

TE Vfgh Erkenntnis 2012/6/20 V7/12

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.06.2012

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art139 Abs1 / Präjudizialität

Plandokument Nr 7674, Beschluss des Wr Gemeinderates vom 24.01.06

Wr BauO 1930 §1 Abs4, §5 Abs4, Abs6, §6 Abs8, §76 Abs8, §79

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. B-VG Art. 18 heute
2. B-VG Art. 18 gültig ab 01.07.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
5. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
6. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
7. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
8. B-VG Art. 18 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 18 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. B-VG Art. 139 heute
2. B-VG Art. 139 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
5. B-VG Art. 139 gültig von 30.11.1996 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 659/1996
6. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.1991 bis 29.11.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988

7. B-VG Art. 139 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
8. B-VG Art. 139 gültig von 21.07.1962 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962
9. B-VG Art. 139 gültig von 19.12.1945 bis 20.07.1962 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
10. B-VG Art. 139 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Leitsatz

Gleichheitswidrigkeit von Festlegungen in einem Wiener Plandokument betreffend die Aufhebung der Verpflichtung einer Grundeigentümerin zur gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen bei gleichzeitiger Heranrückung der Baufluchtlinie an die Grundstücksgrenze; verfassungskonforme Interpretation der Regelung der Wiener Bauordnung über die Art der Verbauung bei geschlossener Bauweise erforderlich; Verstoß der Verordnungsbestimmung auch gegen das Bestimmtheitsgebot mangels Beschränkung der Baufreiheit entsprechend dem Grundsatz der Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen in gemischten Baugebieten

Spruch

I. Die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien, Plandokument 7674 (Beschluss des Gemeinderates vom 24. Jänner 2006, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 8/2006 am 23. Februar 2006), wird, soweit sie für das Grundstück 82/57, EZ 1090, KG Nußdorf mit der Adresse Eisenbahnstraße 55 gilt, als gesetzwidrig aufgehoben. römisch eins. Die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien, Plandokument 7674 (Beschluss des Gemeinderates vom 24. Jänner 2006, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 8 aus 2006, am 23. Februar 2006), wird, soweit sie für das Grundstück 82/57, EZ 1090, KG Nußdorf mit der Adresse Eisenbahnstraße 55 gilt, als gesetzwidrig aufgehoben.

Die Wiener Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aufhebung im Landesgesetzblatt verpflichtet.

II. Im Übrigen wird das Verordnungsprüfungsverfahren eingestellt. römisch zwei. Im Übrigen wird das Verordnungsprüfungsverfahren eingestellt.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. Anlassverfahren römisch eins. Anlassverfahren

Beim Verfassungsgerichtshof ist zu B1370/09 eine Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zu Grunde liegt:

1. Als Bauwerberin stellte die Stadt Wien am 10. April 2008 beim Magistrat der Stadt Wien den Antrag auf baubehördliche Bewilligung der Errichtung eines Bürogebäudes auf dem nordöstlichen, an das Grundstück der Beschwerdeführerinnen angrenzenden Bereich der Liegenschaft Grinzinger Straße 151, 151a und Eisenbahnstraße 55, KG Nußdorf, 1190 Wien. Die Baubehörde erster Instanz führte in der Folge eine mündliche Bauverhandlung durch, im Zuge derer die Beschwerdeführerinnen des Anlassfalles Einwendungen gegen das Projekt erhoben.

2. Mit Bescheid vom 19. August 2008 bewilligte der Magistrat der Stadt Wien (MA 37) die Errichtung des geplanten Bürogebäudes.

3. Die dagegen erhobene Berufung wies die Bauoberbehörde für Wien mit Bescheid vom 22. September 2009 mit der Begründung ab, dass die Berufungswerberinnen durch das Bauvorhaben in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt worden seien. Nach dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 7674 (PD 7674), sei für den verfahrensgegenständlichen Bauplatz die Widmung Bauland - Gemischtes Baugebiet, Betriebsbaugebiet, Bauklasse II sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei die bebaute Fläche maximal 75 % der Bauplatzfläche betragen dürfe. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise sei zulässig. Das geplante zweigeschossige Bürogebäude mit Flachdach habe eine gestreckte Form und werde parallel zu der der Liegenschaft der Berufungswerberinnen zugekehrten Bauplatzgrenze gebaut. Da in der der seitlichen Grundgrenze zugekehrten Außenwand Fenster vorgesehen seien, habe das Bauvorhaben gemäß §79 Abs2 Bauordnung für Wien (WBO) einen Abstand von mindestens 2,00 m aufzuweisen. 3. Die dagegen erhobene Berufung wies die Bauoberbehörde für Wien mit Bescheid vom 22. September 2009 mit der Begründung ab, dass die Berufungswerberinnen durch das Bauvorhaben in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt worden seien. Nach dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 7674 (PD 7674), sei für den verfahrensgegenständlichen Bauplatz die Widmung

Bauland - Gemischtes Baugebiet, Betriebsbaugebiet, Bauklasse römisch zwei sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei die bebaute Fläche maximal 75 % der Bauplatzfläche betragen dürfe. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise sei zulässig. Das geplante zweigeschossige Bürogebäude mit Flachdach habe eine gestreckte Form und werde parallel zu der der Liegenschaft der Berufungswerberinnen zugekehrten Bauplatzgrenze gebaut. Da in der der seitlichen Grundgrenze zugekehrten Außenwand Fenster vorgesehen seien, habe das Bauvorhaben gemäß §79 Abs2 Bauordnung für Wien (WBO) einen Abstand von mindestens 2,00 m aufzuweisen.

Entgegen der von den Berufungswerberinnen geäußerten Ansicht gelte der (größere Abstände vorsehende) §79 Abs3 WBO nach seinem eindeutigen Wortlaut ausschließlich für die offene Bauweise und komme daher im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung. Eine aus §78 WBO in der maßgeblichen Fassung vor der Novelle LGBl. 24/2008 wegen des eingeschränkten Lichteinfalls sich ergebende Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der Liegenschaft der Berufungswerberinnen sei nicht gegeben, "zumal der an den Bezug habenden Bauplatz anschließende Bereich der in ihrem [der Berufungswerberinnen] Eigentum stehenden Liegenschaft auf eine Tiefe von ca. 15,00 m nach den geltenden Bebauungsvorschriften [...] gärtnerisch auszugestalten" sei. Im Übrigen sei selbst ein gesetz- oder verfassungswidriger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan von den Verwaltungsbehörden einzuhalten. Entgegen der von den Berufungswerberinnen geäußerten Ansicht gelte der (größere Abstände vorsehende) §79 Abs3 WBO nach seinem eindeutigen Wortlaut ausschließlich für die offene Bauweise und komme daher im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung. Eine aus §78 WBO in der maßgeblichen Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt 24 aus 2008, wegen des eingeschränkten Lichteinfalls sich ergebende Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der Liegenschaft der Berufungswerberinnen sei nicht gegeben, "zumal der an den Bezug habenden Bauplatz anschließende Bereich der in ihrem [der Berufungswerberinnen] Eigentum stehenden Liegenschaft auf eine Tiefe von ca. 15,00 m nach den geltenden Bebauungsvorschriften [...] gärtnerisch auszugestalten" sei. Im Übrigen sei selbst ein gesetz- oder verfassungswidriger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan von den Verwaltungsbehörden einzuhalten.

4. Gegen diesen Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 22. September 2009 richtet sich die zB1370/09 protokollierte, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Beschwerdeführerinnen die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG), auf ein faires Verfahren (Art6 EMRK) und auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG) sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung, des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Stadt Wien vom 24. Jänner 2006, PD 7674, behaupten und die kostenpflichtige Aufhebung des Bescheids nach Durchführung einer mündlichen öffentlichen Verhandlung beantragen.

5. Die Bauoberbehörde für Wien als belangte Behörde legte im Anlassverfahren die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie den Antrag stellt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerdeführerinnen replizierten auf die Gegenschrift.

6. Aus Anlass der Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof am 1. Dezember 2011 beschlossen, gemäß Art139 B-VG die Gesetzmäßigkeit der Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien, PD 7674 (Beschluss des Gemeinderates vom 24. Jänner 2006, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 8/2006 am 23. Februar 2006), soweit sie für die Grundstücke 82/1, EZ 515, und 82/57, EZ 1090, beide KG Nußdorf mit den Adressen Grinzinger Straße 151, 151a und Eisenbahnstraße 55 gilt, von Amts wegen zu prüfen. 6. Aus Anlass der Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof am 1. Dezember 2011 beschlossen, gemäß Art139 B-VG die Gesetzmäßigkeit der Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien, PD 7674 (Beschluss des Gemeinderates vom 24. Jänner 2006, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 8 aus 2006, am 23. Februar 2006), soweit sie für die Grundstücke 82/1, EZ 515, und 82/57, EZ 1090, beide KG Nußdorf mit den Adressen Grinzinger Straße 151, 151a und Eisenbahnstraße 55 gilt, von Amts wegen zu prüfen.

II. Rechtslage römisch zwei. Rechtslage

Maßgebliche Bestimmungen aus der Bauordnung für Wien

(WBO):

§1 Abs4 WBO lautet:

"(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."

§5 Abs4 und 6 WBO lauten:

"(4) Über die Festsetzungen nach Abs2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

a) - i) [...]

j) die Berechtigung zur Unterbrechung der

geschlossenen Bauweise;

k) [...]

l) die Auszeichnung der Grundflächen für öffentliche Zwecke;

m) - o) [...]

p) die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung

unbebauter Grundflächen;

m) - z) [...]

(6) In den Bebauungsplänen können folgende

Fluchtlinien festgesetzt werden:

a) Baulinien, das sind die Grenzen der im Bauland

gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (Wege, Gassen, Straßen und Plätze) gegen alle übrigen Grundflächen des anliegenden Baulandes; sie geben das Recht, an ihnen Fenster und vor ihnen Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Straßenkanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen und die nach §83 Abs1 zulässigen Vorbauten herzustellen sowie Ein- und Ausgänge und Ein- und Ausfahrten anzuordnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt;

b) Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen der im Grünland oder Sondergebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen gegen alle übrigen Grundflächen des anliegenden Grünlandes oder Sondergebietes; sie geben das Recht, an ihnen Fenster und vor ihnen Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Straßenkanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen und die nach §83 Abs1 zulässigen Vorbauten herzustellen sowie Ein- und Ausgänge und Ein- und Ausfahrten anzuordnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt;

c) Verkehrsfluchtlinien, das sind die Grenzen des Verkehrsbandes gegen alle übrigen Widmungsgebiete oder die Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen im Bauland, Grünland oder in Sondergebieten, an die die Rechte und Pflichten aus den Baulinien und Straßenfluchtlinien nicht geknüpft sind;

d) Grenzfluchtlinien, [...];

e) Baufluchtlinien, das sind die Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil mit Ausnahme der gemäß §84 zulässigen Vorbauten nicht vorgerückt werden darf;

f) Grenzlinien, [...]."

§6 Abs8 WBO lautet:

"(8) In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen."

§76 WBO lautet:

"Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit

§76. (1) In den Bebauungsplänen können folgende

Bauweisen ausgewiesen werden:

1. a) Litera a
offene Bauweise,
2. b) Litera b
gekuppelte Bauweise,
3. c) Litera c
offene oder gekuppelte Bauweise,
4. d) Litera d
Gruppenbauweise und
5. e) Litera e
geschlossene Bauweise.

(2) In der offenen Bauweise müssen die Gebäude

freistehend in den im §79 Abs3 festgesetzten Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet werden.

(3) - (7) [...]

(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

(9) - (10) [...]

(10a) In jedem Fall müssen mindestens 10 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m² übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 10 m² wäre. Diese Vorschrift kommt nicht zur Anwendung, wenn das Freihalten einer solchen Fläche der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft entgegenstehen würde und eine ordnungsgemäße Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

(11) - (13) [...]"

§79 WBO lautet:

"Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§79. (1) Der Vorgarten ist der an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gelegene Grundstreifen, der frei bleibt, wenn durch den Bebauungsplan das Anbauen eines Gebäudes an diesen Fluchtlinien untersagt ist. Seine Tiefe beträgt 5 m, soweit im Bebauungsplan durch Fluchtlinien nicht eine andere Tiefe festgesetzt wird.

(2) Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, müssen von diesen mehr als 2 m entfernt sein; ausgenommen davon sind Fenster gegen öffentliche Erholungsflächen.

(3) In der offenen Bauweise muß der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen I und II mindestens 6 m, in der Bauklasse III mindestens 12 m, in der Bauklasse IV mindestens 14 m, in der Bauklasse V mindestens 16 m und in der Bauklasse VI mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen I und II 45 m², in der Bauklasse III 90 m², in der Bauklasse IV 105 m², in der Bauklasse V 120 m² und in der Bauklasse VI 150 m² nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m², in der Bauklasse III 180 m², in der Bauklasse IV 210 m², in der Bauklasse V 240 m² und in der Bauklasse VI 300 m² nicht überschreiten. (3) In der offenen Bauweise muß der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei mindestens 6 m, in der Bauklasse römisch drei

mindestens 12 m, in der Bauklasse römisch vier mindestens 14 m, in der Bauklasse römisch fünf mindestens 16 m und in der Bauklasse römisch sechs mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei 45 m², in der Bauklasse römisch drei 90 m², in der Bauklasse römisch vier 105 m², in der Bauklasse römisch fünf 120 m² und in der Bauklasse römisch sechs 150 m² nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei 90 m², in der Bauklasse römisch drei 180 m², in der Bauklasse römisch vier 210 m², in der Bauklasse römisch fünf 240 m² und in der Bauklasse römisch sechs 300 m² nicht überschreiten.

(4) In der gekuppelten, in der offenen oder

gekuppelten und in der Gruppenbauweise gelten die Bestimmungen des Abs3 für alle jene Gebäudefronten, die nicht an die Grundgrenze angebaut werden.

(5) In Gartensiedlungsgebieten [...].

(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige

gärtnerisch auszugestaltende Flächen sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke oder Bauwerksteile nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

(7) Kommt entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist je angefangene 250 m² Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen; ausgenommen davon sind Gebiete der Bauklasse I." (7) Kommt entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist je angefangene 250 m² Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen; ausgenommen davon sind Gebiete der Bauklasse römisch eins."

III. Widmungsgeschichte römisch drei. Widmungsgeschichte

Aus den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Verordnungsakten ergibt sich für den Bauplatz und das an diesen unmittelbar angrenzende Grundstück der Beschwerdeführerinnen im Anlassfall folgende Widmungsgeschichte:

1. Im PD 6340 vom 23. Oktober 1992 war für beide Grundstücke die geschlossene Bauweise vorgesehen, wobei eine Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig war. Die zulässige Gebäudehöhe war für das Grundstück der Beschwerdeführerinnen mit Bauklasse III und für das Baugrundstück mit Bauklasse II festgesetzt. Das Baugrundstück war als "Grundfläche für öffentliche Zwecke" ausgewiesen. Auf beiden Seiten der Grundstücksgrenze war jeweils eine Baufluchtlinie im Abstand von jeweils zumindest 5 m von der Grundstücksgrenze eingetragen. Für den zwischen diesen beiden Baufluchtlinien liegenden Grenzbereich ordnete das PD 6340 die gärtnerische Ausgestaltung (für beide Grundstücke) an. 1. Im PD 6340 vom 23. Oktober 1992 war für beide Grundstücke die geschlossene Bauweise vorgesehen, wobei eine Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig war. Die zulässige Gebäudehöhe war für das Grundstück der Beschwerdeführerinnen mit Bauklasse römisch drei und für das Baugrundstück mit Bauklasse römisch zwei festgesetzt. Das Baugrundstück war als "Grundfläche für öffentliche Zwecke" ausgewiesen. Auf beiden Seiten der Grundstücksgrenze war jeweils eine Baufluchtlinie im Abstand von jeweils zumindest 5 m von der Grundstücksgrenze eingetragen. Für den zwischen diesen beiden Baufluchtlinien liegenden Grenzbereich ordnete das PD 6340 die gärtnerische Ausgestaltung (für beide Grundstücke) an.

2. Mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom 24. Jänner 2006 wurde das PD 6340 durch PD 7674 abgelöst. In diesem ist für beide Grundstücke wiederum die geschlossene Bauweise angeordnet, die Möglichkeit der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise besteht nur mehr für das im Anlassverfahren verfahrensgegenständliche Baugrundstück. Die zulässige Gebäudehöhe ist nun auf beiden Grundstücken mit Bauklasse II festgelegt. Das Baugrundstück ist nicht mehr als "Grundfläche für öffentliche Zwecke" ausgewiesen und seine Bebaubarkeit ist mit 75 % beschränkt. In dem Bereich, wo das beantragte Bauvorhaben situiert ist, wurde die Baufluchtlinie am Baugrundstück zur Grundgrenze hin verlegt, andererseits aber am Grundstück der Beschwerdeführerinnen des Anlassverfahrens der

Abstand der Baufluchtlinie auf zumindest 15 m von der Grundgrenze erhöht und gleichzeitig die gärtnerische Ausgestaltung dieses Streifens angeordnet. 2. Mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom 24. Jänner 2006 wurde das PD 6340 durch PD 7674 abgelöst. In diesem ist für beide Grundstücke wiederum die geschlossene Bauweise angeordnet, die Möglichkeit der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise besteht nur mehr für das im Anlassverfahren verfahrensgegenständliche Baugrundstück. Die zulässige Gebäudehöhe ist nun auf beiden Grundstücken mit Bauklasse römisch zwei festgelegt. Das Baugrundstück ist nicht mehr als "Grundfläche für öffentliche Zwecke" ausgewiesen und seine Bebaubarkeit ist mit 75 % beschränkt. In dem Bereich, wo das beantragte Bauvorhaben situiert ist, wurde die Baufluchtlinie am Baugrundstück zur Grundgrenze hin verlegt, andererseits aber am Grundstück der Beschwerdeführerinnen des Anlassverfahrens der Abstand der Baufluchtlinie auf zumindest 15 m von der Grundgrenze erhöht und gleichzeitig die gärtnerische Ausgestaltung dieses Streifens angeordnet.

3. Dem Vorlagebericht zur Erlassung des auf seine Gesetzmäßigkeit zu prüfenden PD 7674 sind folgende, im Zusammenhang mit dem vorliegenden Fall stehende Passagen zu entnehmen:

"Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung

(Beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes)

[...]

* Erhaltung beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden

=> durch Ausweisung zusammenhängender gärtnerisch auszugestaltender Flächen im Bauland, die Einschränkung der Errichtung unterirdischer Bauten und die Vorschreibung von Dachbegrünungen,

[...]

* Vorsorge für zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in Bezug auf Wasser, Energie und Abfall

=> durch widmungsgemäße Sicherung der Stützpunkte der Magistratsabteilungen 30 und 48.

Festsetzungen

[...]

Bestehende Betriebsbaugebiete sollen erhalten werden. Im Baublock östlich der Boschstraße soll der Nutzungsstruktur entsprechend die Bauklasse III nur entlang der Straßen und für die Blockinnenbereiche vorwiegend die Bauklasse II ausgewiesen werden. Zur Erhöhung der Gestaltungsvielfalt soll die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig sein (BB1) und weitgehend auf die Festsetzung innerer Baufluchtlinien verzichtet werden. Im Hinblick auf die vorgeschlagene Rücknahme der Ausweisung als Grundfläche für öffentliche Zwecke soll die zulässige bebaute Fläche im flächig bebaubaren Bereich nördlich der Grinzinger Straße zusätzlich mit 75 % der Bauplatzfläche beschränkt werden." Bestehende Betriebsbaugebiete sollen erhalten werden. Im Baublock östlich der Boschstraße soll der Nutzungsstruktur entsprechend die Bauklasse römisch drei nur entlang der Straßen und für die Blockinnenbereiche vorwiegend die Bauklasse römisch zwei ausgewiesen werden. Zur Erhöhung der Gestaltungsvielfalt soll die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig sein (BB1) und weitgehend auf die Festsetzung innerer Baufluchtlinien verzichtet werden. Im Hinblick auf die vorgeschlagene Rücknahme der Ausweisung als Grundfläche für öffentliche Zwecke soll die zulässige bebaute Fläche im flächig bebaubaren Bereich nördlich der Grinzinger Straße zusätzlich mit 75 % der Bauplatzfläche beschränkt werden."

(Zitat ohne die im Original enthaltenen Hervorhebungen)

IV. Prozessvoraussetzungen römisch vier. Prozessvoraussetzungen

1. Im Einleitungsbeschluss ging der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon aus, dass die zuB1370/09 protokollierte Beschwerde zulässig ist und die belangte Behörde den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7674 bei Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendet hat, und dass auch er das genannte Plandokument hinsichtlich der beiden Grundstücke 82/1, EZ 515, und 82/57, EZ 1090, beide KG Nußdorf mit den Adressen Grinzinger Straße 151, 151a und Eisenbahnstraße 55 zur Beurteilung des Beschwerdefalles anzuwenden hätte.

2. Aus dem Grundbuch ergibt sich, dass zum Zeitpunkt der Einbringung des Bauantrags die Fläche des Grundstücks 82/57 noch Teil des Grundstücks 82/1 gewesen war. Im Jahr 2008 ist das Grundstück 82/1, EZ 515, aber in das Grundstück 82/1, EZ 515, mit den Adressen

Grinzinger Straße 151, 151a und das Grundstück 82/57, EZ 1090, mit der Adresse Eisenbahnstraße 55 geteilt worden.

3. Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich, dass das im Anlassverfahren verfahrensgegenständliche Bauprojekt ausschließlich auf dem Grundstück 82/57, EZ 1090, situiert ist. Demzufolge wird das Verordnungsprüfungsverfahren auf das Grundstück 82/57, EZ 1090, eingeschränkt. Hinsichtlich des Grundstücks 82/1, EZ 515, wird das Verfahren eingestellt.

V. Inhaltliche Erwägungen römisch fünf. Inhaltliche Erwägungen

1. Aus folgenden Gründen hegte der Verfassungsgerichtshof Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der genannten Verordnung:

"1.1. Zur Frage der Aufhebung der Verpflichtung der beteiligten Partei zur gärtnerischen Ausgestaltung bei gleichzeitigem Heranrücken der Baufluchtlinie für das Grundstück der Stadt Wien als beteiligter Partei unmittelbar an das Grundstück der Beschwerdeführerinnen:

1.1.1. Gemäß §1 Abs4 WBO dürfen Abänderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. In den vorgelegten Akten zur Erlassung des PD 7674 sind solche wichtige Rücksichten nicht dokumentiert. Es scheint der Erlassung des PD 7674 auch keine ausreichende und in den Akten hinreichend dokumentierte Grundlagenforschung für diese konkrete Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vorausgegangen zu sein (vgl. VfSlg. 17.571/2005). 1.1.1. Gemäß §1 Abs4 WBO dürfen Abänderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. In den vorgelegten Akten zur Erlassung des PD 7674 sind solche wichtige Rücksichten nicht dokumentiert. Es scheint der Erlassung des PD 7674 auch keine ausreichende und in den Akten hinreichend dokumentierte Grundlagenforschung für diese konkrete Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vorausgegangen zu sein vergleiche VfSlg. 17.571 aus 2005.).

1.1.2. Unabhängig davon scheint das im Vorlagebericht angegebene Ziel der 'Vorsorge für zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in Bezug auf Wasser, Energie und Abfall durch widmungsgemäße Sicherung der Stützpunkte der Magistratsabteilungen 30 und 48' die Aufhebung der Verpflichtung der Stadt Wien als beteiligter Partei zur gärtnerischen Ausgestaltung nicht zu rechtfertigen, zumal der Wegfall der Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung dem im Vorlagebericht ebenfalls genannten Ziel der 'Ausweisung zusammenhängender gärtnerisch auszugestaltender Flächen im Bauland' diametral entgegensteht. Es hat anscheinend auch keine Abwägung der beiden Ziele stattgefunden. Das Baugrundstück ist auch nicht mehr als 'Grundfläche für öffentliche Zwecke' ausgewiesen, und noch in der Gegenschrift der belangten Behörde wird die 'Erhaltung [exakt] dieses Vegetationsbestandes, der entlang der Liegenschaftsgrenzen der im Eigentum der Beschwerdeführerinnen und der Stadt Wien stehenden Grundstücke verläuft, [als] wichtiges stadtplanerisches Ziel' betont.

1.1.3. Sollte - wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift ausführt - der Verordnungsgeber bei der Erlassung des aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (PD 7674) nur den 'tatsächlichen Gehölzbestand berücksichtigt' und damit nur der Tatsache Rechnung getragen haben, dass in der Vergangenheit nur die nunmehrigen Beschwerdeführerinnen den sie betreffenden Bereich dem rechtlichen Auftrag folgend widmungsgemäß gärtnerisch ausgestaltet hatten, wohingegen die beteiligte Partei dieser ihrer Verpflichtung nie nachgekommen war, so dürfte er auch damit gegen das Gleichheitsgebot verstoßen haben, weil diese Vorgangsweise eine unzulässige Besserstellung jener, die einer Rechtspflicht nicht nachgekommen sind, gegenüber Personen mit rechtskonformem Verhalten bedeuten würde (vgl. VfSlg. 16.901/2003, 17.211/2004). 1.1.3. Sollte - wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift ausführt - der Verordnungsgeber bei der Erlassung des aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (PD 7674) nur den 'tatsächlichen Gehölzbestand berücksichtigt' und damit nur der Tatsache Rechnung getragen haben, dass in der Vergangenheit nur die nunmehrigen Beschwerdeführerinnen den sie betreffenden Bereich dem rechtlichen Auftrag folgend widmungsgemäß gärtnerisch ausgestaltet hatten, wohingegen die beteiligte Partei dieser ihrer Verpflichtung nie nachgekommen war, so dürfte er auch damit gegen das Gleichheitsgebot verstoßen haben, weil diese Vorgangsweise eine unzulässige Besserstellung jener, die einer Rechtspflicht nicht nachgekommen sind,

gegenüber Personen mit rechtskonformem Verhalten bedeuten würde vergleiche VfSlg. 16.901 aus 2003,, 17.211 aus 2004,).

1.1.4. Der Ordnungsgeber scheint es aber nicht

bloß unterlassen zu haben, das Vorliegen der im §1 Abs4 WBO genannten 'wichtigen Rücksichten' zu überprüfen und die hierzu erforderliche Interessenabwägung vorzunehmen, sondern er scheint bei der Umsetzung eines wichtigen raumplanerischen Ziels bei Grundstücken in grundsätzlich gleicher Lage einen Liegenschaftseigentümer ohne konkreten, bei der Planung offengelegten zwingenden Grund gegenüber einem anderen bevorzugt zu haben, indem er dem einen eine besonders günstige Bebauung gewährleistet hat, die Bebauung des anderen Grundstücks aber durch die - in Relation zum alten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD 6340) sogar erweiterte - Pflicht zur gärtnerischen Ausgestaltung massiv beeinträchtigt hat. Er scheint damit das verfassungsrechtlich gebotene Gleichheitsrecht verletzt zu haben (vgl. VfSlg. 13.570/1993). Der Umstand, dass der Bebauungsplan nach dem Vorbringen in der Gegenschrift für das Grundstück der beteiligten Partei im Gegensatz zum früheren Bebauungsplan insgesamt die Flächenausnutzung auf 75% reduziert, dürfte daran nichts ändern. bloß unterlassen zu haben, das Vorliegen der im §1 Abs4 WBO genannten 'wichtigen Rücksichten' zu überprüfen und die hierzu erforderliche Interessenabwägung vorzunehmen, sondern er scheint bei der Umsetzung eines wichtigen raumplanerischen Ziels bei Grundstücken in grundsätzlich gleicher Lage einen Liegenschaftseigentümer ohne konkreten, bei der Planung offengelegten zwingenden Grund gegenüber einem anderen bevorzugt zu haben, indem er dem einen eine besonders günstige Bebauung gewährleistet hat, die Bebauung des anderen Grundstücks aber durch die - in Relation zum alten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD 6340) sogar erweiterte - Pflicht zur gärtnerischen Ausgestaltung massiv beeinträchtigt hat. Er scheint damit das verfassungsrechtlich gebotene Gleichheitsrecht verletzt zu haben vergleiche VfSlg. 13.570 aus 1993,). Der Umstand, dass der Bebauungsplan nach dem Vorbringen in der Gegenschrift für das Grundstück der beteiligten Partei im Gegensatz zum früheren Bebauungsplan insgesamt die Flächenausnutzung auf 75% reduziert, dürfte daran nichts ändern.

1.2. Zur Frage der Zulässigkeit der Festlegung 'geschlossene Bauweise':

1.2.1. Gemäß §76 Abs8 WBO müssen in der geschlossenen Bauweise Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Da Baulinien und Verkehrsfluchtlinien auch Grenzen gegen Verkehrsflächen und Verkehrsbänder sind, scheint nach dem Wortlaut des Gesetzes eine geschlossene Bauweise nur für den Fall vorgesehen zu sein, dass eine Widmungsfläche - abgesehen von wegen ihrer geringen Größe vernachlässigbaren Grundflächen - nur von Verkehrsflächen und Verkehrsbändern umgeben ist.

Diese Voraussetzung ist aber in dem vorliegenden Fall nicht (mehr) gegeben: In den 1950er Jahren war nördlich des nunmehrigen Baugrundstücks eine Verlängerung der Diemgasse hin zu[r] Eisenbahnstraße geplant. Der Plan der Errichtung einer öffentlichen Verkehrsfläche wurde aber aufgegeben, und der Ordnungsgeber hat dadurch veranlasst an der nördlichen Grundstücksgrenze statt der Baulinie eine Baufluchtlinie gesetzt, die nicht gegen eine Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Festlegung der geschlossenen Bauweise scheint aus diesem Grund nicht (mehr) zulässig zu sein.

1.2.2. Dieses Bedenken steht in untrennbarem

Zusammenhang mit dem weiteren Bedenken, dass der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mangelhaft bestimmt ist:

Wie der Verfassungsgerichtshof im Hinblick auf Flächenwidmungspläne bereits wiederholt ausgesprochen hat (vgl. zB VfSlg. 13.716/1994, 14.270/1995, 17.408/2004), muss der Rechtsunterworfenen die Rechtslage aus der planlichen Darstellung mit hinlänglicher Genauigkeit eindeutig und unmittelbar feststellen können, da der Plan ansonsten rechtsstaatlichen Anforderungen nicht genügt. Wie der Verfassungsgerichtshof im Hinblick auf Flächenwidmungspläne bereits wiederholt ausgesprochen hat vergleiche zB VfSlg. 13.716 aus 1994,, 14.270 aus 1995,, 17.408 aus 2004,), muss der Rechtsunterworfenen die Rechtslage aus der planlichen Darstellung mit hinlänglicher Genauigkeit eindeutig und unmittelbar feststellen können, da der Plan ansonsten rechtsstaatlichen Anforderungen nicht genügt.

Solange das Grundstück nach Norden hin durch eine Baulinie begrenzt war, war durch die Festlegung der geschlossenen Bauweise die Verbauung zur nördlichen Grundstücksgrenze hin auch eindeutig geregelt. Nach dem

Wegfall dieser Baulinie scheint aber aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht mehr eindeutig ablesbar zu sein, wie an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf, zumal die Festlegung einer hinteren Baufluchtlinie in diesem Bereich fehlt (weswegen im Ergebnis auch unklar ist, wie an die südliche und östliche Grundgrenze heranzubauen ist, die an eine Verkehrsfläche und ein Verkehrsband angrenzen). Die Konsequenz dieses Mangels scheint zu sein, dass - im Zusammenspiel mit der durch die zusätzliche Festlegung (§5 Abs4 litj WBO) eingeräumten Möglichkeit der Unterbrechung der geschlossenen Bebauung und der unmittelbar gesetzlich eingeräumten Möglichkeit des Zurückrückens hinter die Baulinie (§76 Abs8 WBO) - eine der offenen Bauweise vergleichbare Situation geschaffen wird, gleichzeitig aber die für die offene Bauweise gesetzlich festgelegten Abstandsregelungen ausgeschaltet werden.

Daher hegt der Verfassungsgerichtshof das Bedenken, dass der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7674 in der dem Bescheidprüfungsverfahren zu Grunde liegenden Fassung dem Bestimmtheitsgebot des Art18 B-VG widerspricht."

(Die Untergliederung des Zitats wurde der Untergliederung des Entscheidungstextes angepasst)

2. Der Gemeinderat der Stadt Wien erstattete im Verordnungsprüfungsverfahren eine Äußerung, in der er den Bedenken des Gerichtshofs entgegentritt und beantragt, die in Prüfung genommene Verordnung nicht als gesetzwidrig aufzuheben. Die Wiener Landesregierung schloss sich der Äußerung des Gemeinderates der Stadt Wien vollinhaltlich an.

2.1. Zur Frage der Aufhebung der Verpflichtung der Gemeinde Wien als Liegenschaftseigentümerin zur gärtnerischen Ausgestaltung bei gleichzeitigem Heranrücken der Baufluchtlinie an die Grundstücksgrenze bringt der Gemeinderat der Stadt Wien vor, dass im Erläuterungsbericht zum PD 7674 dargestellt werde, dass die Versorgung mit wohnungsbezogenen Grünflächen verbessert, die Grünanteile der betrieblich genutzten Liegenschaften hingegen lediglich gesichert werden sollten. Denn es sei vor allem in Betriebsbaugebieten unumgänglich, eine intensivere Nutzung im Hinblick auf den mit der Bevölkerungsentwicklung einhergehenden steigenden Arbeitsplatz- und Versorgungsbedarf zu gewährleisten. Der Entfall der Anordnung zur gärtnerischen Ausgestaltung an der nördlichen Grundstücksgrenze sei daher unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge für zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung insbesondere in Bezug auf Wasser, Energie und Abfall gerechtfertigt und daher sei im (neuen) PD 7674 auch nur die bestehende Vegetation innerhalb von Betriebsbaugebieten zu berücksichtigen gewesen. Eine Verpflichtung zur Umsetzung einer gärtnerischen Ausgestaltung "allein auf Basis einer im [alten] Bebauungsplan [PD 6430] angeordneten Bestimmung" habe auch nicht bestanden. Solche Anordnungen würden, so wie alle anderen Regelungen eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, ihre Wirkung nämlich erst im Zuge konkreter baulicher Maßnahmen entfalten. Die Flächen seien zwar von jeder oberirdischen Bebauung freizuhalten, Baumpflanzungen seien aber abgesehen von den Regelungen des §79 Abs7 WBO für diese Flächen grundsätzlich nicht vorgesehen. Der Gehölzbestand auf dem Nachbargrundstück sei auch nicht auf ein rechtskonformes Verhalten der Eigentümerinnen zurückzuführen, denn dieser sei sehr alt und jedenfalls schon vor der Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung vorhanden gewesen. Der Bauplatz der Gemeinde Wien sei hingegen intensiv für kommunale Aufgaben genutzt worden. Es sei daher nicht sachgerecht, einen (aktiven) Grundeigentümer die nachteiligen Konsequenzen aus einem passiven Verhalten des Nachbarn tragen zu lassen. Außerdem sei auf allen Grundstücken in der näheren Umgebung eine ähnliche, wenn nicht größere bauliche Ausnützbarkeit gegeben und die Bebaubarkeit mit der Beschränkung auf maximal 75 % der Bauplatzfläche nicht unerheblich verringert worden.

2.2. Zur Frage der geschlossenen Bauweise und der Bestimmtheit des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans verweist der Gemeinderat der Stadt Wien auf §76 Abs8 WBO und stellt fest, dass bei der geschlossenen Bauweise für die in der Tiefe eines Grundstücks liegenden Gebäude keine weiteren Einschränkungen bestünden, sodass diese auf dem Bauplatz frei angeordnet werden könnten. Insbesondere sei ein Abstand zu Grundgrenzen dabei nicht einzuhalten, denn abgesehen von dem Fall, dass durch Festlegung von Baufluchtlinien die Bebaubarkeit eingeschränkt werde, seien Abstandsvorschriften der geschlossenen Bauweise wesensfremd. Solche Bauplätze seien daher - lediglich unter Berücksichtigung des §76 Abs10a WBO - vollständig (geschlossen) bebaubar. Die Annahme, dass die geschlossene Bauweise nur einem von Verkehrsflächen oder Verkehrsbändern umgebenen "Widmungsfeld" vorbehalten sei, finde in der Wiener Bauordnung keine Deckung. Die Festsetzungen des PD 7674 seien daher eindeutig und unmittelbar ablesbar. Zu der "Annahme" des Verfassungsgerichtshofes, dass durch die Möglichkeit, die geschlossene Bauweise zu unterbrechen, eine der offenen Bauweise vergleichbare Situation geschaffen werde, sei

festzuhalten, dass der offenen Bauweise ein gänzlich anderes stadtstrukturelles Planungsziel zugrunde liege als der geschlossenen Bauweise.

3. Die vorläufigen Bedenken des Gerichtshofes gegen die Gesetzmäßigkeit des PD 7674 treffen zu:

3.1. Der Gemeinderat der Stadt Wien bestätigt und verteidigt in seiner Stellungnahme die Tatsache, dass bei der Erlassung des PD 7674 nur der vorhandene Gehölzbestand berücksichtigt wurde. Er geht dabei von der Annahme aus, dass eine Verpflichtung zur Umsetzung der gärtnerischen Ausgestaltung allein auf der Basis der Festlegungen des PD 6340, das dem PD 7674 vorangegangen war, nicht bestanden habe. Er ist damit aber nicht im Recht: §5 Abs4 litp WBO räumt dem Ordnungsgeber die Möglichkeit ein, in einem Bebauungsplan die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen anzuordnen. Der Ordnungsgeber des PD 6340 hatte diese Anordnung getroffen. Unabhängig davon, ob die Gemeinde Wien als Grundeigentümerin diesem Gebot nachgekommen ist oder nicht, unabhängig also von seiner Wirksamkeit als Imperativ hat dieser Rechtssatz aber zur Folge, dass für die Gemeinde Wien die genannte Verpflichtung entstanden ist. Daran ändert nichts, dass ein Nachbar ein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des §134 Abs2 WBO nur auf die Freihaltung gärtnerisch auszugestaltender Flächen hat (VwGH 17.05.1983, 1234/80 mwH). Die Gemeinde Wien ist als Grundeigentümerin ihrer Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung nicht nachgekommen, wohingegen die Pflicht der im Anlassverfahren beschwerdeführenden Partei wegen des bestehenden Gehölzbestandes als erfüllt zu betrachten ist, auch wenn dafür kein aktives Tun erforderlich war. Der Ordnungsgeber des PD 7674 hat nur den tatsächlichen Gehölzbestand berücksichtigt. Er hat dadurch gegen das Gleichheitsgebot verstoßen, weil diese Vorgangsweise eine unzulässige Besserstellung jener, die einer Rechtspflicht nicht nachkommen, gegenüber Personen mit rechtskonformem Verhalten bedeuten würde (vgl. VfSlg. 16.901/2003, 17.211/2004).

3.1. Der Gemeinderat der Stadt Wien bestätigt und verteidigt in seiner Stellungnahme die Tatsache, dass bei der Erlassung des PD 7674 nur der vorhandene Gehölzbestand berücksichtigt wurde. Er geht dabei von der Annahme aus, dass eine Verpflichtung zur Umsetzung der gärtnerischen Ausgestaltung allein auf der Basis der Festlegungen des PD 6340, das dem PD 7674 vorangegangen war, nicht bestanden habe. Er ist damit aber nicht im Recht: §5 Abs4 litp WBO räumt dem Ordnungsgeber die Möglichkeit ein, in einem Bebauungsplan die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen anzuordnen. Der Ordnungsgeber des PD 6340 hatte diese Anordnung getroffen. Unabhängig davon, ob die Gemeinde Wien als Grundeigentümerin diesem Gebot nachgekommen ist oder nicht, unabhängig also von seiner Wirksamkeit als Imperativ hat dieser Rechtssatz aber zur Folge, dass für die Gemeinde Wien die genannte Verpflichtung entstanden ist. Daran ändert nichts, dass ein Nachbar ein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des §134 Abs2 WBO nur auf die Freihaltung gärtnerisch auszugestaltender Flächen hat (VwGH 17.05.1983, 1234/80 mwH). Die Gemeinde Wien ist als Grundeigentümerin ihrer Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung nicht nachgekommen, wohingegen die Pflicht der im Anlassverfahren beschwerdeführenden Partei wegen des bestehenden Gehölzbestandes als erfüllt zu betrachten ist, auch wenn dafür kein aktives Tun erforderlich war. Der Ordnungsgeber des PD 7674 hat nur den tatsächlichen Gehölzbestand berücksichtigt. Er hat dadurch gegen das Gleichheitsgebot verstoßen, weil diese Vorgangsweise eine unzulässige Besserstellung jener, die einer Rechtspflicht nicht nachkommen, gegenüber Personen mit rechtskonformem Verhalten bedeuten würde vergleiche VfSlg. 16.901 aus 2003,, 17.211 aus 2004,).

Diese Besserstellung kann auch nicht durch den losen Zusammenhang zu den Aufgaben der Stadtverwaltung, in concreto mit dem Ziel der "Vorsorge für zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in Bezug auf Wasser, Energie und Abfall durch widmungsgemäße Sicherung der Stützpunkte der Magistratsabteilungen 30 und 48" gerechtfertigt werden, weil dieses Argument allein durch das Gegenargument des ungleich spezifischeren Zusammenhangs mit dem Ziel der "Erhaltung dieses Vegetationsbestandes, der entlang der Liegenschaftsgrenzen der im Eigentum der Beschwerdeführerinnen und der Stadt Wien stehenden Grundstücke verläuft, [als] wichtiges stadtplanerisches Ziel" mehr als aufgewogen wird.

Der Vergleich mit der Bebaubarkeit anderer

Grundstücke und der Hinweis auf die Verringerung der Bebaubarkeit auf 75 % geht allein schon deswegen ins Leere, weil gerade vor dem Hintergrund der Reduktion der baulichen Ausnützbarkeit es nicht einsichtig ist, dass - zu Lasten der Nachbarn - der Randbereich der Liegenschaft intensiver baulich genutzt werden können sollte.

Die in Prüfung gezogene Verordnung erweist sich also als rechtswidrig, und es war daher auszusprechen, dass das PD 7674, soweit es im Anlassverfahren präjudiziell ist, als gesetzwidrig aufgehoben wird.

3.2. Auch das Bedenken hinsichtlich der mangelnden Bestimmtheit des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans trifft zu:

Wie der Verfassungsgerichtshof bereits in seinem

Erkenntnis VfSlg. 12.468/1990 erkannt hat, ist dem §6 Abs8 WBO, einer Vorschrift, die in gemischten Baugebieten die Errichtung von Betrieben beschränkt, ein allgemeiner Grundsatz zu entnehmen, der insbesondere die Qualität der Wohnverhältnisse sicherstellen will. Andererseits regelt §76 Abs8 WBO für die geschlossene Bauweise die Art der Verbauung nur zu Verkehrsflächen und Verkehrsbändern hin, nicht jedoch für den Fall von Grundstücksgrenzen in der Tiefe von Grundstücken zum Nachbarn hin. Die vom Gemeinderat vertretene These, dass, wenn bei geschlossener Bauweise aus einem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht eindeutig ablesbar ist, wie an Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf, im Sinne der Baufreiheit keine weiteren Einschränkungen zum Tragen kämen, widerstreitet aber dem oben genannten Grundsatz der möglichen Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen. Sie würde bei dem hier zu beurteilenden PD 7674 konkret bedeuten, dass im Extremfall an die Grundstücksgrenze in ihrer gesamten Länge mit einer Gebäudehöhe von 12 m unmittelbar herangebaut werden könnte - bei gleichzeitiger Verpflichtung des Nachbarn zur gärtnerischen Ausgestaltung seines grenznahen Bereichs. Die Ursache dieses sachwidrigen Ergebnisses liegt in einer ausschließlich am Wortlaut orientierten Interpretation des - wie oben aufgezeigt nicht alle denkbaren Fälle berücksichtigenden - §76 Abs8 WBO. Diese Unvollständigkeit ist aber angesichts des offenkundigen Gesetzeszwecks nur eine planwidrige (Regelungs-)Lücke der Wiener Bauordnung, die sich zwanglos durch eine verfassungskonforme, am Telos des Gesetzes orientierte Interpretation schließen lässt, indem der Verordnungsgeber in diesen vergleichsweise wohl seltenen Fällen, dass ein Widmungsgebiet mit geschlossener Bauweise nicht von Verkehrsflächen und Verkehrsbändern umgeben ist, verpflichtet ist, die Verbauung dem oben dargestellten - aus dem Gesetz abgeleiteten - Grundsatz entsprechend zu beschränken (vgl. VfSlg. 12.883/1991). Ob er dieses Ergebnis durch Festlegung von Baufluchtlinien oder aber - wie er das im PD 6340 schon getan hatte - durch die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung erzielt, liegt in seinem Gestaltungsspielraum. Ein Bebauungsplan aber, der - so wie das PD 7674 - diese aus der Bauordnung abgeleiteten Beschränkungen der Baufreiheit nicht enthält, widerspricht dem Gesetz und in der Konsequenz auch dem Bestimmtheitsgebot des Art18 B-VG, weil er den Rahmen für ein rechtskonformes Verhalten der Verwaltungsbehörde nicht ausreichend festlegt. Erkenntnis VfSlg. 12.468 aus 1990, erkannt hat, ist dem §6 Abs8 WBO, einer Vorschrift, die in gemischten Baugebieten die Errichtung von Betrieben beschränkt, ein allgemeiner Grundsatz zu entnehmen, der insbesondere die Qualität der Wohnverhältnisse sicherstellen will. Andererseits regelt §76 Abs8 WBO für die geschlossene Bauweise die Art der Verbauung nur zu Verkehrsflächen und Verkehrsbändern hin, nicht jedoch für den Fall von Grundstücksgrenzen in der Tiefe von Grundstücken zum Nachbarn hin. Die vom Gemeinderat vertretene These, dass, wenn bei geschlossener Bauweise aus einem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht eindeutig ablesbar ist, wie an Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf, im Sinne der Baufreiheit keine weiteren Einschränkungen zum Tragen kämen, widerstreitet aber dem oben genannten Grundsatz der möglichen Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen. Sie würde bei dem hier zu beurteilenden PD 7674 konkret bedeuten, dass im Extremfall an die Grundstücksgrenze in ihrer gesamten Länge mit einer Gebäudehöhe von 12 m unmittelbar herangebaut werden könnte - bei gleichzeitiger Verpflichtung des Nachbarn zur gärtnerischen Ausgestaltung seines grenznahen Bereichs. Die Ursache dieses sachwidrigen Ergebnisses liegt in einer ausschließlich am Wortlaut orientierten Interpretation des - wie oben aufgezeigt nicht alle denkbaren Fälle berücksichtigenden - §76 Abs8 WBO. Diese Unvollständigkeit ist aber angesichts des offenkundigen Gesetzeszwecks nur eine planwidrige (Regelungs-)Lücke der Wiener Bauordnung, die sich zwanglos durch eine verfassungskonforme, am Telos des Gesetzes orientierte Interpretation schließen lässt, indem der Verordnungsgeber in diesen vergleichsweise wohl seltenen Fällen, dass ein Widmungsgebiet mit geschlossener Bauweise nicht von Verkehrsflächen und Verkehrsbändern umgeben ist, verpflichtet ist, die Verbauung dem oben dargestellten - aus dem Gesetz abgeleiteten - Grundsatz entsprechend zu beschränken (vergleiche VfSlg. 12.883 aus 1991,). Ob er dieses Ergebnis durch Festlegung von Baufluchtlinien oder aber - wie er das im PD 6340 schon getan hatte - durch die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung erzielt, liegt in seinem Gestaltungsspielraum. Ein Bebauungsplan aber, der - so wie das PD 7674 - diese aus der Bauordnung abgeleiteten Beschränkungen der Baufreiheit nicht enthält, widerspricht dem Gesetz und in der Konsequenz auch dem Bestimmtheitsgebot des Art18 B-VG, weil er den Rahmen für ein rechtskonformes Verhalten der Verwaltungsbehörde nicht ausreichend festlegt.

VI. Ergebnis und damit zusammenhängende Ausführungen römisch sechs. Ergebnis und damit zusammenhängende Ausführungen

1. Die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien, Plandokument 7674, war folglich, soweit sie für das Grundstück 82/57, EZ 1090, KG Nußdorf mit der Adresse Eisenbahnstraße 55 gilt, als gesetzwidrig aufzuheben.

2. Hinsichtlich des Grundstücks 82/1, EZ 515,
KG Nußdorf mit der Adresse Grinzinger Straße 151, 151a war das Verfahren einzustellen.

3. Die Verpflichtung der Wiener Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung erfließt aus Art139 Abs5 erster Satz B-VG und §60 Abs2 VfGG iVm §138 Abs2 Z8 Wiener Stadtverfassung. 3. Die Verpflichtung der Wiener Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung erfließt aus Art139 Abs5 erster Satz B-VG und §60 Abs2 VfGG in Verbindung mit §138 Abs2 Z8 Wiener Stadtverfassung.

4. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Nachbarrechte, Auslegung verfassungskonforme, Auslegung teleologische, Determinierungsgebot, VfGH / Präjudizialität

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2012:V7.2012

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at