zur Zulässigkeit ihrer Anträge führen die Antragsteller aus, die Änderung der Widmungsart greife unmittelbar in ihre Rechte ein, da die Widmung "SwwL" nicht die Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken und auch nicht die berufsgärtnerische oder forstwirtschaftliche Nutzung zulasse. Die Widmung "SwwL BB 1" führe zur gleichen Beschränkung der Bebaubarkeit wie die Widmung "Sww", jedoch ohne die Möglichkeit, forstwirtschaftliche Nutzbauten zu errichten.

Die Antragsteller führen aus, auf den Grundstücken Nr. 436/3 und 439/4, sowie auch auf dem Grundstück Nr. 476, sowohl im Bereich der mit "SwwL" gewidmeten Flächen als auch im Bereich der mit "SwwL BB 1" gewidmeten Flächen, jeweils die Realisierung folgender Bauvorhaben zu beabsichtigen: Die Errichtung eines Bauernhofes mit Wohnräumen für die Betriebsinhaber und deren Beschäftigte, einer Geräte- und Maschinenhalle, einer kleinen Gärtnerei mit Glashäusern und Folientunneln, einer Bewässerungsanlage mit Brunnen, einer Halle für die Lagerung und Verarbeitung von Holz und forstwirtschaftlichen Holzprodukten, einer Halle für Maschinen und Fahrzeuge sowie eine Umzäunung. Die Grundstücke seien auf Grund der Verlegung eines durchgehenden Abwasserkanals in der Josef-Flandorfer-Straße dazu bestens geeignet. Überdies könne mit dem geplanten landwirtschaftlichen, berufsgärtnerischen und forstwirtschaftlichen Betrieb dem Wohngebiet des Ortskerns, der in der Schutzone liege, mit seinem Verkehrsaufkommen entgangen werden.

Ein zumutbarer anderer Weg zur Geltendmachung der Gesetzwidrigkeit dieser Verordnung stehe den Antragstellern nicht zur Verfügung, da gegen einen Bescheid gemäß §9 der Wiener Bauordnung (BO für Wien), durch den die Bebauungsbestimmungen bekannt gegeben werden, eine abgesonderte Berufung nicht zulässig sei.

4. Die Antragsteller legen folgende Bedenken dar:

4.1. Die Voraussetzungen für die Abänderung einer bestehenden Widmung, nämlich das Vorliegen wichtiger Rücksichten iSd §1 Abs4 BO für Wien, seien nicht erkennbar. Im angefochtenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan werde das Ziel der Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen zugunsten des Ziels der Vorsorge für der Erholung dienende Grünflächen aufgegeben, ohne eine Begründung dafür zu geben, wieso dieses Ziel nicht mit der bestehenden Widmung "L" erreicht werden könne. Offenbar sei die einzige Begründung für die Widmungsänderung eine "höhere Wegeattraktivität" innerhalb eines Erholungsgebietes. Die Widmungskategorie "SwwL" diene nicht, wie der Vorlagebericht meint, einer gleichrangigen Gebietsnutzung für Landwirtschafts- und Erholungszwecke.

4.2. Der Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes liege ein fehlerhaftes Verfahren zugrunde. Der Magistrat der Stadt Wien (MA 21 B) habe den Einspruch der Bezirksvertretung nicht berücksichtigt und daher hätte dieser gemäß §2 Abs9 der BO für Wien nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten müssen.

4.3. Die Antragsteller erachten sich durch die angefochtene Verordnung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, insbesondere im Vertrauensschutzprinzip, verletzt. Der Hinweis im Erläuterungsbericht auf den "Grüngürtel Wien" als überörtliche Planungsgrundlage gehe ins Leere, der Grüngürtel sei keine neue Erfindung, erste Pläne stammten aus dem Jahr 1905. Die nunmehrige Widmung stelle bereits die dritte Totaländerung der Widmungsart bei stets gleich bleibenden Verhältnissen dar. Eine Widmungsänderung dürfe nicht aus Gründen erfolgen, die bereits zu einem früheren (Planungs-)Zeitpunkt vorhanden gewesen seien. Das Vertrauensschutzprinzip gehe in diesem Fall der Notwendigkeit einer Planänderung vor. Die Auswahl jener Grundstücke, auf welchen entlang der Josef-Flandorfer-Straße ein 45 m breiter Streifen mit der Widmung "SwwL" festgelegt wurde, sei nicht nachvollziehbar.

4.4. Für einen landwirtschaftlichen Betrieb sei es notwendig zumindest zeitweise bei Banken Kredite aufzunehmen. Die Widmungskategorie "SwwL" werde von den Banken mit geringerer Belastbarkeit eingestuft als die frühere Widmung "L". Mit der nunmehrigen Widmung werde, ohne die erforderliche Interessenabwägung, in das Eigentumsrecht der Grundeigentümer eingegriffen.

4.5. Über die Einschränkung des Eigentums und über eine Entschädigung dieser Einschränkung habe kein Gericht abgesprochen, wodurch sich die Antragsteller im Verfahren vor dem gesetzlichen Richter sowie im Recht auf ein faires Verfahren verletzt erachten. Darüber hinaus ist durch den Wegfall der Möglichkeit einer berufsgärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung die Erwerbsmöglichkeit der Betriebe unzulässig eingeschränkt. Die BO für Wien bestimme die Voraussetzungen für eine Widmung "SwwL" nicht ausreichend, es liege daher eine formalgesetzliche Delegation an den Verordnungsgeber vor.

5. Die maßgebliche Rechtslage nach der BO für Wien stellt sich folgendermaßen dar:

"Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der

Bebauungspläne

§1

...

(2) Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist insbesondere auf folgende Ziele Bedacht zu nehmen:

...

13. Vorsorge für angemessene der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen;

...

(4) Die Gemeinde hat die Auswirkungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu überwachen, soweit im Rahmen der Umweltprüfung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt wurden. Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. Diese liegen insbesondere vor, wenn bedeutende Gründe, vor allem auf Grund der Bevölkerungsentwicklung oder von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, für eine Abänderung sprechen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf eine nunmehr andere Bewertung einzelner Ziele, auf die bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne Bedacht zu nehmen ist.

..."

"Inhalt der Bebauungspläne

§5

...

(4) Über die Festsetzungen nach Abs 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

(a) Schutzzonen, Wohnzonen sowie Zonen für Großbauvorhaben;

Grundflächen, auf denen ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll; Bestimmungen über die Zulässigkeit von Hochhäusern;

...

(n) Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, auf denen die Errichtung von Bauten und baulichen Anlagen (Ausflugsgäststätten, Buschenschänken, Aussichtswarten, Bootsvermietungen und Ähnliches) für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege zulässig ist, sowie in Gebieten, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, Grundflächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzbauten nicht errichtet werden dürfen; außerhalb von Gebieten, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, die Zulässigkeit von Wohnräumen in Gebäuden für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege;

..."

"Zulässige Nutzungen

§6

...

(3a) Auf Flächen des Wald- und Wiesengürtels, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind, sind landwirtschaftliche Nutzbauten im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß zulässig, die keine Wohnräume enthalten.

..."

6. Der Gemeinderat der Stadt Wien legte die Akten betreffend das Zustandekommen der angefochtenen Verordnung vor, erstattete eine Äußerung und beantragte, der Verfassungsgerichtshof möge aussprechen, dass der angefochtene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7550, im angefochtenen Umfang nicht gesetzwidrig sei.

6.1. Zur Frage der Zulässigkeit der Anträge bringt er Folgendes vor:

"... Beurteilt man das Vorbringen der Antragsteller im Lichte

der ... Judikatur [des Verfassungsgerichtshofes zur Anfechtung eines

Wiener Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes], so kommt man zu dem

Ergebnis, dass die Antragsteller eine aktuelle Betroffenheit durch

den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7550, nicht

darzutun vermochten. Die Antragsteller führen [in] der Beschwerde als

Begründung für ihre Antragslegitimation aus, dass sie die Errichtung

eines Bauernhofes ... beabsichtigen und eine Umzäunung beider

Grundstücke errichten möchten

Der Verfassungsgerichtshof hat in ... Entscheidungen aus dem

Jahre 1999 ausgeführt, dass die Antragsteller, wenn sie die zukünftige Bebaubarkeit ihrer Grundstücke beeinträchtigt sehen, sich damit weder auf eine gegenwärtige noch auf eine in naher Zukunft zu gewärtigende Wirkung der Verordnung beziehen, sondern auf eine Wirkung in Ansehung einer unbestimmten, hypothetischen Situation. Im Hinblick auf das oben zitierte Vorbringen der Antragsteller zur Antragslegitimation treffen diese Schlussfolgerungen auch im gegenständlichen Fall zu, sodass die Anträge daher schon allein aus diesem Grund als unzulässig erscheinen, zumal die Antragsteller keinen konkreten Zeitplan zur Umsetzung ihres Vorhabens vorgebracht haben. Auch wurde nicht dargelegt, dass erste Schritte - wie etwa die Beauftragung eines Planers - konkret gesetzt worden wären."

6.2. In der Sache führt der Gemeinderat zu den vorliegenden Anträgen aus:

"...

Wenn nunmehr die Antragsteller ausführen, durch die Beibehaltung der mit dem Plandokument Nr. 5974 festgesetzten Widmung wäre den Planungszielen Genüge getan, so ist ihnen zu entgegnen, dass durch das gegenständliche Plandokument keine substantielle Änderung hinsichtlich der zulässigen Nutzung der betroffenen Liegenschaft eingetreten ist und ihr Vorbringen hinsichtlich der Verletzung des Vertrauenschutzprinzips ins Leere zielt.

Darüber hinaus ist ihnen entgegen zu halten, dass die für die Tätigkeit der Stadtteilplanung maßgeblichen überörtlichen Planungen eine wesentliche Grundlage darstellen. Da diese zum Großteil vom Gemeinderat der Stadt Wien beschlossen und somit als Wunsch des Gemeinderates anzusehen sind, kommt diesen übergeordneten Planungen bei der Erlassung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen ein maßgebliches Gewicht zu (vgl. §2 Abs7 BO).

Wie auch im Vorlagebericht zum Plandokument Nr. 7550 angeführt, sollte unter anderem im vorliegenden Planungsraum gemäß §1 BO die Vorsorge für der Erholung dienende Grundflächen (Wald- und Wiesengürtel) sowie die Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen im Vordergrund der Bearbeitung stehen. Die angeführten Zielsetzungen basieren dabei auf den übergeordneten Planungen, wie dem Stadtentwicklungsplan 1994, dem 'Übergeordneten Landschafts- und Freiraumkonzept für den Nordosten Wiens 1994'

(1000 ha-Plan als Teil des 'Grüngürtel Wiens') und dem Leitprogramm Floridsdorf 1998. Im Stadtentwicklungsplan 1994 ist das Gebiet als 'Komplexlandschaft, Landschaftsensemble' (einheitlicher Landschaftsraum, Durchdringung von Wiese, Feld, Weinberg und Wald in enger Verbindung mit der Bebauung, Schwerpunkt Landschaftserhaltung) bezeichnet. Im 'Übergeordneten Landschafts- und Freiraumkonzept für den Nordosten Wiens 1994' sind die betrachteten Flächen als 'vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Bereich' in dem landschaftspflegerische Maßnahmen zu setzen sind, als Teil des Grüngürtels um Wien ausgewiesen. Im 'Leitprogramm Floridsdorf 1998' ist für das Gebiet Bisamberg und Bisambergvorland landwirtschaftliche Nutzung, die auch als Raum für extensive Erholung dient, vorgesehen. Die angeführten Zielsetzungen und übergeordneten Planungen sind im Vorlagebericht zum Plandokument Nr. 7550 klar dargelegt.

In all diesen Planungen ist ... übereinstimmend die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bei gleichzeitiger Sicherung der Erholungswirkung der Landschaft als Zielsetzung formuliert. Die Widmung 'Swwl' ist genau für diese Flächen gedacht und stellt sowohl den aus Sicht der Erholungswirkung erstrebten Schutzcharakter als auch die Bewirtschaftbarkeit im Sinne der agrarisch geprägten Landwirtschaft sicher. Diese Widmungskategorie wurde mit der Stadtgestaltungsnotelle 1997 in die Wiener Bauordnung aufgenommen (§4 Abs2 litA.c)BO) und sollte die besondere Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzung, sowie ihre Sicherung innerhalb der als 'Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel' (Sww) bestimmten Gebiete in Wien hervorstreichen. Gleichzeitig wurde damit eine Widmung geschaffen, mit der die mit der Widmung Sww verknüpften Enteignungsmöglichkeiten und Einschränkungen der Bebaubarkeit nicht bzw. nur bedingt zur Anwendung kommen. Die SwwL-Gebiete sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, die Errichtung landwirtschaftlicher Nutzbauten (allerdings keine Wohnräume!) ist, soweit sie nicht durch den Bebauungsplan untersagt ist (§5 Abs4 litn BO für Wien), zulässig (§6 Abs3a BO). In Abhängigkeit sowohl von den stadträumlichen Gegebenheiten (Freiraum, Siedlungsumfeld u.Ä.), als auch von den örtlichen Produktionssparten (Gartenbaugebiet, Weinbaugebiet etc.) wird die zulässige Bebaubarkeit differenziert festgesetzt. Dabei ist die Errichtung von unbedingt erforderlichen baulichen Anlagen (auch Gebäuden) im SwwL (ebenso wie im L) gemäß §6 Abs15 BO möglich und nicht zu untersagen. Das 'betriebsbedingt notwendige Ausmaß' an Baulichkeiten wird dabei in einem agrartechnischen Gutachten festgestellt und nur diese Baulichkeiten dürfen in Folge realisiert werden.

Die als SwwL gewidmeten Flächen Wiens sind zur Gänze Bestandteil des 'Grüngürtel Wiens' (Gemeinderatsbeschluss November 1995). Für die Ausweisung von Flächen, welche einerseits innerhalb des 'Grüngürtels' liegen und für die andererseits die Landwirtschaft als kulturell prägendes Element erhalten werden soll, kann nur das vorhandene rechtliche Instrumentarium der Wiener Bauordnung herangezogen werden. Daher erfolgte hier die Widmung SwwL.

Wenn nun §5 Abs4 litn BO die Möglichkeit vorsieht, im Bebauungsplan im 'Swwl' die Errichtung landwirtschaftlicher Nutzbauten auf bestimmten Grundflächen auszuschließen, so bedeutet dies nicht, dass solche Bauten im gesamten Widmungsgebiet zur Gänze ausgeschlossen sind; die Regelung soll es vielmehr aus bestimmten sachlichen Erwägungen - etwa zur Vermeidung einer Verhüttelung in einzelnen Bereichen - ermöglichen, im Plan konkret bezeichnete Flächen von landwirtschaftlichen Nutzbauten freizuhalten. Im vorliegenden Fall wurde die Besondere Bebauungsbestimmung 1 - wie dem Vorlagebericht zu entnehmen ist - festgesetzt, um die gebietsprägenden Sichtbeziehungen zu den beiden Ortskernen von Stammersdorf und Strebersdorf, dem Bisamberg und dem Leopoldsberg sowie dem Grünraum des Marchfeldkanals langfristig zu sichern. Diese Festsetzung ist ein Ergebnis einer ausgeprägten Grundlagenforschung:

Im vorliegenden Plangebiet (PD Nr. 7550) wurden im Jahr 2001, in Abstimmung mit dem §2 BO, die erforderlichen Grundlagenerhebungen beauftragt Als Ergebnis der Bestandserhebung und Teil der Beauftragung wurden auch Aussagen zu den 'Entwicklungsperspektiven' für das Bisambergvorland formuliert: Erhaltung des Freiraumes ... unter Beibehaltung der Landwirtschaft.

Der gewidmete 45 m-Streifen erstreckt sich zwischen der Luckenschwemmgasse im Osten bis an einen bestehenden Windschutzstreifen auf Höhe Josef-Flandorfer-Straße 102. Eine Fortsetzung des bebaubaren Bereiches westlich des bestehenden Windschutzstreifens (Sww) wurde nicht festgesetzt, da größere landwirtschaftliche Bauten (Scheunen, Hallen u.Ä.) hier störend in Erscheinung treten könnten. Hier befindet sich ein für den Alten Ortskern von Stammersdorf wichtiger gestalterischer 'Eingangsbereich',

Daraus lässt sich ersehen, dass bei der Bearbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes das Augenmerk auf die Erhaltung der landwirtschaftlichen Produktion unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erholungswirkung der

Gebiete gelegt wurde. Für die beanstandete Teilfläche des Plandokumentes Nr. 7550 wurde der Beibehaltung der Zielsetzungen, die sich überdies in der jahrzehntelangen Nutzung widerspiegeln, der Vorrang gegeben. Wie aus dem Vorlagebericht des Magistrates der Stadt Wien für den Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom 20.[23.] Mai 2003 hervorgeht, wurde bei der Festsetzung durch die angefochtene Verordnung insbesondere auf die Sicherung für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen, die Vorsorge und Sicherung von zusammenhängenden, übergeordneten Grünverbindungen und den Schutz des Landschaftsbildes unter grundsätzlicher Beibehaltung der derzeitigen Erscheinungsform Bedacht genommen.

Gemäß §1 Abs2 Z13 BO ist bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne auf die Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen Bedacht zu nehmen. Nach Abs4 dieser Bestimmungen dürfen Abänderungen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden, welche unter anderem auf Grund von Änderungen der natürlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten vorliegen. Daraus folgt einerseits, dass eine Widmung die der bestehenden und tatsächlichen Nutzung der Grundstücke entspricht, als zulässig anzusehen ist. Andererseits ist ersichtlich, dass für die mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom 20. [23.] Mai 2003 (Pr.Z. 2031/2003-GSV) beschlossenen, nunmehr angefochtenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7550, erfolgte Festsetzung sachliche Gründe maßgebend waren. Das Bestehen einer Gleichheitswidrigkeit wegen unsachlicher Differenzierung kann daher nicht erblickt werden.

In diesem Zusammenhang sowie auf Grund des Vorbringens, es sei eine Verringerung des Marktwertes eingetreten, ist anzumerken, dass durch die Anwendung der Widmungskategorie 'SwwL' mit der Besonderen Bebauungsbestimmung 1 des Plandokumentes Nr. 7550 keine substanziale Änderung in Bezug auf die zulässigen Nutzungen im Vergleich zu der bisher festgesetzten Widmungskategorie 'L' mit den bereits erwähnten Beschränkungen der Bebaubarkeit laut Plandokument Nr. 5974 eingetreten sind. Der von den Antragstellern monierte geringere Marktwert ihrer Liegenschaft durch die Umwidmung auf 'SwwL' samt BB1 kann daher nicht nachvollzogen werden

Der Vorlagebericht der MA 21 B behandelt ausführlich, weswegen die Festsetzung 'SwwL' erfolgte; ein weiterer Hinweis, warum einer Ausweisung des gegenständlichen Gebietes als 'Grünland-Ländliches Gebiet' nicht näher getreten wurde, war daher entbehrlich.

Auch kann eine Missachtung von Verfahrensvorschriften nicht erkannt werden. ...

Wörtlich lautete die Stellungnahme der Bezirksvertretung des 21. Bezirks zum Planentwurf Nr. 7550 vom 27. Februar 2003 folgend:

Auf Grund der massiven Einsprüche der Landwirtschaftsbetriebe wird die Magistratsabteilung 21 B ersucht zu prüfen, ob im Nahbereich der bestehenden Siedlungsgebiete weiterhin die Widmung L beibehalten werden kann, um hier für eventuell zukünftige Entwicklungen noch Raum zu haben. Diesem Ersuchen um Prüfung wurde seitens der Magistratsabteilung 21 B selbstverständlich nachgekommen. Als Ergebnis der Prüfung wurde in Folge vorgeschlagen, in einem 45 m tiefen Grundstücksstreifen entlang der Josef-Flandorfer-Straße die die Bebauung einschränkende besondere Bestimmung (BB) entfallen zu lassen. Auf Grund der Randlage in Bezug auf den Landschaftsraum Bisambergvorland, bzw. der Ortskernnähe (erweitertes 'Hintaus'), erschien hier eine mit dem Landschaftsbild verträgliche Bebauung mit landwirtschaftlichen Nutzbauten zur Ermöglichung und Förderung zukünftiger Entwicklungen der Landwirtschaftsbetriebe als nicht störend. Da die vom Bezirk gewünschte Prüfung erfolgt ist, und darüber hinaus auch Maßnahmen im Sinne der zu überprüfenden Möglichkeiten getroffen wurden, war die im §2 Abs9 BO vorgesehene nochmalige Stellungnahme der Bezirksvertretung nicht erforderlich.

Das Raumordnungsrecht dient dazu, das staatliche Hoheitsgebiet in kultureller, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht hoheitlich zu gestalten. Es obliegt daher dem Gesetzgeber festzulegen, in welchem Gebiet welche Nutzung zulässig ist. Das [wohl: Dem] Vorbringen, diese Kompetenz der Legislative als Verstoß gegen das Grundrecht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter zu rügen, weil kein Gericht über etwaige Einschränkungen des Eigentums und Entschädigungen zu entscheiden habe, kann nicht näher getreten werden. Auf Grund der Bestimmung des §59 BO sowie der Möglichkeit nach Abs8 dieser Bestimmung, die ordentlichen Gerichte anzurufen, sind diese Ausführungen unzutreffend.

Wie bereits ausgeführt, führte die Festsetzung des Plandokumentes Nr. 7550 zu keiner substanzialen Änderung der Nutzungsmöglichkeit des gegenständlichen Grundstückes. Die behauptete Umgehung des Eigentumsschutzes verliert daher jegliche Argumentationsgrundlage. Überdies wird auf die vorangegangenen Ausführungen hinsichtlich der

Grundlagenforschung für die bestehende Widmung verwiesen, sodass das Vorbringen einer mangelnden Interessensabwägung und der daraus resultierenden Verletzung des Eigentumsrechtes nicht aufrecht erhalten werden kann.

Die mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom

20. [23.] Mai 2003, Pr.Z. 2031/2003-GSV (Plandokument Nr. 7550), erfolgte Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hat daher keine dem Sachlichkeitsgebot widersprechende Lage geschaffen. Überdies konnte eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, insbesondere des Vertrauensgrundsatzes, des Legalitätsprinzips, des Grundrechts auf Eigentum bzw. Freiheit der Erwerbsausübung und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht dargetan werden."

7. Die Wiener Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie sich der Äußerung der verordnungserlassenden Behörde vollinhaltlich anschließt.

II. 1. Der Verfassungsgerichtshof hat über die in sinngemäßer Anwendung der §§187 und 404 ZPO iVm §35 VfGG zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen Anträge erwogen:

1.1. Voraussetzung der Legitimation zu einem Individualantrag gemäß Art139 B-VG ist einerseits, dass der Antragsteller behauptet, unmittelbar durch die angefochtene Verordnung - im Hinblick auf deren Gesetzmäßigkeit - in seinen Rechten verletzt worden zu sein, dann aber auch, dass die Verordnung für den Antragsteller tatsächlich, und zwar ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides, wirksam geworden ist. Grundlegende Voraussetzung der Antragslegitimation ist, dass die Verordnung in die Rechtssphäre des Antragstellers nachteilig eingreift und diese - im Falle ihrer Gesetzwidrigkeit - verletzt.

Nicht jedem Normadressaten aber kommt die Anfechtungsbefugnis zu. Es ist darüber hinaus erforderlich, dass die Verordnung selbst tatsächlich in die Rechtssphäre des Antragstellers unmittelbar eingreift. Ein derartiger Eingriff ist jedenfalls nur dann anzunehmen, wenn dieser nach Art und Ausmaß durch die Verordnung selbst eindeutig bestimmt ist, wenn er die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und wenn dem Antragsteller kein anderer zumutbarer Weg zur Abwehr des - behaupteterweise - rechtswidrigen Eingriffes zu Verfügung steht (VfSlg. 11.726/1988, 13.944/1994).

Bei Beurteilung der Antragslegitimation ist zu untersuchen, ob die vom Antragsteller ins Treffen geführten Rechtswirkungen vorliegen (VfSlg. 8060/1977, 8587/1979, 10.593/1985, 11.453/1987).

1.2. Zum Erfordernis eines unmittelbaren Eingriffs in die Rechtssphäre der Antragsteller:

Aus der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs ergibt sich für die zulässige Anfechtung von Flächenwidmungsplänen (vgl. zB VfSlg. 17.079/2003), dass der Grundeigentümer zur erfolgreichen Behauptung eines aktuellen Eingriffs in die Rechtssphäre konkrete Bauabsichten (VfSlg. 15.144/1998) darin muss. Der bloße Hinweis auf eine Beeinträchtigung der künftigen Bebaubarkeit bewirkt mangels aktueller Betroffenheit keine Antragslegitimation (VfSlg. 11.128/1986). Diesem Erfordernis werden die Antragsteller - entgegen der Ansicht des Gemeinderates der Stadt Wien - durch ihr Vorbringen, die Errichtung eines Bauernhofes mit Wohnräumen für die Betriebsinhaber und deren Beschäftigte, einer Geräte- und Maschinenhalle, einer kleinen Gärtnerei mit Glashäusern und Folientunneln, einer Bewässerungsanlage mit Brunnen, einer Halle für die Lagerung und Verarbeitung von Holz und forstwirtschaftlichen Holzprodukten, einer Halle für Maschinen und Fahrzeuge sowie einer Umzäunung zu planen, gerecht. Das Vorbringen der verordnungserlassenden Behörde, die Antragsteller hätten weder einen konkreten Zeitplan für das Bauvorhaben dargelegt, noch vorgebracht, dass erste Schritte - wie etwa die Beauftragung eines Planers - konkret gesetzt worden wären, vermag daran nichts zu ändern; darüber hinaus bringen die Antragsteller vor, dass sich die Grundstücke wegen der Verlegung eines durchgehenden Abwasserkanals in der Josef-Flandorfer-Straße bestens für das Bauvorhaben eigneten und sie mit dieser Standortwahl dem Wohngebiet des Ortskerns - der in der Schutzzone liege - mit seinem Verkehrsaufkommen entgehen könnten.

1.3. Zur Zumutbarkeit eines anderen Weges zur Geltendmachung der behaupteten Gesetzwidrigkeit:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes steht Antragstellern, die die Aufhebung von Bestimmungen eines nach der Bauordnung für Wien erlassenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes begehren, ein anderer zumutbarer Weg zur Geltendmachung der Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der Verordnung nicht zur Verfügung (vgl. VfSlg. 13.663/1990, 15.889/1999 und 16.629/2001).

1.4. Zum beantragten Aufhebungsumfang:

Der Prüfungsgegenstand muss zureichend genau umschrieben, dh. so beschaffen sein, dass der Rechtsunterworfene die durch ein allfälliges aufhebendes Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes herbeigeführte neue Rechtslage aus der Zusammenschau von planlicher Darstellung und der Aufhebungskundmachung (Art139 Abs5 B-VG) eindeutig und unmittelbar (also ohne das Heranziehen etwaiger technischer Hilfsmittel wie zB des Grenzkatasters) feststellen kann (vgl. VfSlg. 11.592/1987, 15.764/2000 und 16.346/2001).

Auf dem Boden dieser Vorjudikatur erweisen sich die vorliegenden Individualanträge insoweit als zulässig, als damit zu V83/05 für das Gebiet (Hauptantrag)

"Beginnend bei der Kreuzung Dr. Nekowitsch-Straße mit der Josef-Flandorfer-Straße (im Plan mit der Ziffer 4 bezeichnet), entlang der Josef-Flandorfer-Straße, bis zur Grenzlinie zwischen SwwL BB1 und Sww - die Grenzlinie nach Süden entlang bis zur Grenzlinie=Plangebietsgrenze - die Grenzlinie=Plangebietsgrenze Richtung Westen entlang bis zur Grenzlinie zwischen SwwL BB 1 und Sww - die Grenzlinie zwischen SwwL BB1 und Sww entlang nach Norden bis zur Dr. Nekowitsch-Straße und die Dr. Nekowitsch-Straße entlang zurück bis zur Kreuzung mit der Josef-Flandorfer-Straße (Ziffer 4)"

die Aufhebung der Widmung "SwwL"

und zu V84/05 für das Gebiet (Hauptantrag)

"Beginnend bei der Kreuzung Josef-Flandorfer-Straße/Orasteig - die Josef-Flandorfer-Straße Richtung Osten bis zur Grenzlinie zwischen SwwL und Sww gegenüber der Luckenschwemmgasse - die Grenzlinie zwischen SwwL und Sww entlang Richtung Süden bis zum Orasteig und den Orasteig entlang zurück zur Kreuzung mit der Josef-Flandorfer-Straße"

die Aufhebung der Widmung "SwwL" und "SwwL BB1" als gesetzwidrig begehrt wird.

1.5. Die Anträge sind daher zulässig.

III. Die Anträge erweisen sich jedoch im Ergebnis als nicht gerechtfertigt.

1. Zum Zustandekommen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD 7550 und den in den Erläuterungsberichten enthaltenen Begründungen für die Widmungsänderung:

1.1. Der "Entwurf 1" ... des PD 7550 vom 7. November 2002 sah für das in Rede stehende Gebiet bereits die Widmung "SwwL BB 1" vor; der in einem Abstand von 45 m zur Josef-Flandorfer-Straße später tatsächlich festgelegte Bereich mit der Widmung "SwwL" u.a. auch auf dem Grundstück Nr. 476 der beiden Antragsteller zu V84/05, war noch nicht vorgesehen.

1.2. Der dazu gehörende "Erläuterungsbericht 1" enthielt bereits den Hinweis auf mehrere "Übergeordnete Konzepte", aus denen Folgendes hervorgeht:

"Der Stadtentwicklungsplan 1994 kennzeichnet den Bereich des Marchfeld-Kanals als Teil des 'landschaftsräumlichen Grundgerüstes in den neuen Siedlungsschwerpunkten im Nordosten' und die nördlich daran anschließenden (inklusive der bereits teils weinbaulich genutzten Bereiche zwischen Dr.-Nekowitsch-Straße und Steinbügelweg), heute landwirtschaftlich genutzten Flächen als 'differenziertes Nutzungsmaßnahmen in einheitlichen Landschaftsräumen. Durchdringung von Wiese, Feld, Weinbergen und Wald in enger Verbindung mit der Bebauung. Schwerpunkt landschaftspflegerischer Maßnahmen'. Weinbaulich genutzte Bereiche werden hervorgehoben."

Das gegenständliche Plangebiet als Teil des 'Übergeordneten Landschafts- und Freiraumkonzeptes für den Nordosten Wiens' (Beschluss des Wiener Gemeinderates vom 15. April 1994 zur Sicherung des übergeordneten Grün-Systems im Nordosten von Wien) unterscheidet zwischen dem Bereich des Bisamberges und dem Bisambergvorland (Grünkeil Bisamberg). In den landwirtschaftlich genutzten Bereichen des Bisambergvorlandes wären konzeptgemäß in erster Linie landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen. Der Bisamberg wird als 'erhaltenswerter Teil der Kulturlandschaft mit landschaftspflegerischen Auflagen zur Stärkung der Erholungsfunktion' dargestellt.

Das Leitprogramm Floridsdorf beschreibt in seinem generellen Entwicklungskonzept die angestrebte Gebietsentwicklung wie folgt:

'Das vom Wein- und Ackerbau geprägte Landschaftsbild in der nördlichen Bezirkshälfte ist ein wichtiges Element des Charakters und der Identität von Floridsdorf. Zur Realisierung des angestrebten Grünsystems müssen allerdings landschaftspflegerische Maßnahmen im Zuge von weiteren Landschaftsplänen ausgearbeitet werden.' Und weiter 'Die Art der Bewirtschaftung soll sich daher verstärkt an einer naturnahen Landwirtschaft orientieren und landschaftspflegerische Gesichtspunkte in den Vordergrund stellen.' Auch an diesem Leitziel orientiert sich der vorliegende Planentwurf.'

Im "Erläuterungsbericht 1" selbst finden sich weiters zur beabsichtigten Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes folgende Hinweise:

"Eine widmungsrechtliche Berücksichtigung bestehender Gebäude sowie die Ausweisung neuer Baulandflächen steht im Widerspruch zu den vorab erwähnten maßgeblichen Planungen und wird auch im gegenständlichen Planentwurf nicht verfolgt.

Vielmehr soll sich das Plangebiet durch einzelne, maßvolle Maßnahmen

- * der Grünraumgestaltung (Wegbegleitstreifen),
- * der Infrastrukturausstattung (Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes, Parkplätze) unter Einbeziehung,
- * und Weiterentwicklung der vorhandenen Landwirtschaft

zu einem extensiv genutzten Freizeitbereich ('Bisambergvorland'), den intensiv-freizeitgenutzten Bereich des Bisamberges ergänzend, weiterentwickelt werden.

Daran orientiert sich auch die bestandsgemäße Ausweisung (zum Unterschied zur bestehenden Rechtslage) heute und zukünftig vorrangig als Fußweg genutzter Wege wie dem Orasteig oder dem Steinbügelweg.

Von besonderer Bedeutung ist die maßvolle Ergänzung des Wegenetzes zum Zweck der örtlichen (Rundwandermöglichkeiten) sowie der regionalen Nutzungen (neuer Stadtwanderweg).

Die intensivere Freizeitnutzung des Plangebietes würde den örtlichen Landwirtschaftsbetrieben neue Entwicklungsperspektiven (ab Hof Verkäufe, etc.) bieten.

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- * Angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen
unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge
 - * Vorsorge für der Erholung dienende Grünflächen,
insbesondere des Wald- und Wiesengürtels
 - * Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur
Befriedigung des Verkehrsbedürfnisses der Bevölkerung und Wirtschaft
 - * Vorsorge für zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und
Entsorgung, insbesondere in bezug auf Energie und Wasser
 - * Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen"
- ...

Freiflächenentwicklung

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Grünkeils Bisamberg (Bisamberg-Vorland) und soll daher mit der Widmungskategorie Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel (Sww) in seinem Bestand gesichert werden. Langfristig landwirtschaftlich zu nutzende Flächen sollen mit dem Zusatz 'vorbehalten der landwirtschaftlichen Nutzung' (SwwL) Berücksichtigung finden. Um die gebietsprägenden Sichtbeziehungen zu den beiden Ortskernen von Stammersdorf und Strebersdorf, dem Bisamberg und dem Leopoldsberg sowie dem Grünraum des Marchfeldkanals langfristig zu

sichern, soll mit der Besonderen Bestimmung 1 (BB1) die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude mit Ausnahme von Bauten kleineren Umfanges (Werkzeughütten, Bienenhütten u.Ä.), die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, im Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel, vorbehalten der landwirtschaftlichen Nutzung, untersagt werden.

..."

1.3. Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung nahm diesen Entwurf in seiner Sitzung am 3. Dezember 2002 zur Kenntnis.

1.4. Der Entwurf lag vom 9. Jänner 2003 bis 20. Februar 2003 gemäß §2 Abs6 BO für Wien zur öffentlichen Einsicht auf. Die darauf hin erstatteten Stellungnahmen sind im "Bericht gemäß §2 Abs7 BO f Wien" vom 27. März 2003 zusammengefasst. Die beiden Stellungnahmen der nunmehrigen Antragsteller sind im Wesentlichen inhaltsgleich mit ihrem nunmehrigen Antragsvorbringen.

Beiden Stellungnahmen entgegnete der Magistrat der Stadt Wien (MA 21B) in diesem "Bericht gemäß §2 Abs7 BO f Wien":

Zur Stellungnahme der Zweitinantragstellerin zu V84/05:

1. "Allgemeines:

Die Zielsetzung einer naturnahen Landwirtschaft mit Bedeutung für die Stadtökologie (Klima, Wasserhaushalt) aber auch für die extensive Erholung (Erleben der Natur beim spazieren gehen oder Rad fahren) hat grundsätzlich auch schon früher bestanden. Von der angestrebten Nutzung und Erscheinungsform wäre dafür die Widmung Grünland, Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel auch schon früher die adäquate Kategorie gewesen. Die mit dieser Kategorie verbundenen liegenschaftsrechtlichen Konsequenzen, namentlich der Enteignungstitel für die Stadt und umgekehrt der Einlösungsanspruch der Eigentümer, wurden jedoch als unangemessen und entbehrlich beurteilt, sodass deswegen von der Ausweisung der Widmungskategorie Grünland/Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel Abstand genommen und Grünland, ländliches Gebiet festgesetzt wurde. Die Zielsetzung einer naturnahen Ausprägung der Landwirtschaft wurde durch jene besonderen Bestimmungen verfolgt, mit denen die Errichtung von Baulichkeiten vollständig untersagt wurde. Es bestand allerdings Rechtsunsicherheit, inwieweit eine großzügige Auslegung des §6 Abs15 die Wirkung dieser Bestimmung unterlaufen und unter Umständen sogar die Errichtung von Wohnhäusern ermöglichen hätte können.

Durch die 'Stadtgestaltungsnovelle' 1996 wurde in der Bauordnung für Wien die Möglichkeit geschaffen, im Grünland/Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel Teilbereiche auch der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Dabei wurde auch explizit verankert, dass in solchen Gebieten die Errichtung landwirtschaftlicher Nutzbauten untersagt werden kann. Enteignungstitel und Einlösungsansprüche werden durch diese Festsetzung nicht begründet.

Diese neue Kategorie entspricht also vollständig den raumgestalterischen Zielsetzungen, ohne die zuvor genannten, sachlich unangemessenen liegenschaftsrechtlichen Konsequenzen hervorzurufen.

Im Zusammenhang mit der in jüngerer Vergangenheit entlang der Achse Brünner Straße und im Umfeld von Strebersdorf erfolgten bzw. eingeleiteten Siedlungsentwicklung ist die Notwendigkeit, den gegenständlichen Bereich in seiner Funktion als stadtgliedernder Natur- und Erholungsraum zu sichern noch dringlicher geworden.

Es ist daher ... geradezu geboten, diese wichtige Zielsetzung mit jener Widmungskategorie und jenen Bestimmungen zu verfolgen, die sie rechtlich am klarsten zum Ausdruck bringen und damit eine eindeutige Vollziehung gewährleisten.

Aufgrund der Tatsache, dass mit dieser Widmung kein Enteignungstitel begründet wird, entsteht ... auch keine Schlechterstellung der Grundeigentümer gegenüber den Zielen und Festsetzungen der bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne.

Die in der Stellungnahme - wohl korrekter Weise - angesprochene Bewertung der Widmungskategorien durch Banken im Zusammenhang mit Kreditbesicherungen stellt zweifellos ein Problem dar. Eine rationale Grundlage für dieses Gebaren besteht ... jedoch nicht. Vielmehr dürften spekulative Überlegungen im Hinblick auf weitere raumplanerische Entwicklungen bei der Liegenschaftsbewertung eine wichtige Rolle spielen."

2. "Der vorliegende Widmungsvorschlag welcher zum überwiegenden Teil eine Änderung der Widmungskategorie innerhalb des Grünlands von 'ländlichem Gebiet' in 'Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel - vorbehalten der Landwirtschaftlichen Nutzung' vorsieht basiert auf dem 'Übergeordneten Freiraumkonzept für den Nordosten Wiens'

aus dem Jahre 1994 sowie [auf] aktuellen Planungen ... aus den Jahren 2001/02 zur erholungsorientierten Ausgestaltung des Bisambergvorlandes (zusätzliche Wege, Baumreihen drei Spielplatzstandorte, sowie Wegbegleitgrün). Planungsgrundlagen, die bei den Festsetzungen mit dem Plandokument 5974 noch nicht vorgelegen haben bzw. noch nicht in dieser Form baurechtlich möglich [waren], (SwwL erst seit BO-Novelle 1996 Widmungskategorie) und daher nicht in der heute gewählten Form vorgeschlagen werden konnten."

3. "Das nunmehr vollbesiedelte und an das Plangebiet angrenzende Stadterweiterungsgebiet Brünner Straße sowie die kurzbis mittelfristig realisierbaren Stadterweiterungsflächen östlich des Straßenzuges Mühlweg begründen eine erholungsorientierte Ausgestaltung des Bisambergvorlandes. Mit der Widmungskategorie SwwL soll widmungsrechtlich das Ziel einer gleichrangigen Gebietsnutzung für Landwirtschafts- und Erholungszwecke dokumentiert und im Rahmen von zukünftigen (bau-, und naturschutzrechtlichen) Verhandlungen berücksichtigt werden. Eine rechtlich fundierte Berücksichtigung dieses Ziels kann mit der Widmungskategorie Ländliches Gebiet L nicht sichergestellt werden. Weiters bietet die Widmungskategorie Sww auch eine fundierte Begründung (im Sinne einer Handlungsgrundlage für die ausführenden Dienststellen des Magistrats) für die vorgesehenen Ausgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Bisambergvorlandes und den dafür notwendigen Grundankaufs-, Grundtausch- bzw. Grundpachtverhandlungen."

4. "Eine Umwidmung von Grünland/Ländliches Gebiet in

Grünland/Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel - vorbehalten der

landwirtschaftlichen Nutzung kann ... nicht als 'Totaländerung'

verstanden werden. Des weiteren wird darauf verwiesen, dass sich die

Widmungskategorie Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel nicht auf

einen historischen Grünbestand begründet sondern sich nach den

aktuellen Bedürfnissen nach Erholungsflächen richtet. ... [E]rweitert

sich die Stadt (Verweis auf die Stadterweiterungsflächen entlang des Mühlweges bzw. beidseits der Brünner Straße) so kann, im Fall nicht ausreichend aufnahmefähiger Erholungsflächen im Bestand, nur eine Erweiterung der diesen neuen Siedlungsgebieten zur Verfügung gestellten Erholungsgebiete vorgesehen werden.

Entsprechende nachvollziehbare Begründungen im Zuge des Erläuterungsberichtes sind in den Kapiteln 'Übergeordnete Konzepte', 'Maßgebliche Entwicklungen und Planungen' und 'Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung' enthalten."

5. "Für den Bereich des Bisambergvorlandes sind landschaftspflegerische Maßnahmen etwa durch Anlage von Wegbegleitstreifen vorgesehen. Sie begründen sich aus dem Ziel die ökologische Situation zu verbessern (a) bzw. die Attraktivität des Landschaftsraumes vor allem entlang der Wege (b) zu verbessern. Während Punkt a wohl auch im Fall einer angrenzenden Widmungskategorie L - Ländliches Gebiet sachlich begründbar ist (Ökologie der Landwirtschaftsflächen) ist Punkt b wohl besser im Fall einer angrenzenden Widmungskategorie SwwL begründbar (Wegattraktivität als Teil eines Erholungsraumes). Somit erscheint aus dem lokalspezifischen Aspekt der 'landschaftspflegerischen Maßnahmen' im Bereich des Bisambergvorlandes die Widmungskategorie SwwL zweckmäßig."

6. "Der Begriff 'Grünkeil' umfasst generell unterschiedlich genutzte (Wald-, Wiesen-, Ruderal-, Weinbau- und Ackerflächen) jedoch nicht bebaute Flächen und ist begrifflich ein Hinweis darauf, das[s] die Flächen im Bereich des Grünkeils freigehalten sowie erholungsorientiert weiterentwickelt werden sollen - der Begriff 'Grünkeil' steht damit nicht im Widerspruch zur derzeit vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung.

Jenem Teil der Stellungnahme in welchem die Aufgabe der landwirtschaftlichen Widmung zu Gunsten der Widmungskategorie Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel behauptet wird, muss ... widersprochen werden. Der vorliegende Widmungsvorschlag sieht die Widmungskategorie 'Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel - vorbehalten der landwirtschaftlichen Nutzung' vor und dokumentiert so nachvollziehbar den Willen der Stadt die landwirtschaftliche Nutzung - allerdings unter dem Aspekt der Vereinbarkeit mit einer 'linearen' Erholungsnutzung entlang von Wegen - langfristig zu erhalten."

7. "... im §5 lit4n [gemeint wohl: §5 Abs4 litn] der

BO für Wien ist festgehalten, dass 'die Zulässigkeit der Ausweisung von Gebieten im SwwL, auf denen landwirtschaftliche Nutzbauten NICHT errichtet werden dürfen. Mit der besonderen Bestimmung 1 (BB1), die Bebauungsmöglichkeiten nicht gänzlich untersagt, wird im vorliegenden Plan die Errichtung kleinerer Gebäude zulässig. Dies wurde in Analogie zu den im Sww ebenfalls zulässigen 'Gebäuden kleineren Umfangs' (§6 lit3 [gemeint wohl: §6 Abs3] BO für Wien) vorgeschlagen.

... [D]ie Bebauungsmöglichkeit entlang der Josef-Flandorfer-Straße ... [wurde] noch einmal geprüft. In diesem Zusammenhang sei vorweg darauf verwiesen, das[s] nach heute gültiger Rechtlage keinerlei Gebäude errichtet werden dürften (L BB). Trotzdem [wird vorgeschlagen], im Hinblick auf die Ortskernnähe sowie den Bestand zweier landwirtschaftlicher Nutzbauten entlang der Josef-Flandorfer-Straße in einer Grundstückstiefe von 45 m im weiteren Verfahrensverlauf die besondere Bestimmung 1 nicht mehr festzusetzen und somit eine [gemeint wohl: ein] Errichten von landwirtschaftlichen Nutzbauten hier zu ermöglichen."

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

© 2026 JUSLINE

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