

TE Vfgh Erkenntnis 2009/6/27 V33/07 ua

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.06.2009

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art139 Abs1 / Individualantrag

B-VG Art139 Abs1 / Prüfungsumfang

StGG Art5

Plandokument Nr 7775, Beschluss des Wr Gemeinderates vom 15.12.06

Wr BauO 1930 §1 Abs2, Abs4, §4 Abs1 litc, §6 Abs3, Abs4, Abs6

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

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

1. StGG Art. 5 heute
2. StGG Art. 5 gültig ab 23.12.1867

Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit eines Wiener Plandokuments hinsichtlich der Festlegungen Parkschutzgebiet und Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel für Grundstücke in Dornbach; ausreichende Berücksichtigung der Interessen der Grundstückseigentümer in Schutzgebieten; Vornahme einer bestandsorientierten Ausweisung; keine Verletzung des Gleichheits- und des Eigentumsrechts

Spruch

Die Hauptanträge werden zurückgewiesen.

Die Eventualanträge werden abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

- I. 1. Mit ihren auf Art 139 Abs 1 B-VG gestützten Anträgen

begehren die Antragsteller

"... den aufgrund des Beschlusses des Wiener Gemeinderates

vom 15.12.2006, Pr. Zl. 5253GSV/06, beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 7775, hinsichtlich der Grundstücke Nr. 619/10, inneliegend in EZ 2863, sowie Nr. 619/9 und 619/11, beide inneliegend in EZ 2926 [V33/07] [bzw.] Nr. 620/1, 620/2 und 620/3, alle inneliegend in EZ 397, sowie Nr. 619/1, inneliegend in EZ 2925 [V34/07], jeweils KG 01401 Dornbach BG Hernals, als gesetzwidrig auf[zuh]eben; in eventu den genannten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan hinsichtlich jener mit den besonderen Flächenwidmungen 'Spk/BB3' und 'Sww' sowie mit der ON 64 in der P[.]gasse bezeichneten Grundstücksfläche (die im Süden durch die P[.]gasse, im Osten durch eine Grundstücksfläche mit der ON 62 und im Norden sowie im Westen durch eine Grundstücksfläche mit der ON 74 begrenzt wird) [V33/07] [bzw.] den genannten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan hinsichtlich jener mit den besonderen Flächenwidmungen 'Spk/BB2' und 'Sww' sowie mit der ON 74 in der P[.]gasse bezeichneten Grundstücksfläche (die im Süden durch die P[.]gasse, im Osten durch eine Grundstücksfläche mit der ON 64, im Norden durch die S[.]gasse und Grundstücksflächen mit den ON 76, 78 und 80, sowie im Westen durch Grundstücksflächen mit den ON 66, 68, 70, 72 und 74 begrenzt wird) [V34/07] als gesetzwidrig auf[zuh]eben; sowie [...]

den zuständigen Rechtsträger der belangten Behörde schuldig [zu] erkennen, de[n] Antragsteller[n] zu Handen [ihres] ausgewiesenen Vertreters die durch [die] Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof entstandenen Kosten im gesetzlichen Ausmaß binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen."

2. Zu ihrer Antragslegitimation führen die Antragsteller aus:

Sie seien Eigentümer von mehreren in den festgesetzten Schutzgebieten gelegenen Grundstücken und würden auf diesen zu Wohnzwecken für ihre drei volljährigen Kinder (V33/07) bzw. beiden Kinder (V34/07) neue Baulichkeiten und Bauwerke errichten bzw. das auf dem Grundstück Nr. 619/10 (V33/07) bzw. das auf den Grundstücken 620/1 und 620/2 (V34/07) bereits vorhandene Wohngebäude erweitern wollen. Aufgrund der festgesetzten Schutzgebiete und der damit verbundenen Einschränkungen seien diese konkret beabsichtigten Bauvorhaben unmöglich.

Da gemäß §6 Abs3 des Gesetzes vom 25. November 1929, womit eine Bauordnung für Wien erlassen wird (in der Folge: WBO), die Errichtung von Bauten mit Wohnräumen in einem Wald- und Wiesengürtel unzulässig sei, könnten auf den Grundstücken 619/9 und 619/11 (V33/07) bzw. auf dem Grundstück 619/1 (V34/07) überhaupt keine Wohngebäude geschaffen werden. §6 Abs4 WBO regle, dass in Parkschutzgebieten nur nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässige Gebäude errichtet werden dürften. Der Bebauungsplan verweise auf die in §6 Abs6 leg.cit. enthaltenen Beschränkungen und schreibe überdies eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m (V33/07) bzw. 4,5 m (V34/07) vor, wobei der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m (V33/07) bzw. 3,5 m (V34/07) über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen dürfe. Die beabsichtigte Erweiterung des auf dem Grundstück 619/10 bereits bestehenden Wohngebäudes (V33/07) bzw. der bereits bestehenden Wohngebäude (V34/07) komme insbesondere aufgrund der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ebenfalls nicht in Frage.

Durch die angefochtene Verordnung werde somit unmittelbar und aktuell in die Rechtssphäre der Antragsteller eingegriffen, ohne dass es dafür einer behördlichen Entscheidung bedürfe. Ein anderer Weg zur verfassungsgerichtlichen Normenkontrolle stehe nicht zur Verfügung. Laut Judikatur des Verfassungsgerichtshofes sei der Weg über ein baubehördliches Verwaltungsverfahren (da für eine Baubewilligung kostspielige Beilagen gesondert angeschafft werden müssten) nicht zumutbar.

3. Ihre Bedenken gegen die angefochtene Verordnung legen die Antragsteller wie folgt dar:

3.1. Der angefochtene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 7775 verletze das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG), weil den Antragstellern durch die erfolgte Widmung ihrer Grundstücke als Schutzgebiet Spk (Parkschutzgebiet) und Schutzgebiet Sww (Wald- und Wiesengürtel) die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen und die Erweiterung der bestehenden Wohngebäude quasi verboten sei, wofür keine objektiv wichtigen Rücksichten ersichtlich seien.

Ohne Vorliegen einer sachlichen Rechtfertigung würden andere Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung der Grundstücke der Antragsteller krass bevorzugt, was der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes widerspreche (VfSlg. 13.570/1993). Der verbaubare Teil der Liegenschaften des Antragstellers zuV33/07 betrage weniger als 7 %, jener der Grundstücke des Antragstellers zu V34/07 weniger als 3,5 %, während bei den angrenzenden Kleingartenflächen 20 % der Grundfläche verbaut werden könnten. Es könne nicht dem Gleichheitssatz entsprechen, wenn bei Schutzgebieten die berechtigten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer überhaupt nicht berücksichtigt würden. Ohne Vorliegen einer sachlichen Rechtfertigung würden andere Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung der Grundstücke der Antragsteller krass bevorzugt, was der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes widerspreche (VfSlg. 13.570 aus 1993,). Der verbaubare Teil der Liegenschaften des Antragstellers zuV33/07 betrage weniger als 7 %, jener der Grundstücke des Antragstellers zu V34/07 weniger als 3,5 %, während bei den angrenzenden Kleingartenflächen 20 % der Grundfläche verbaut werden könnten. Es könne nicht dem Gleichheitssatz entsprechen, wenn bei Schutzgebieten die berechtigten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer überhaupt nicht berücksichtigt würden.

Zur Erreichung der städteplanerischen Ziele wären andere, die Antragsteller weniger belastende Widmungen völlig ausreichend gewesen. Es sei nicht nachvollziehbar, warum statt der jede sinnvolle wirtschaftliche Nutzung ausschließenden Schutzgebiet-Widmung nicht eine solche festgelegt worden sei, die den Antragstellern eine zumindest eingeschränkte Verbauung (zB unter der Auflage entsprechender gärtnerischer Gestaltung) ermöglichen würde. Es wäre für die Erfüllung jeglicher Schutzzwecke auch ausreichend gewesen, das Schutzgebiet Sww weiter nördlich (V33/07) bzw. weiter nördlich oder östlich (V34/07) beginnen zu lassen.

Indem die verordnungserlassende Behörde die berechtigten Interessen der Antragsteller völlig ignoriert habe, habe sie gegen den verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz verstoßen. Die in der angefochtenen Verordnung festgesetzten Schutzgebiete für die Grundstücke der Antragsteller seien sachlich nicht gerechtfertigt und mit dem Gleichheitssatz nicht vereinbar. Der Verordnungsgeber habe auch seinen planerischen Gestaltungsspielraum krass überschritten; kein wie auch immer geartetes Landschafts- und Freiraumkonzept würde die Unterschutzstellung sämtlicher Grundstücke der Antragsteller rechtfertigen. Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes sei gerade im Fall von Planänderungen auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen (VfSlg. 17.571/2005). Indem die verordnungserlassende Behörde die berechtigten Interessen der Antragsteller völlig ignoriert habe, habe sie gegen den verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz verstoßen. Die in der angefochtenen Verordnung festgesetzten Schutzgebiete für die Grundstücke der Antragsteller seien sachlich nicht gerechtfertigt und mit dem Gleichheitssatz nicht vereinbar. Der Verordnungsgeber habe auch seinen planerischen Gestaltungsspielraum krass überschritten; kein wie auch immer geartetes Landschafts- und Freiraumkonzept würde die Unterschutzstellung sämtlicher Grundstücke der Antragsteller rechtfertigen. Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes sei gerade im Fall von Planänderungen auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen (VfSlg. 17.571 aus 2005,).

3.2. Die angefochtene Verordnung greife auch massiv in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG) der Antragsteller ein: Durch die Festsetzung der Schutzgebiete würden die Grundstücke der Antragsteller extrem entwertet, das subjektive Recht auf Bauführung sei für das Grundstück 619/10 (V33/07) bzw. für die Grundstücke 620/1, 620/2 und 620/3 (V34/07) massiv eingeschränkt, für die Grundstücke 619/9 und 619/11 (V33/07) bzw. für das Grundstück 619/1 (V34/07) bestehe überhaupt quasi ein Bauverbot. Diese erheblichen Eigentumsbeschränkungen rechtfertigende öffentliche Interessen würden nicht vorliegen. Jedenfalls fehle es an der Verhältnismäßigkeit des Eingriffes.

3.3. Die angefochtene Verordnung sei nicht nur verfassungswidrig, sondern auch gesetzwidrig:

3.3.1. Im Erläuterungsbericht des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21A, vom 21. August 2006 werde ausgeführt, dass für die Bereiche an der P.gasse 4-12, H.gasse 9-11, P.gasse 31 und 46-64 (die Grundstücksadresse des Antragstellers zu V33/07 ist P.gasse 64) die Widmung Grünland - Parkschutzgebiet vorgeschlagen werde, weil es sich um erhaltenswerte Teile der Kulturlandschaft handle. Von der P.gasse 74 (Grundstücksadresse des Antragstellers zu V34/07) sei keine Rede. Dieser Erläuterungsbericht widerspreche dem letztlich genehmigten Planentwurf, da in diesem nur der südliche Teil des Grundstückes P.gasse 64 bzw. der südliche und westliche Teil des Grundstückes P.gasse 74 jeweils als Parkschutzgebiet, hingegen der nördliche Teil des Grundstückes P.gasse 64 bzw. der nördliche und östliche Teil des Grundstückes P.gasse 74 jeweils als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel gewidmet sei. Eine dem Erläuterungsbericht widersprechende Widmungsänderung sei gesetzwidrig.

3.3.2. Die im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 7775 enthaltene Auflistung der Ziele und Entwicklungen ersetze nicht die gesetzlich erforderliche Grundlagenforschung zur Abänderung einer solchen Verordnung. Eine Auseinandersetzung mit den entgegenstehenden Rücksichten und Interessen der Antragsteller auf Schaffung weiteren Wohnraumes sei zur Gänze unterblieben, was die angefochtene Verordnung gesetzwidrig mache.

Die Grundlagenforschung beschreibe das Plangebiet

auszugsweise mit "... Cottageartige Villen an der P[.]gasse mit

dazugehörigen Grünflächen mit Parkcharakter ...". Von dieser Beschreibung ausgehend sei die Unterschutzstellung für die Erholung suchende Bevölkerung als teilweises Wienerwald-Gebiet verfehlt. Die Flächen im Bereich P.gasse 64 (V33/07) bzw. P.gasse 74 (V34/07) seien nach Norden hin von dem Siedlungsgebiet der Kleingartenanlage GS BB1 S.gasse/K.gasse/ L.gasse/M.gasse/P.gasse etc., im Westen von Wohngebiet der Bauklasse I R.gasse/T.gasse, im Süden sogar von Wohngebiet der Bauklasse II und im Osten ebenfalls von Wohngebiet der Bauklasse I R.-B.-Gasse/N.gasse/M.weg etc. begrenzt. Von einer freien Wienerwald-Landschaft könne demnach keine Rede sein.dazugehörigen Grünflächen mit Parkcharakter ...". Von dieser Beschreibung ausgehend sei die Unterschutzstellung für die Erholung suchende Bevölkerung als teilweises Wienerwald-Gebiet verfehlt. Die Flächen im Bereich P.gasse 64 (V33/07) bzw. P.gasse 74 (V34/07) seien nach Norden hin von dem Siedlungsgebiet der Kleingartenanlage GS BB1 S.gasse/K.gasse/ L.gasse/M.gasse/P.gasse etc., im Westen von Wohngebiet der Bauklasse

römisch eins R.gasse/T.gasse, im Süden sogar von Wohngebiet der Bauklasse römisch zwei und im Osten ebenfalls von Wohngebiet der Bauklasse römisch eins R.-B.-Gasse/N.gasse/M.weg etc. begrenzt. Von einer freien Wienerwald-Landschaft könne demnach keine Rede sein.

Die Grundstücke würden sowohl einheitswertmäßig als auch vom Vermessungsamt und Grundbuch als Bauflächen geführt werden. Bei der seinerzeitigen Grundstücksschaffung in Bauland seien den Eigentümern erhebliche Anliegerbeiträge vorgeschrieben worden. All dies hätte die verordnungserlassende Behörde bei der Unterschutzstellung im Rahmen einer Interessenabwägung berücksichtigen müssen.

4. Die verordnungserlassende Behörde legte die Akten betreffend das Zustandekommen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 7775 vor und erstattete jeweils eine Äußerung, in der sie die Zurückweisung der Anträge, in eventu den Ausspruch, dass die angefochtene Verordnung im angefochtenen Umfang nicht gesetzwidrig ist, beantragt:

4.1. Zur Zulässigkeit der Anträge führt die verordnungserlassende Behörde Folgendes aus: Beurteile man die Vorbringen der Antragsteller im Lichte der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zur Zulässigkeit von Individualanträgen (VfSlg. 15.466/1999 und VfGH 14.6.1999, V151/96), komme man zum Ergebnis, dass die Antragsteller eine aktuelle Betroffenheit durch die angefochtene Verordnung nicht dazutun vermochten. Die Antragsteller würden zur Begründung ihrer Antragslegitimation ausführen, dass sie auf den genannten Grundstücken zu Wohnzwecken für ihre drei volljährigen Kinder (V33/07) bzw. beiden Kinder (V34/07) neue Baulichkeiten und Bauwerke errichten bzw. das auf dem Grundstück 619/10 (V33/07) bzw. auf den Grundstücken 620/1 und 620/2 (V34/07) bereits vorhandene Wohngebäude erweitern möchten. Damit würden die Antragsteller die zukünftige Bebaubarkeit ihrer Grundstücke beeinträchtigt sehen, würden sich aber 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. Die Anträge würden daher als unzulässig erscheinen, zumal die Einschreiter keinen konkreten Zeitplan zur Umsetzung ihrer Vorhaben vorgebracht oder dargelegt hätten, erste Schritte - wie etwa die Beauftragung eines Planers - konkret gesetzt zu haben.

4.1. Zur Zulässigkeit der Anträge führt die verordnungserlassende Behörde Folgendes aus: Beurteile man die Vorbringen der Antragsteller im Lichte der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zur Zulässigkeit von Individualanträgen (VfSlg. 15.466 aus 1999, und VfGH 14.6.1999, V151/96), komme man zum Ergebnis, dass die Antragsteller eine aktuelle Betroffenheit durch die angefochtene Verordnung nicht dazutun vermochten. Die Antragsteller würden zur Begründung ihrer Antragslegitimation ausführen, dass sie auf den genannten Grundstücken zu Wohnzwecken für ihre drei volljährigen Kinder (V33/07) bzw. beiden Kinder (V34/07) neue Baulichkeiten und Bauwerke errichten bzw. das auf dem Grundstück 619/10 (V33/07) bzw. auf den Grundstücken 620/1 und 620/2 (V34/07) bereits vorhandene Wohngebäude erweitern möchten. Damit würden die Antragsteller die zukünftige Bebaubarkeit ihrer Grundstücke beeinträchtigt sehen, würden sich aber 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. Die Anträge würden daher als unzulässig erscheinen, zumal die Einschreiter keinen konkreten Zeitplan zur Umsetzung ihrer Vorhaben vorgebracht oder dargelegt hätten, erste Schritte - wie etwa die Beauftragung eines Planers - konkret gesetzt zu haben.

4.2.1. In der Sache weist die verordnungserlassende Behörde zunächst auf die generellen Planungen hin: Der als Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel ausgewiesene Bereich (die Grundstücke 619/9 und 619/11 [V33/07] bzw. das Grundstück 619/1 [V34/07]) sei auch in überörtlichen Planungen als besonders schützenswert eingestuft. Er sei Teil des Landschaftsschutzgebietes Hernals und dort als Wienerwald Randzone deklariert. Darüber hinaus sei dieser Bereich - so wie auch der als Grünland/Schutzgebiet/Parkschutzgebiet ausgewiesene Bereich (das Grundstück 619/10 [V33/07] bzw. die Grundstücke 620/1, 620/2 und 620/3 [V34/07]) - auch Bestandteil des Landschafts- und Freiraumkonzeptes für den Westen Wiens als erhaltenswerter Teil der Kulturlandschaft.

Innerhalb der fünf wesentlichen Ziele des STEP 05 würden an gebietsrelevanten Punkten die Sicherung und der Ausbau des Grüngürtels, die Konzentration der baulichen Entwicklung entlang leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel und der Zugang aller Bewohner zu Natur- und Erholungsräumen angesprochen. Im Leitbild für die bauliche Entwicklung werde das gesamte Bauland des Plangebietes dem locker bebauten Stadtgebiet mit überwiegend aufgelockerter Bebauung mit einzelnen dichteren Bebauungskernen, Einfamilienhäusern, Gartensiedlungen und Kleingartenanlagen zugeordnet. Dichtere Bebauungen sollten nur im Verband bestehender Bebauungskerne erfolgen, ansonsten sollte keine weitere Verdichtung stattfinden.

Der Bereich der Antragsteller werde darüber hinaus den Grün- und Freiräumen im bebauten Stadtgebiet teilweise inklusive Gebäuden zugeordnet. Im Leitbild "Grünräume der Stadtregion" würden die Flächen auch als wichtige stadtgliedernde Grünzüge und Grünverbindungen, Parkanlagen teilweise inklusive Gebäude bezeichnet. Bei der Abgrenzung der naturräumlichen Schutzgebiete würden sich die Flächen innerhalb des Biosphärenparks Wienerwald befinden. Laut den Leitlinien für die Bezirksentwicklung seien die großen Grüngebiete für die Erholung und die Qualität der Wiener Luft von hoher Bedeutung und dürften daher nicht durch weitere Verbauung Stück für Stück zerstört werden. Die Erhaltung der Freiflächen und Begrenzung der Siedlungsentwicklung in den locker bebauten Übergangszonen zum Wienerwald am H.berg seien vorrangige Ziele.

Aufgabe der Stadtplanung sei es, durch Flächenwidmungs- und Bebauungspläne eine geordnete Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes zu ermöglichen. Die Erhaltung des Wald- und Wiesengürtels sei ein wichtiges Ziel iSd §1 WBO. Das betreffende Gebiet biete mit seinen topographischen Gegebenheiten und typischen Kulturlandschaften einen wertvollen Erholungsraum und besitze auch eine wichtige Funktion als Sauerstoffreservoir von stadtklimatischer Bedeutung. Diese beiden Aspekte würden wichtige Faktoren einer zeitgemäßen Grünflächenpolitik darstellen. Planungsgebiete und die unterschiedlichen Nutzungsbereiche mit deren Wechselwirkungen seien in ihrer Gesamtheit und nicht liegenschaftsbezogen zu betrachten.

4.2.2. Zum Verfahren und zur Historie des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 7775 merkt die verordnungserlassende Behörde an, dass sich dessen Entwurf an der damals bestehenden Rechtslage (Plandokument 6633 [1995]) orientiert habe, welche für den Bereich der Antragsteller dieselben Ausweisungen vorgesehen habe. Bereits das vor dem Plandokument 6633 gültige Plandokument 5683 (1982) habe für die einzelnen Teilbereiche Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel, Grünland/Schutzgebiet/Parkschutzgebiet und einen 3 m breiten Fußweg zwischen diesen beiden Bereichen sowie für einen kleinen Bereich direkt an der P.gasse Grünland/Erholungsgebiet/Parkanlage für öffentliche Zwecke vorgesehen. Zum Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaften habe das Plandokument 5683 Gültigkeit gehabt, weshalb eine entsprechende Wertminderung nicht ablesbar sei. Außerdem hätten Eigentümer von im Wald- und Wiesengürtel gelegenen Liegenschaften Anspruch auf Einlösung ihrer Liegenschaften, wenn diese nicht durch Rechte Dritter belastet seien.

Der Vorwurf, bei der Planänderung seien die Interessen der Grundeigentümer nicht berücksichtigt worden, erscheine daher nicht nachvollziehbar, da sich beim Plandokument 7775 gegenüber dem Plandokument 6633 keine und gegenüber dem Plandokument 5683 nur unwesentliche Änderungen ergeben hätten. Der Planentwurf sei nach Überprüfung der Unterlagen und Abwägung der unterschiedlichen Rücksichten (die Antragsteller hätten im Zuge der öffentlichen Auflage Stellungnahmen eingebracht) unter Berücksichtigung der generellen Planungen unverändert mit den nun angefochtenen Ausweisungen vorgeschlagen und beschlossen worden.

4.2.3. Dem Vorwurf der Antragsteller, es fehle die Grundlagenforschung, entgegnet die verordnungserlassende Behörde, dass die Unterlagen zur Bestandsaufnahme und zur Grundlagenforschung nicht zur Einsichtnahme vorgesehen seien, weshalb sie den Antragstellern auch nicht in vollem Umfang bekannt sein dürften. Dem Planungsverfahren sei sehr wohl eine entsprechende Grundlagenforschung gemäß §2a WBO vorausgegangen, die dem Verordnungsakt entnehmbar sei.

Die Ausführungen der Antragsteller zu den Nachbarliegenschaften seien nicht nachvollziehbar, weil sich die Grundstücke der Antragsteller in einem Gebiet befinden würden, in dem für unzählige Liegenschaften die Widmungen Grünland/Schutzgebiet/ Parkschutzgebiet (insgesamt ca. 2,8 ha) bzw. Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel (insgesamt ca. 4 ha) ausgewiesen seien. Die beanstandete Grundlagenforschung spiegle die zusammenhängenden Grünflächen mit einem Gesamtausmaß von ca. 6,8 ha wider, welche nun wieder (nicht erstmals) entsprechend widmungsrechtlich (bestandsorientiert) berücksichtigt worden seien.

Die beanstandete geringfügige Ausnützbarkeit der Liegenschaften der Antragsteller sei in einer Fehlinterpretation gelegen. Die Bebauungsmöglichkeit sei nicht auf die gesamte Eigentumsfläche, sondern nur auf den mit Grünland/Schutzgebiet/Parkschutzgebiet ausgewiesenen Bereich zu beziehen, womit eine weitaus höhere Ausnützbarkeit als 7 % (V33/07) bzw. 3,5 % (V34/07) gegeben sei. Außerdem sei für die Berechnung der Ausnützbarkeit nicht die tatsächlich bebaute Fläche, sondern die potentiell bebaubare (in diesen Fällen durch Baufluchtlinien definierte) Fläche heranzuziehen. Beim angrenzenden Kleingartengebiet sei die prozentuelle Ausnützbarkeit auf 20 % beschränkt, darüber hinaus werde die Baukörpergröße vom Gesetz mit 35 m² limitiert.

Die beanstandete Höhenentwicklung basiere ebenfalls auf der durchgeführten Grundlagenforschung und schreibe daher wieder (wie in den Plandokumenten 6633 und 5683) eine bestandsorientierte Ausweisung fest.

Auch die beanstandete Beschränkung der Nutzung im Grünland/Schutzgebiet/Parkschutzgebiet habe ihre Grundlage in der umfangreichen Grundlagenforschung, welche für das gesamte Plangebiet reines Wohngebiet festgestellt habe, weshalb eine Beeinträchtigung durch die entsprechend zulässige Nutzung gemäß §6 Abs6 WBO nicht nachvollzogen werden könne.

Die beanstandeten Ausweisungen hinsichtlich der Höhenentwicklung, der Ausnützbarkeit und der Art der Nutzung seien festgelegt worden, um einerseits den Bestand zu berücksichtigen und andererseits im sensiblen Bereich der Schutzgebiete entsprechende maßstabsbrechende Entwicklungen hintanzuhalten und den Schutz der zusammenhängenden Grünflächen zu unterstreichen.

4.2.4. Schließlich entgegnet die verordnungserlassende Behörde dem Vorwurf eines Widerspruches zwischen dem Erläuterungsbericht und dem Plandokument 7775, dass der Punkt "Festsetzungen/Grünflächen", wo (wegen der Unzulässigkeit der Verwendung von Grundstücksnummern mit Ordnungsnummern grob abgegrenzte) Bereiche angeführt seien, die als Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel ausgewiesen seien. Der Bericht enthalte die generellen Zielsetzungen und erläutere die daraus resultierenden Festsetzungen, biete aber - insbesondere bei unveränderten Festsetzungen - keine Begründung für jede einzelne Liegenschaft.

Im Erläuterungsbericht würden unter dem Punkt "Gegebenheiten im Plangebiet/Freiflächen und Grünräume" einerseits die parkähnlichen Flächen an der P.gasse und andererseits die einzelnen Flächen mit waldartigem Charakter unter anderem im Bereich S.gasse 80-96 hervorgehoben. Basierend auf einer ausgiebigen Grundlagenforschung seien daher die Ausweisungen Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel sowie Grünland/Schutzgebiet/Parkschutzgebiet für die jeweiligen Gebietstypen vorgesehen worden, womit dem in §1 WBO enthaltenen Ziel der Erhaltung des Wienerwaldes entsprochen werde.

5. Die Wiener Landesregierung erstattete jeweils eine Äußerung, in der sie sich den Äußerungen der verordnungserlassenden Behörde vollinhaltlich anschließt.

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

1. Zur Zulässigkeit:

1.1. Voraussetzung der Antragslegitimation gemäß Art139 Abs1 letzter Satz B-VG ist einerseits, dass der Antragsteller behauptet, unmittelbar durch die angefochtene Verordnung - im Hinblick auf deren Gesetzwidrigkeit - 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 zur Verfügung steht (VfSlg. 13.944/1994, 15.234/1998, 15.947/2000). 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 zur Verfügung steht (VfSlg. 13.944 aus 1994,, 15.234 aus 1998,, 15.947 aus 2000,).

Hiebei hat der Verfassungsgerichtshof vom Antragsvorbringen auszugehen und lediglich zu prüfen, ob die vom

Antragsteller ins Treffen geführten Wirkungen solche sind, wie sie Art139 Abs1 letzter Satz B-VG als Voraussetzung für die Antragslegitimation fordert (vgl. zB VfSlg. 8594/1979, 15.527/1999, 16.425/2002 und 16.426/2002). Hierbei hat der Verfassungsgerichtshof vom Antragsvorbringen auszugehen und lediglich zu prüfen, ob die vom Antragsteller ins Treffen geführten Wirkungen solche sind, wie sie Art139 Abs1 letzter Satz B-VG als Voraussetzung für die Antragslegitimation fordert vergleiche zB VfSlg. 8594 aus 1979,, 15.527 aus 1999,, 16.425 aus 2002, und 16.426 aus 2002,).

1.2. Aus der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ergibt sich für die zulässige Anfechtung von Flächenwidmungsplänen (vgl. etwa VfSlg. 17.079/2003) Folgendes: Zur erfolgreichen Behauptung eines aktuellen Eingriffes in die Rechtssphäre durch die Festlegungen eines Flächenwidmungsplanes muss der Grundeigentümer konkrete Bauabsichten (VfSlg. 15.144/1998) dartun. Der bloße Hinweis auf eine Beeinträchtigung der künftigen Bebaubarkeit bewirkt mangels aktueller Betroffenheit keine Antragslegitimation (VfSlg. 11.128/1986). 1.2. Aus der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ergibt sich für die zulässige Anfechtung von Flächenwidmungsplänen vergleiche etwa VfSlg. 17.079 aus 2003,) Folgendes: Zur erfolgreichen Behauptung eines aktuellen Eingriffes in die Rechtssphäre durch die Festlegungen eines Flächenwidmungsplanes muss der Grundeigentümer konkrete Bauabsichten (VfSlg. 15.144 aus 1998,) dartun. Der bloße Hinweis auf eine Beeinträchtigung der künftigen Bebaubarkeit bewirkt mangels aktueller Betroffenheit keine Antragslegitimation (VfSlg. 11.128 aus 1986,).

Diesem Erfordernis werden die Antragsteller - entgegen der Ansicht der verordnungserlassenden Behörde - durch ihre Vorbringen, sie wollten auf ihren Grundstücken zu Wohnzwecken für ihre drei volljährigen Kinder (V33/07) bzw. beiden Kinder (V34/07) neue Baulichkeiten und Bauwerke errichten bzw. das auf dem Grundstück Nr. 619/10 (V33/07) bzw. das auf den Grundstücken 620/1 und 620/2 (V34/07) bereits vorhandene Wohngebäude erweitern, was aufgrund der festgesetzten Schutzgebiete und der damit verbundenen Einschränkungen unmöglich sei, gerecht.

Mit den jeweiligen Hauptanträgen grenzen die Antragsteller den Aufhebungsumfang in örtlicher Hinsicht jedoch nicht korrekt ab, weil sie dafür Grundstücksnummern und Einlagezahlen verwenden, die in der planlichen Darstellung der angefochtenen Verordnung nicht enthalten sind, sodass im Falle der begehrten Aufhebung der Rechtsunterworfenen die dann bestehende Rechtslage aus der planlichen Darstellung nicht eindeutig und unmittelbar - also ohne Heranziehung von technischen Hilfsmitteln wie zB des Grenzkatasters - feststellen könnte. Das aber wäre unzulässig (vgl. VfSlg. 16.141/2001). Mit den jeweiligen Hauptanträgen grenzen die Antragsteller den Aufhebungsumfang in örtlicher Hinsicht jedoch nicht korrekt ab, weil sie dafür Grundstücksnummern und Einlagezahlen verwenden, die in der planlichen Darstellung der angefochtenen Verordnung nicht enthalten sind, sodass im Falle der begehrten Aufhebung der Rechtsunterworfenen die dann bestehende Rechtslage aus der planlichen Darstellung nicht eindeutig und unmittelbar - also ohne Heranziehung von technischen Hilfsmitteln wie zB des Grenzkatasters - feststellen könnte. Das aber wäre unzulässig vergleiche VfSlg. 16.141 aus 2001,).

Die jeweiligen Hauptanträge sind daher unzulässig.

Mit den jeweiligen Eventualanträgen grenzen die Antragsteller den Aufhebungsumfang hingegen in örtlicher Hinsicht - nämlich durch die Bezugnahme auf die in der planlichen Darstellung der angefochtenen Verordnung enthaltenen Straßenbezeichnungen und Ordnungsnummern sowie unter Angabe der Himmelsrichtungen - korrekt ab (wenn auch der zu V34/07 beantragte Aufhebungsumfang im Osten nicht allein durch eine Grundstücksfläche mit der ONr. 64, sondern in dessen nordöstlichem Teil auch durch die Grundstücksfläche mit der ONr. 62 begrenzt wird und für die Abgrenzung im Westen nicht die Grundstücke mit den ONr. 66 - 74 sondern das Grundstück mit der Widmung "GS BB1 12.00" maßgebend ist, ist dennoch eindeutig erkennbar, welcher Bereich zur Aufhebung beantragt ist) und bezeichnen auch den Inhalt der zur Aufhebung begehrten Festlegungen richtig.

Ein zumutbarer Weg, einen letztinstanzlichen Bescheid zu erwirken, um durch dessen Bekämpfung vor dem Verfassungsgerichtshof Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der angefochtenen Verordnung an diesen heranzutragen, steht den Antragstellern, die die Aufhebung von Festlegungen eines nach der WBO erlassenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes begehren, nicht zur Verfügung (VfSlg. 13.663/1993). Ein zumutbarer Weg, einen letztinstanzlichen Bescheid zu erwirken, um durch dessen Bekämpfung vor dem Verfassungsgerichtshof

Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der angefochtenen Verordnung an diesen heranzutragen, steht den Antragstellern, die die Aufhebung von Festlegungen eines nach der WBO erlassenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes begehren, nicht zur Verfügung (VfSlg. 13.663 aus 1993,).

Die jeweiligen Eventualanträge sind daher zulässig.

2. In der Sache:

2.1. Zur Rechtslage vor der Erlassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 7775:

2.1.1. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 5683 (1982) sah für die Grundflächen, die im Eigentum des Antragstellers zu V33/07 stehen, folgende Festlegungen vor: Auf dem nunmehrigen Grundstück 619/9 befand sich ein 3 m breiter Fußweg, das nunmehrige Grundstück 619/10 hatte die Schutzgebietswidmung "Parkschutzgebiet", wobei ein mit Baufluchtlinien abgegrenzter Bereich die zusätzliche Festlegung "BB2" vorsah (dort durften nur Gebäude mit einer Nutzung gemäß §6 Abs6 WBO [das sind im Wesentlichen Wohngebäude] und einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m errichtet werden) und das nunmehrige Grundstück 619/11 war als "Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel" gewidmet.

Für die im Eigentum des Antragstellers zu V34/07 stehenden Grundflächen waren damals folgende Festlegungen normiert: Das nunmehrige Grundstück 619/1 war als "Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel" gewidmet, die nunmehrigen Grundstücke 620/1, 620/2 und 620/3 hatten die Schutzgebietswidmung "Parkschutzgebiet", wobei es auf dem nunmehrigen Grundstück 620/2 einen mit Baufluchtlinien abgegrenzten Bereich mit der zusätzlichen Festlegung "BB1" gab (dort durften nur Gebäude mit einer Nutzung gemäß §6 Abs6 WBO und einer maximalen Gebäudehöhe von 4,5 m errichtet werden).

Im Vorlagebericht dieses Plandokumentes waren "[i]n Abstimmung mit den eingeleiteten Entwicklungen und dem Bestand" folgende städtebauliche Ziele formuliert:

"+ Die Durchgrünung und Kleinteiligkeit des Baulandes

sowie das charakteristische Erscheinungsbild sollen erhalten bleiben.

+ Die Durchgängigkeit für Fußgeher aus dem Bereich

D[.]Straße - A[.]gasse zum angrenzenden Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel soll widmungsmäßig gesichert werden.

+ Die widmungsmäßigen Voraussetzungen für den Ausbau

der Verkehrsflächen sollen unter Berücksichtigung des Bestandes auf das notwendige Ausmaß beschränkt bleiben."

Zur Verwirklichung der genannten Hauptpunkte der Zielsetzung wurden auszugsweise folgende Festsetzungen getroffen:

"Wie bereits heute gültig, soll für den überwiegenden Teil des Baulandes innerhalb des Plangebietes entsprechend der Nutzung die Widmung Wohngebiet gem. §6 (6) der BO für Wien vorgesehen werden.

Das Setzen der Baufluchtlinien soll unter Berücksichtigung der Topographie sowie des wertvollen Baumbestandes (Erhaltung charakteristischer Baumgruppen) erfolgen, wie auch die Kleinteiligkeit der Bebauung, die typisch für das Ortsbild ist, erhalten bleiben soll. Damit im Zusammenhang steht auch die differenzierte Festsetzung der Bauweisen, die nach Überprüfung des Bestandes, des Erscheinungsbildes und der Grundstücksgrößen von den heutigen Festsetzungen zum Teil unterschiedlich ist. Ebenso soll auch auf die Gebäudehöhen durch eine differenzierte Bauklassenfestsetzung, zum Teil mit Höhenbeschränkungen, eingegangen werden.

...

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksgrößen bzw.

des Grünbestandes soll [...] für die Liegenschaften ... P[.]gasse

ONr. ... 62 - 64 und 74 ... ein Parkschutzgebiet vorgeschlagen

werden. Durch die besonderen Bestimmungen BB1 und BB2 sollen die maximal zulässigen Höhen mit 4,5 m und 7,5 m fixiert werden.

Das heute festgesetzte Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel soll unter Berücksichtigung der genannten Beschreibungen modifiziert wieder vorgeschlagen werden.

Jene Bereiche zwischen S[.]gasse und N[.]gasse, die derzeit als Grünland/Ländliches Gebiet genutzt werden, sollen dem Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel zugeordnet werden. ...

...

Das vorliegende Plangebiet bildet den Anschluß an einen großen Erholungsraum, sodaß in diesem Bereich ein reger Ausflugsverkehr von Fußgängern vorhanden ist. Im Hinblick darauf ist es erforderlich, entsprechende fußgehergerechte Verbindungen auch widmungsmäßig sicherzustellen. Diese werden in den dafür ausgewiesenen Fußwegen und öffentlichen Durchgängen vorgesehen.

..."

2.1.2. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 6633 (1995) änderte sich auf den Grundflächen, die im Eigentum des Antragstellers zu V33/07 stehen, Folgendes: Der auf dem nunmehrigen Grundstück 619/9 vorgesehen gewesene 3 m breite Fußweg wurde aufgelassen und wurde Teil des Schutzgebietes "Wald- und Wiesengürtel". Der mit Baufluchtlinien abgegrenzte Bereich des nunmehrigen Grundstückes 619/10 erhielt statt der zusätzlichen Festlegung "BB2" die zusätzliche Festlegung "BB6" (dort durfte die Gebäudehöhe maximal 7,5 m betragen, der höchste Punkt des Daches durfte nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen, die Beschränkung auf Gebäude mit einer Nutzung gemäß §6 Abs6 WBO entfiel).

Für die im Eigentum des Antragstellers zu V34/07 stehenden Grundflächen änderte sich Folgendes: Der mit Baufluchtlinien abgegrenzte Bereich des nunmehrigen Grundstückes 620/2 reichte geringfügig auch in das nunmehrige Grundstück 620/1 hinein und erhielt statt der zusätzlichen Festlegung "BB1" die zusätzliche Festlegung "BB5" (dort durfte die Gebäudehöhe maximal 4,5 m betragen, der höchste Punkt des Daches durfte nicht höher als 3,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen, die Beschränkung auf Gebäude mit einer Nutzung gemäß §6 Abs6 WBO entfiel).

Im Vorlagebericht dieses Plandokumentes waren "unter

Berücksichtigung des Bestandes und der Rechtslage ... für das ...

Planungsgebiet die Festsetzungen derart vorgeschlagen, daß vor allem nachstehende Ziele erreicht werden können [Hervorhebungen nicht übernommen]:

+ Erhaltung des kleinteiligen Erscheinungsbildes und

der zusammenhängenden Gärten durch bestandsorientierte Festsetzung von Baufluchtlinien und Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit

+ Erhaltung des charakteristischen Gebäudebestandes

durch Festsetzung von Schutzzonen+ Erhaltung des charakteristischen Gebäudebestandes, durch Festsetzung von Schutzzonen

+ Widmungsmäßige Sicherung der Wohnnutzung unter

besonderer Bedachtnahme auf die siedlungsstrukturellen Erfordernisse und die exponierte Lage des Gebietes im Randbereich des Wienerwaldes

+ Sicherung des Grünlandes durch differenzierte

Ausweisung von Widmungskategorien.+ Sicherung des Grünlandes durch differenzierte, Ausweisung von Widmungskategorien.

Im einzelnen wird [auszugsweise] dazu ausgeführt:

Im Plangebietsteil mit der heute gültigen Baulandwidmung Wohngebiet wird diese gemäß den Bestimmungen des §6 (6) der BO für Wien wieder vorgeschlagen. Die höchstzulässige Gebäudehöhe soll überwiegend 7,5 m bzw. 10,5 m betragen.

Im Hinblick auf die relativ großen Bauplatzgrößen sollen die bereits festgesetzten Baufluchtlinien nach deren Aktualisierung bzw. Modifizierung wieder übernommen werden, um den in diesem Gebiet vorherrschenden Grünbestand und die ortstypische Charakteristik auch weiterhin zu gewährleisten.

...

Die im Mittelteil des Plangebietes bereits festgesetzte SWW-Widmung soll wieder übernommen werden, nur im östlichen Teil wird vorgeschlagen bestands- und nutzungsorientiert die Widmung L festzusetzen, da diese Weinbergflächen auch im Wiener Weinbaukataster aufgenommen sind. Die Errichtung von Bauten jeglicher Art soll untersagt werden.

Es gibt zudem Bestrebungen diesen Bereich zwischen verlängerter N[.]gasse und S[.]gasse als Landschaftsschutzgebiet für den 17. Bezirk in eine Verordnung nach §11 des Wr. Naturschutzgesetzes aufzunehmen.

Auf die nochmalige dezidierte Ausweisung der gewidmeten Fußwegverbindung in Verlängerung der N[.]gasse wird hier verzichtet, die trotz bereits erfolgter Abtretungen nicht weiter ausgewiesen und dem SWW zugeschlagen werden soll. Der Anschluß der angrenzenden Spk-Fläche soll jedoch beibehalten werden. Die Widmungsgrenze zum anschließenden Spk-Bereich erfolgt aber entlang dieser bisher gewidmeten Fußwegverbindung zwischen P[.]gasse und N[.]gasse.

...

Das derzeit bestehende im Privatbesitz befindliche Spk-Gebiet um die P[.]gasse und H[.]gasse soll trotz nicht beabsichtigter Verankerung in einer Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Hernals und trotz teilweise bestehender Rechtsansprüche aufgrund früherer Baulandwidmung (geschaffener Bauplätze) wieder als Spk Fläche vorgeschlagen werden. Hier handelt es sich von der Charakteristik her noch um die letzten Reste großherrschaftlicher Parkflächen, die nach wie vor erhaltenswerten Baumbestand aufweisen und zusammen mit dem alten Villenbestand eine Einheit bilden. Bebaubare Bereiche sollen hauptsächlich bestandsorientiert ausgewiesen werden (BB5, BB6).

..."

2.2. Zum Zustandekommen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 7775:

Bereits der "Entwurf 1" des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 7775 (2006) der Magistratsabteilung 21A sah für die Grundstücke der Antragsteller lediglich die Änderung der Bezeichnungen der zusätzlichen Festlegungen von "BB6" bzw. "BB5" auf "BB3" bzw. "BB2" vor, wobei dort wiederum (wie im Plandokument 5683) ausschließlich Gebäude mit einer Nutzung gemäß §6 Abs6 WBO errichtet werden dürfen. Die öffentliche Auflage dieses Entwurfes fand in der Zeit von 16. Juni 2006 bis 28. Juli 2006 statt. Die Antragsteller erstatteten am 1. August 2006 (V33/07) bzw. am 2. August 2006 (V34/07) jeweils eine Stellungnahme mit Abänderungswünschen, in denen sie ähnlich wie in den Anträgen argumentierten.

In ihrem Bericht gemäß §2 Abs7 WBO führt die Magistratsabteilung 21A zu diesen Stellungnahmen wie folgt aus:

"...

Grundsätzlich wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Bereich, welcher als Sww ausgewiesen ist, auch in überörtlichen Planungen als besonders schützenswert eingestuft ist. Er ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Hernals und dort als Wienerwald Randzone

deklariert. Zusätzlich ist der Bereich auch ... Bestandteil des

Landschafts- und Freiraumkonzeptes für den Westen Wiens.

Die Aufgabe der Stadtplanung ist es, für den geordneten Ausbau der Stadt Sorge zu tragen, d.h. dass u.a. die Erhaltung des Wald- und Wiesengürtels eine wichtige Zielformulierung ist. Das betreffende Gebiet bietet mit seinen topographischen Gegebenheiten und typischen Kulturlandschaften einen wertvollen Erholungsraum und besitzt auch eine wichtige Funktion von stadtklimatischer Bedeutung als Sauerstoffreservoir, beides stellen wichtige Faktoren einer zeitgemäßen Grünflächenpolitik dar.

Die Bebauungsmöglichkeit ist nicht auf die gesamte Eigentumsfläche, sondern nur auf den mit Spk ausgewiesen[en] Bereich zu beziehen, womit eine weit höhere Ausnutzbarkeit gegeben ist als 7%. Außerdem wird, wie auch im Motivenbericht zu lesen, angemerkt, dass Eigentümer einer im Wald- und Wiesengürtel gelegenen Liegenschaft

Anspruch auf Einlösung ihrer Liegenschaft haben, wenn sie nicht durch Rechte Dritter belastet ist.

Die Beschränkung der Nutzung im Spk basiert auf einer umfangreichen Grundlagenforschung, welche im gesamten Plangebiet reines Wohngebiet feststellt. Von einer Beeinträchtigung kann daher seitens der Stadt Wien nicht ausgegangen werden.

Plan und Text werden nicht geändert."

Im Vorlagebericht dieses Plandokumentes heißt es nach der Darstellung der Lage und Charakteristik des Plangebietes, der historischen Entwicklung und der Gebietsdaten im Kapitel "Gegebenheiten im Plangebiet" im Unterkapitel "Bau- und Nutzungsbestand" auszugsweise:

"Es überwiegt eine offene, niedrige Bauweise[,] wobei die unterschiedlichsten Typen festzustellen sind: ... cottageartige Villen an der ... P[.]gasse, bei einigen davon haben die zugehörigen Grünflächen schon parkartigen Charakter. ..."

Im Unterkapitel "Freiflächen und Grünräume" finden sich auszugsweise folgende Ausführungen:

"Für die Beurteilung der Freiflächen im Bearbeitungsgebiet ist die Berücksichtigung der an das Gebiet angrenzenden ausgedehnten Waldflächen unumgänglich. Diese stellen einen unschätzbaren Wert für die Naherholung dar. Weiters sind fast alle Grundstücke mit ausreichenden privaten Gartenflächen umgeben. Besonders hervorzuheben sind die parkähnlichen Flächen an der P[.]gasse. ..."

Im Kapitel "Übergeordnete Konzepte" werden auszugsweise folgende Ausführungen gemacht (Hervorhebungen nicht übernommen):

"Innerhalb der fünf wesentlichen Ziele des STEP 05 werden an gebietsrelevanten Punkten die Sicherung und der Ausbau des Grüngürtels, die Konzentration der baulichen Entwicklung entlang leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel und der Zugang aller Bewohner zu Natur- und Erholungsräumen angesprochen. Im Leitbild für die bauliche Entwicklung wird das gesamte Bauland des Plangebietes dem locker bebauten Stadtgebiet zugeordnet mit überwiegend aufgelockerter Bebauung mit einzelnen dichteren Bebauungskernen, Einfamilienhäusern, Gartensiedlungen und Kleingartenanlagen. Dichtere Bebauungen sollen nur im Verband bestehender Bebauungskerne, ansonsten soll keine weitere Verdichtung stattfinden.

Die Bereiche des Schutzgebietes/Wald[-] und Wiesengürtel ... sind Teil des Landschaftsschutzgebietes Hernals und dort als 'Wienerwald' bzw. als 'Wienerwald Randzone' eingestuft. Ferner wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates (Realisierung eines Landschafts- und Freiraumkonzeptes für den Westen Wiens) die genaue Grenze zwischen Grün- und Bauland festgeschrieben, es wurden die o.a. Bereiche sowie die Bereiche der restlichen Parkschutzgebiete im Plangebiet und die Parkanlagen an der S[.]gasse und der A[.]gasse als erhaltenswerte Teile der Kulturlandschaft bzw. als landschaftsgestalterische Vorrangflächen ausgewiesen.

..."

Das Kapitel "Maßgebliche Entwicklungen und Planungen" lautet auszugsweise:

"Laut den Leitlinien für die Bezirksentwicklung sind die großen Grüngelände für die Erholung und die Qualität der Wiener Luft von hoher Bedeutung und dürfen daher nicht durch weitere Verbauung Stück für Stück zerstört werden. Die Erhaltung der Freiflächen und Begrenzung der Siedlungsentwicklung in den locker bebauten Übergangszonen zum Wienerwald am H[.]berg sind vorrangige Ziele.

..."

Im Kapitel "Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung (Beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes)" werden "folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

* Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen* Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum, unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der, Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen

=> durch Ausweisung von Wohngebiet, Gartensiedlungs- und Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen;=> durch Ausweisung von Wohngebiet, Gartensiedlungs- und Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen;

* Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits-

und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung

=> durch Ausweisung von Geschäftsviertel[n];

* angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen

unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge

=> durch Beibehaltung der funktionellen Mischung von

unterschiedlichen Nutzungen;

- * 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 Beschränkung der Bebaubarkeit;

=> durch Sicherung von übergeordneten Grünzügen;

* größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche

=> durch Abrücken von der Baulinie;

* Vorsorge für der Erholung dienende Grün- und

Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels

=> durch widmungsmäßige Sicherung der bestehenden

öffentlichen und privaten Grünflächen;

* Erhaltung des Wienerwaldes

=> durch widmungsmäßige Berücksichtigung von

Schutzgebieten (Sww und Spk);

* Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur

Befriedigung des Verkehrsbedürfnisses der Bevölkerung und der Wirtschaft

=> durch Berücksichtigung des vorhandenen bzw. bisher

geplanten (z.B.: Fußwege) Verkehrssystems;

* Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen

=> durch Ausweisung von SwwL im Bereich des M[.]weges;

* Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen

entsprechenden örtlichen Stadtbildes und

Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen

ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren

Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind

=> durch Ausweisung einer Schutzzone an der A[.]gasse* Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen, entsprechenden örtlichen Stadtbildes und, Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen, ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren, Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, => durch Ausweisung einer Schutzzone an der A[.]gasse

und der H[.]bergsiedlung;

* Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien

Planens und Bauens

=> durch Ausweisung von zusätzlichen Durchwegungen."

Darauf folgt das Kapitel "Festsetzungen" (Hervorhebungen nicht übernommen):

"Um die angeführten Ziele zu erreichen, werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation [auszugsweise] folgende

Festsetzungen vorgeschlagen:

Bebauungsstruktur:

Aufgrund der stabilen Entwicklung dieses Gebietes wird die bis zum 31. August 2006 gültige Rechtslage in großen Bereichen wieder übernommen. Entsprechend der vorherrschenden Nutzung wird großteils wieder die Baulandwidmung Wohngebiet vorgeschlagen. Wie in der zuletzt gültigen Rechtslage sollen für die bebaubaren Flächen dem heutigen Bestand entsprechende Gebäudehöhen festgesetzt werden. ...

...

Für die Bereiche an der P[.]gasse ONr. ... 46-64, welche

Bestandteile des Landschafts- und Freiraumkonzeptes für den Westen Wiens sind und dort als erhaltenswerte Teile der Kulturlandschaft bezeichnet werden, soll wieder Grünland/Parkschutzgebiet vorgeschlagen werden. Die Gebäude und baulichen Einrichtungen (Tiefgarage) werden nach Ausnutzbarkeit und Höhenentwicklung differenziert, bestandsorientiert berücksichtigt (BB2, BB3, BB4 und

BB5). ... Dadurch soll das Erscheinungsbild der Gebäude in den

übergeordneten Grüngebieten so gering wie möglich gehalten werden.

...

Grünflächen:

...

Im Landschafts- und Freiraumkonzept für den Westen Wiens sind

die Grünflächen angrenzend an die Kleingartenanlagen ... sowie der

Bereich westlich des M[.]weges als erhaltenswerte Teile der Kulturlandschaft angeführt. Dementsprechend wird zur Sicherung dieser übergeordneten Grünbereiche großteils wieder Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel vorgeschlagen. Zusätzlich sind die betreffenden Bereiche auch Teil des Landschaftsschutzgebietes Hernals.

Der bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich, welcher auch einen Weingarten direkt am M[.]weg beinhaltet, soll als Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt werden, um die landschaftsprägenden Elemente zu sichern. Die Abgrenzung zum Bauland erfolgt in weitgehender Abstimmung mit dem o.a. verordneten Landschaftsschutzgebiet Hernals bzw. im Hinblick auf die letztgültige Rechtslage. Zur Ausweitung der Unterschutzstellung des o.a. Bereiches soll wie bisher die Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzbauten auf diesen Flächen untersagt werden. Die für die landwirtschaftliche Nutzung unbedingt erforderlichen baulichen Anlagen gemäß §6 Abs15 der Bauordnung für

Wien sind weiterhin zulässig Die bauliche Beschränkung soll

auch zukünftig einer massiven Bebauung des betreffenden Bereiches, welcher Teil des Landschaftsschutzgebietes Hernals ist und dort als Wienerwald Randzone definiert wird, entgegenwirken.

Außerdem ist im Landschafts- und Freiraumkonzept für den Westen Wiens der Bereich entlang des P[.]baches als landschaftsgestalterische Vorrangfläche angeführt und dementsprechend soll auch dieser übergeordnete Grünbereich wieder durch eine Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel Ausweisung gesichert werden. Zusätzlich ist auch dieser Bereich Teil des Landschaftsschutzgebietes Hernals.

...

Der Eigentümer einer im Wald- und Wiesengürtel gelegenen Liegenschaft hat Anspruch auf Einlösung seiner Liegenschaft, wenn sie nicht durch Rechte Dritter belastet ist.

In der F[.]-G[.]-Gasse, in der A[.]gasse zwischen B[.]gasse und K[.]gasse, in der P[.]gasse und in der R[.]-B[.]-Gasse soll zur Durchgrünung des Gebietes Vorsorge zur Pflanzung bzw. Erhaltung von einer Baumreihe getroffen werden.

..."

Der angefochtene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 7775 wurde vom Gemeinderatsausschuss "Stadtentwicklung und Verkehr" am 29. November 2006, vom Stadtsenat am 5. Dezember 2006 und vom Gemeinderat am 15. Dezember 2006 beschlossen.

2.3. Die Antragsteller bringen zunächst vor, die angefochtene Verordnung verletze das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG), indem sie den Antragstellern die Errichtung jeglicher Anlagen und die Erweiterung der bestehenden Gebäude quasi verbiete, wofür keine objektiv wichtigen Rücksichten ersichtlich seien. Die Eigentümer der in der unmittelbaren Umgebung der Grundflächen der Antragsteller liegenden Grundstücke würden ohne Vorliegen einer sachlichen Rechtfertigung krass bevorzugt. Die berechtigten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer in Schutzgebieten seien überhaupt nicht berücksichtigt worden. Zur Erreichung der städteplanerischen Ziele wären andere, die Antragsteller weniger belastende Widmungen völlig ausreichend gewesen. Der Ordnungsgeber habe auch seinen planerischen Gestaltungsspielraum überschritten. Kein wie immer geartetes Landschafts- und Freiraumkonzept könne die Unterschützstellung sämtlicher Grundstücke der Antragsteller rechtfertigen.

Schließlich verletze die angefochtene Verordnung auch das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG), indem die Grundstücke der Antragsteller extrem entwertet seien, das subjektive Recht auf Bauführung auf den als "Schutzgebiet/Parkschutzgebiet" ausgewiesenen Grundflächen massiv eingeschränkt sei und auf den als "Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel" ausgewiesenen Grundflächen überhaupt quasi ein Bauverbot bestehe. Für diese erheblichen Eigentumsbeschränkungen würden keine rechtfertigenden öffentlichen Interessen vorliegen. Jedenfalls sei der Eingriff unverhältnismäßig.

2.3.1. Dem ist hinsichtlich der behaupteten Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG) Folgendes entgegen zu halten:

Die wichtigen Rücksichten iSd §1 Abs4 WBO für die nunmehr geltenden Festlegungen auf den Grundstücken der Antragsteller ergeben sich aus den unter den Punkten II.2.1. und II.2.2. auszugsweise dargestellten Vorlageberichten der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne Plandokumente 5683, 6633 und 7775. Die wichtigen Rücksichten iSd §1 Abs4 WBO für die nunmehr geltenden Festlegungen auf den Grundstücken der Antragsteller ergeben sich aus den unter den Punkten römisch zwei.2.1. und römisch zwei.2.2. auszugsweise dargestellten Vorlageberichten der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne Plandokumente 5683, 6633 und 7775.

Es liegt auch keine unsachliche Bevorzugung von Eigentümern der in der unmittelbaren Umgebung der Grundflächen der Antragsteller liegenden Grundstücke vor: Bei den angesprochenen Kleingartenflächen ist zwar eine 20-prozentige Ausnützbarkeit je Baulos gegeben, die bebaute Fläche ist allerdings vom Plandokument selbst mit 80 m² limitiert. Darüber hinaus schränken auch Baufluchtlinien die bebaubare Fläche ein. Auf als "Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel" gewidmeten Grundstücken dürfen gemäß §6 Abs3 WBO grundsätzlich nur Bauten errichtet werden, die keine Wohnräume enthalten, sodass diese Flächen nicht in die Berechnung der Ausnützbarkeit der Liegenschaften der Antragsteller, die Wohnhäuser errichten bzw. erweitern wollen, mit einzubeziehen sind. Auf als "Schutzgebiet/Parkschutzgebiet" gewidmeten Grundstücken dürfen gemäß §6 Abs4 WBO nur die nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässigen Gebäude errichtet werden. Der Flächenwidmungs- und

Bebauungsplan Plandokument 7775 sieht auf den Grundstücken 619/10 (V33/07) bzw. 620/1 und 620/2 (V34/07) jeweils durch Baufluchtlinien umrandete Bereiche vor, in denen Gebäude mit einer Nutzung gemäß §6 Abs6 WBO (insbesondere Wohngebäude) errichtet werden dürfen. Im Hinblick auf die bestandsorientierte Ausweisung dieser Baufluchtlinien ist von einer Ausnützbarkeit der Liegenschaften der Antragsteller im Bereich von 100 % auszugehen, weil bei deren Berechnung nur die bebaubaren Flächen in Relation zu den bebauten Flächen gesetzt werden. Auch ein Blick auf die in westlicher Richtung benachbarten Grundstücke zeigt, dass für deren Eigentümer dieselben oder ähnliche (zB Bauklasse I beschränkt auf 4,5 m oder 7,5 m) Beschränkungen der Bebaubarkeit gelten wie für die Antragsteller, sodass keine Benachteiligung dieser vorliegt. Es liegt auch keine unsachliche Bevorzugung von Eigentümern der in der unmittelbaren Umgebung der Grundflächen der Antragsteller liegenden Grundstücke vor: Bei den angesprochenen Kleingartenflächen ist zwar eine 20-prozentige Ausnützbarkeit je Baulos gegeben, die bebaute Fläche ist allerdings vom Plandokument selbst mit 80 m² limitiert. Darüber hinaus schränken auch Baufluchtlinien die bebaubare Fläche ein. Auf als "Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel" gewidmeten Grundstücken dürfen gemäß §6 Abs3 WBO grundsätzlich nur Bauten errichtet werden, die keine Wohnräume enthalten, sodass diese Flächen nicht in die Berechnung der Ausnützbarkeit der Liegenschaften der Antragsteller, die Wohnhäuser errichten bzw. erweitern wollen, mit einzubeziehen sind. Auf als "Schutzgebiet/Parkschutzgebiet" gewidmeten Grundstücken dürfen gemäß §6 Abs4 WBO nur die nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässigen Gebäude errichtet werden. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 7775 sieht auf den Grundstücken 619/10 (V33/07) bzw. 620/1 und 620/2 (V34/07) jeweils durch Baufluchtlinien umrandete Bereiche vor, in denen Gebäude mit einer Nutzung gemäß §6 Abs6 WBO (insbesondere Wohngebäude) errichtet werden dürfen. Im Hinblick auf die bestandsorientierte Ausweisung dieser Baufluchtlinien ist von einer Ausnützbarkeit der Liegenschaften der Antragsteller im Bereich von 100 % auszugehen, weil bei deren Berechnung nur die bebaubaren Flächen in Relation zu den bebauten Flächen gesetzt werden. Auch ein Blick auf die in westlicher Richtung benachbarten Grundstücke zeigt, dass für deren Eigentümer dieselben oder ähnliche (zB Bauklasse römisch eins beschränkt auf 4,5 m oder 7,5 m) Beschränkungen der Bebaubarkeit gelten wie für die Antragsteller, sodass keine Benachteiligung dieser vorliegt.

Auch die berechtigten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer in Schutzgebieten wurden im Rahmen einer Interessenabwägung (vgl. Punkt II.2.3.2.) ausreichend berücksichtigt und eine bestandsorientierte Ausweisung vorgenommen. Auch die berechtigten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer in Schutzgebieten wurden im Rahmen einer Interessenabwägung vergleiche Punkt römisch zwei.2.3.2.) ausreichend berücksichtigt und eine bestandsorientierte Ausweisung vorgenommen.

Der Verordnungsgeber hat auch seinen planerischen Gestaltungsspielraum nicht überschritten, wenn er nach einer umfangreichen Grundlagenforschung (vgl. Punkt II.2.2.) und einer ausreichenden Interessenabwägung (vgl. Punkt II.2.3.2.) die bereits bestehenden Festlegungen (größtenteils) beibehält. Dafür waren übergeordnete Konzepte - wie unter Punkt II.2.2. dargestellt - nur eines von vielen Argumenten. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Verfassungsgerichtshof nicht darüber zu befinden hat, welche der dem Verordnungsgeber im Rahmen des Gestaltungsspielraumes offen stehenden Möglichkeiten die zweckmäßigste ist; sie muss (nur) mit dem Gesetz in Einklang stehen (vgl. VfSlg. 18.162/2007 und die dort zitierte Vorjudikatur). Der Verordnungsgeber hat auch seinen planerischen Gestaltungsspielraum nicht überschritten, wenn er nach einer umfangreichen Grundlagenforschung vergleiche Punkt römisch zwei.2.2.) und einer ausreichenden Interessenabwägung vergleiche Punkt römisch zwei.2.3.2.) die bereits bestehenden Festlegungen (größtenteils) beibehält. Dafür waren übergeordnete Konzepte - wie unter Punkt römisch zwei.2.2. dargestellt - nur eines von vielen Argumenten. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Verfassungsgerichtshof nicht darüber zu befinden hat, welche der dem Verordnungsgeber im Rahmen des Gestaltungsspielraumes offen stehenden Möglichkeiten die zweckmäßigste ist; sie muss (nur) mit dem Gesetz in Einklang stehen vergleiche VfSlg. 18.162 aus 2007, und die dort zitierte Vorjudikatur).

2.3.2. Schließlich liegt auch keine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG) vor: Dem Vorlagebericht zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 7775 sind die öffentlichen Interessen hinsichtlich der Grundstücke der Antragsteller in Form der dort genannten Ziele und Entwicklungen zu entnehmen:

* das Ziel der angemessenen Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge (vgl. §1 Abs2 Z3 WBO) durch die Beibehaltung der funktionellen Mischung von unterschiedlichen Nutzungen, * das Ziel der angemessenen Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter

Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge (vergleiche §1 Abs2 Z3 WBO) durch die Beibehaltung der funktionellen Mischung von unterschiedlichen Nutzungen,

* das Ziel der Erhaltung beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und die Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden (vgl. §1 Abs2 Z4 WBO) durch die Beschränkung der Bebaubarkeit und die Sicherung von übergeordneten Grünzügen, *

das Ziel der Erhaltung beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und die Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden (vergleiche §1 Abs2 Z4 WBO) durch die Beschränkung der Bebaubarkeit und die Sicherung von übergeordneten Grünzügen,

* das Ziel der Vorsorge für der Erholung dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels (vgl. §1 Abs2 Z6 WBO) durch die widmungsmäßige Sicherung der bestehenden öffentlichen und privaten Grünflächen und *

das Ziel der Vorsorge für der Erholung dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels (vergleiche §1 Abs2 Z6 WBO) durch die widmungsmäßige Sicherung der bestehenden öffentlichen und privaten Grünflächen und

* das Ziel der Erhaltung des Wienerwaldes (vgl. §1 Abs2 Z7 WBO) durch die widmungsmäßige Berücksichtigung von Schutzgebieten (Sww und Spk). *

das Ziel der Erhaltung des Wienerwaldes (vergleiche §1 Abs2 Z7 WBO) durch die widmungsmäßige Berücksichtigung von Schutzgebieten (Sww und Spk).

Diesen Zielen wurde im Rahmen einer ausreichenden Interessenabwägung - wiederum hinsichtlich der Grundstücke der Antragsteller - der Vorrang gegenüber dem Ziel bzw. der Entwicklung der Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen (vgl. §1 Abs2 Z1 WBO) durch Ausweisung von Wohngebiet, Gartensiedlungs- und Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen und dem privaten Interesse der Antragsteller an der (teils weniger beschränkten) Bebaubarkeit ihrer Liegenschaften gegeben. Dabei ist der Verordnungsgeber aber auch nicht unverhältnismäßig vorgegangen, indem er sich am Bestand orientierte. Hinsichtlich der als "Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel" gewidmeten Grundstücke der Antragsteller wird überdies auf den Anspruch der Eigentümer auf Einlösung gemäß §59 Abs3 erster Satz WBO hingewiesen. Diesen Zielen wurde im Rahmen einer ausreichenden Interessenabwägung - wiederum hinsichtlich der Grundstücke der Antragsteller - der Vorrang gegenüber dem Ziel bzw. der Entwicklung der Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen (vergleiche §1 Abs2 Z1 WBO) durch Ausweisung von Wohngebiet, Gartensiedlungs- und Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen und dem privaten Interesse der Antragsteller an der (teils weniger beschränkten) Bebaubarkeit ihrer Liegenschaften gegeben. Dabei ist der Verordnungsgeber aber auch nicht unverhältnismäßig vorgegangen, indem er sich am Bestand orientierte. Hinsichtlich der als "Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel" gewidmeten Grundstücke der Antragsteller wird überdies auf den Anspruch der Eigentümer auf Einlösung gemäß §59 Abs3 erster Satz WBO hingewiesen.

2.4. Wenn die Antragsteller die Gesetzwidrigkeit der angefochtenen Verordnung mit dem Argument behaupten, dass die Widmungsänderung dem Erläuterungsbericht widerspreche, ist ihnen folgendermaßen entgegenzutreten:

2.4.1. Zunächst wird festgehalten, dass - wie unter den Punkten II.2.1. und II.2.2. dargestellt - nicht der angefochtene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 7775 die von den Antragstellern als gesetzwidrig erachteten Festlegungen erstmals normiert, sondern diese bereits in den davor gegolten habenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen Plandokumente 5683 und 6633 (jeweils teilweise) vorgesehen waren. 2.4.1. Zunächst wird festgehalten, dass - wie unter den Punkten römisch zwei.2.1. und römisch zwei.2.2. dargestellt - nicht der angefochtene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 7775 die von den Antragstellern als gesetzwidrig erachteten Festlegungen erstmals normiert, sondern diese bereits in den davor gegolten habenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen Plandokumente 5683 und 6633 (jeweils teilweise) vorgesehen waren.

2.4.2. Die unter Punkt II.2.1.1. dargestellten Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 5683 fanden insbesondere in den Zielen der Erhaltung der Durchgrünung und Kleinteiligkeit des Baulandes sowie des charakteristischen Erscheinungsbildes und der widmungsmäßigen Sicherung der Durchgängigkeit für Fußgeher aus

dem Bereich D. Straße - A.gasse zum angrenzenden "Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel" ihre Deckung. 2.4.2. Die unter Punkt römisch zwei.2.1.1. dargestellten Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 5683 fanden insbesondere in den Zielen der Erhaltung der Durchgrünung und Kleinteiligkeit des Baulandes sowie des charakteristischen Erscheinungsbildes und der widmungsmäßigen Sicherung der Durchgängigkeit für Fußgeher aus dem Bereich D. Straße - A.gasse zum angrenzenden "Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel" ihre Deckung.

2.4.3. Auch die unter Punkt II.2.1.2. dargestellten Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 6633 fanden insbesondere in den Zielen der Erhaltung des kleinteiligen Erscheinungsbildes und der zusammenhängenden Gärten durch bestandsorientierte Festsetzung von Baufluchtlinien und Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit und der Sicherung des Grünlandes durch die differenzierte Ausweisung von Widmungskategorien ihre Deckung. 2.4.3. Auch die unter Punkt römisch zwei.2.1.2. dargestellten Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 6633 fanden insbesondere in den Zielen der Erhaltung des kleinteiligen Erscheinungsbildes und der zusammenhängenden Gärten durch bestandsorientierte Festsetzung von Baufluchtlinien und Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit und der Sicherung des Grünlandes durch die differenzierte Ausweisung von Widmungskategorien ihre Deckung.

2.4.4. Schließlich finden auch die unter Punkt II.2.2. dargestellten, nahezu lückenlos beibehaltenen Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 7775, die sich auf ein größeres, die Grundstücke der Antragsteller einschließendes Gebiet beziehen, was eine detaillierte Bezugnahme auf einzelne Grundstücke der Antragsteller entbehrlich macht, insbesondere in den Zielen und Entwicklungen 2.4.4. Schließlich finden auch die unter Punkt römisch zwei.2.2. dargestellten, nahezu lückenlos beibehaltenen Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 7775, die sich auf ein größeres, die Grundstücke der Antragsteller einschließendes Gebiet beziehen, was eine detaillierte Bezugnahme auf einzelne Grundstücke der Antragsteller entbehrlich macht, insbesondere in den Zielen und Entwicklungen

* der angemessenen Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge (vgl. §1 Abs2 Z3 WBO) durch die Beibehaltung der funktionellen Mischung von unterschiedlichen Nutzungen, * der angemessenen Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge vergleiche §1 Abs2 Z3 WBO) durch die Beibehaltung der funktionellen Mischung von unterschiedlichen Nutzungen,

* der Erhaltung beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und die Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden (vgl. §1 Abs2 Z4 WBO) durch die Beschränkung der Bebaubarkeit und die Sicherung von übergeordneten Grünzügen, * der Erhaltung beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und die Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden vergleiche §1 Abs2 Z4 WBO) durch die Beschränkung der Bebaubarkeit und die Sicherung von übergeordneten Grünzügen,

* der Vorsorge für die Erholung dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels (vgl. §1 Abs2 Z6 WBO) durch die widmungsmäßige Sicherung der bestehenden öffentlichen und privaten Grünflächen und * der Vorsorge für die Erholung dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels vergleiche §1 Abs2 Z6 WBO) durch die widmungsmäßige Sicherung der bestehenden öffentlichen und privaten Grünflächen und

* der Erhaltung des Wienerwaldes (vgl. §1 Abs2 Z7 WBO) durch die widmungsmäßige Berücksichtigung von Schutzgebieten (Sww und Spk) * der Erhaltung des Wienerwaldes vergleiche §1 Abs2 Z7 WBO) durch die widmungsmäßige Berücksichtigung von Schutzgebieten (Sww und Spk)

ihre Deckung.

2.5. Soweit die Antragsteller eine mangelnde Grundlagenforschung und Interessenabwägung rügen und daraus die Gesetzwidrigkeit der angefochtenen Verordnung ableiten, ist ihnen zu entgegnen, dass - wie unter Punkt II.2.2. dargestellt - eine umfangreiche Grundlagenforschung und eine ausreichende Interessenabwägung (vgl. Punkt II.2.3.2.)

der Erlassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 7775 vorangegangen sind. 2.5. Soweit die Antragsteller eine mangelnde Grundlagenforschung und Interessenabwägung rügen und daraus die Gesetzeswidrigkeit der angefochtenen Verordnung ableiten, ist ihnen zu entgegnen, dass - wie unter Punkt römisch zwei.2.2. dargestellt - eine umfangreiche Grundlagenforschung und eine ausreichende Interessenabwägung vergleiche Punkt römisch zwei.2.3.2.) der Erlassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 7775 vorangegangen sind.

Die Anträge waren daher abzuweisen.

Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs3 Z2 lit e und §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, VfGH / Individualantrag, VfGH / Prüfungsumfang

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2009:V33.2007

Zuletzt aktualisiert am

12.01.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at