jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 2008/2/27 V42/06

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.02.2008

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung
B-VG Art139 Abs1 / Individualantrag
Plandokument Nr 7649, Beschluss des Wr Gemeinderates vom 24.05.05
VfGG §57 Abs1

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974zuletzt geändert durch StGBl. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 139 heute
2. B-VG Art. 139 gültig ab 01.01.2015zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
5. B-VG Art. 139 gültig von 30.11.1996 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 659/1996
6. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.1991 bis 29.11.1996zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
7. B-VG Art. 139 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
8. B-VG Art. 139 gültig von 21.07.1962 bis 30.06.1976zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962
9. B-VG Art. 139 gültig von 19.12.1945 bis 20.07.1962zuletzt geändert durch StGBl. Nr. 4/1945
10. B-VG Art. 139 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. VfGG § 57 heute
2. VfGG § 57 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
3. VfGG § 57 gültig ab 01.01.2015zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
4. VfGG § 57 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 122/2013
5. VfGG § 57 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
6. VfGG § 57 gültig von 01.08.2013 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 122/2013

7. VfGG § 57 gültig von 01.03.2013 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
8. VfGG § 57 gültig von 01.01.2004 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
9. VfGG § 57 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
10. VfGG § 57 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Abweisung des Individualantrags auf Aufhebung der Beschränkungen derBauhöhe, der bebaubaren Fläche und der Grundflächen der Gebäude ineinem Wiener Plandokument; keine gleichheitswidrige Festlegung derBebaubarkeit wegen krasser Bevorzugung in gleicher Lage befindlicheranderer Grundstücke

Spruch

Der Antrag wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Antragstellerin ist Eigentümerin mehrererrömisch eins. 1. Die Antragstellerin ist Eigentümerin mehrerer

Liegenschaften im XVII. Wiener Gemeindebezirk (K.gasse 5, K.gasse 7/P.gasse 28, P.gasse 24-26). Sie begehrt gemäß Art139 B-VG mit dem Hauptantrag, der Verfassungsgerichtshof mögeLiegenschaften im römisch XVII. Wiener Gemeindebezirk (K.gasse 5, K.gasse 7/P.gasse 28, P.gasse 24-26). Sie begehrt gemäß Art139 B-VG mit dem Hauptantrag, der Verfassungsgerichtshof möge

"den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7649, vom Gemeinderat beschlossen am 24.5.2005 und kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien vom 30.6.2005, soweit dieser auf den Liegenschaften mit den Adressen K.gasse 5 ...,

K.gasse 7/P.gasse 28 ... und P.gasse 24 bis 26 ... die

Bauklasse ('I'), die bebaute Fläche von Gebäuden ('BB11') sowie die insgesamt bebaubare Fläche ('25 %') festlegt, als gesetzwidrig aufheben"

und

"den Antragsgegner zum Kostenersatz verpflichten, wobei Aufwandersatz in Form von Schriftsatzaufwand sowie für die tatsächlich entrichteten Gebühren begehrt wird."

2. Zu ihrer Antragslegitimation führt die Antragstellerin aus:

Als Grundstückseigentümerin sei die Antragstellerin Normadressatin des angefochtenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans. Die angefochtene Verordnung greife unmittelbar in ihre Rechtssphäre ein, da aufgrund ihrer konkreten Bauabsicht ihre rechtlichen Interessen nicht bloß potenziell, sondern aktuell beeinträchtigt würden: Sie wolle auf ihren Grundstücken zwei Wohnhausanlagen errichten. Ihrer Stellungnahme vom 5. Jänner 2005 zum damals aufgelegten Änderungsentwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument 7649, habe die Antragstellerin konkrete Bebauungsvorschläge für Wohnanlagen auf ihren Grundstücken beigelegt; diesen Bebauungsvorschlägen stünden insbesondere die Beschränkungen der Bauhöhe, der insgesamt bebaubaren Grundfläche sowie der Grundfläche einzelner Gebäude in der angefochtenen Verordnung entgegen. Der Eingriff in die Rechtssphäre sei damit überdies nachteilig. Ein anderer zumutbarer Weg, um sich gegen die angefochtene Verordnung zur Wehr zu setzen, als ein Individualantrag gemäß Art139 B-VG stehe der Antragstellerin nicht zur Verfügung.

3. Ihre Bedenken gegen die angefochtene Verordnung legt die Antragstellerin folgendermaßen dar:

3.1. Die Antragstellerin behauptet die Verletzung des Gleichheitssatzes durch folgende "sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlungen" ihrer Grundstücke im Vergleich zu den Grundstücken der Umgebung:

3.1.1. Zur Bauhöhe:

Die "Widmung" der Grundstücke der Antragstellerin als Bauklasse I bedeute eine maximale Bauhöhe von 9 m. Dies sei im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken der K.gasse und P.gasse die bei weitem niedrigste zugelassene Bauhöhe. So wiesen die benachbarten Grundstücke der K.gasse eine "Widmung" als Bauklasse II mit einer Bauhöhe von 12 m (K.gasse 1a - 3, K.gasse 6) bzw. sogar eine "Widmung" als Bauklasse III mit einer Höhenbeschränkung von 14

m (K.gasse 4) auf. Eigentümer der Liegenschaften K.gasse 4 und K.gasse 6 sei die Stadt Wien. Das in der P.gasse südöstlich angrenzende Grundstück sei ebenso als Bauklasse III mit einer Höhenbeschränkung von 14 m "gewidmet" (P.gasse 20-22; der Wohnbau der "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H.). Das Grundstück mit der Liegenschaftsadresse P.gasse 18 sei teilweise als Bauklasse III mit einer Höhenbeschränkung von 14 m und teilweise als Bauklasse II mit einer Höhenbeschränkung von 10,5 m "gewidmet". Auch die auf der P.gasse gegenüberliegenden Grundstücke wiesen durchwegs eine "Widmung" der Bauklasse II mit einer Höhenbeschränkung von 10,5 m auf. So unter anderem auch die Wohnhäuser der Stadt Wien mit den Liegenschaftsadressen P.gasse 19 - 19c sowie die Liegenschaft P.gasse 25, auf der in den Jahren 2001/02 ein umfangreiches Wohnbauprojekt umgesetzt worden sei. Somit weise kein einziges der angrenzenden oder gegenüberliegenden Grundstücke Bauklasse I auf; sie alle seien als Bauklasse II oder sogar Bauklasse III "gewidmet". Die "Widmung" der Grundstücke der Antragstellerin als Bauklasse römisch eins bedeute eine maximale Bauhöhe von 9 m. Dies sei im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken der K.gasse und P.gasse die bei weitem niedrigste zugelassene Bauhöhe. So wiesen die benachbarten Grundstücke der K.gasse eine "Widmung" als Bauklasse römisch II mit einer Bauhöhe von 12 m (K.gasse 1a - 3, K.gasse 6) bzw. sogar eine "Widmung" als Bauklasse römisch III mit einer Höhenbeschränkung von 14 m (K.gasse 4) auf. Eigentümer der Liegenschaften K.gasse 4 und K.gasse 6 sei die Stadt Wien. Das in der P.gasse südöstlich angrenzende Grundstück sei ebenso als Bauklasse römisch III mit einer Höhenbeschränkung von 14 m "gewidmet" (P.gasse 20-22; der Wohnbau der "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H.). Das Grundstück mit der Liegenschaftsadresse P.gasse 18 sei teilweise als Bauklasse römisch III mit einer Höhenbeschränkung von 14 m und teilweise als Bauklasse römisch II mit einer Höhenbeschränkung von 10,5 m "gewidmet". Auch die auf der P.gasse gegenüberliegenden Grundstücke wiesen durchwegs eine "Widmung" der Bauklasse römisch II mit einer Höhenbeschränkung von 10,5 m auf. So unter anderem auch die Wohnhäuser der Stadt Wien mit den Liegenschaftsadressen P.gasse 19 - 19c sowie die Liegenschaft P.gasse 25, auf der in den Jahren 2001/02 ein umfangreiches Wohnbauprojekt umgesetzt worden sei. Somit weise kein einziges der angrenzenden oder gegenüberliegenden Grundstücke Bauklasse römisch eins auf; sie alle seien als Bauklasse römisch II oder sogar Bauklasse römisch III "gewidmet".

In früheren Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen seien die Grundstücke der Antragstellerin auch als Bauklasse II "gewidmet" gewesen, so im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 30. Juli 1970, Plandokument 4860. Während für andere Liegenschaften die Höhenbeschränkungen gelockert worden seien, seien die Grundstücke der Antragstellerin die einzigen zwischen den Liegenschaften P.gasse 16 bis 34 bzw. P.gasse 11 bis 39 (auf der gegenüberliegenden Straßenseite), deren Bebauungshöhe dauerhaft auf Bauklasse I herabgesetzt wurde (so erstmalig der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 27.8.1991, Plandokument 6147). In früheren Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen seien die Grundstücke der Antragstellerin auch als Bauklasse römisch II "gewidmet" gewesen, so im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 30. Juli 1970, Plandokument 4860. Während für andere Liegenschaften die Höhenbeschränkungen gelockert worden seien, seien die Grundstücke der Antragstellerin die einzigen zwischen den Liegenschaften P.gasse 16 bis 34 bzw. P.gasse 11 bis 39 (auf der gegenüberliegenden Straßenseite), deren Bebauungshöhe dauerhaft auf Bauklasse römisch eins herabgesetzt wurde (so erstmalig der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 27.8.1991, Plandokument 6147).

Sachbezogene Gründe für eine "Widmung" im angefochtenen Flächenwidmungsplan weiterhin lediglich als Bauklasse I seien nicht ersichtlich. Ganz im Gegenteil: Die Grundstücke der Antragstellerin seien von der P.gasse aus in Richtung D. Straße abschüssig; daher würde ein neues Gebäude - insbesondere zusammen mit dem nunmehr vorgesehenen 5 m breiten Vorgarten - von der P.gasse aus wesentlich niedriger erscheinen. Sachbezogene Gründe für eine "Widmung" im angefochtenen Flächenwidmungsplan weiterhin lediglich als Bauklasse römisch eins seien nicht ersichtlich. Ganz im Gegenteil: Die Grundstücke der Antragstellerin seien von der P.gasse aus in Richtung D. Straße abschüssig; daher würde ein neues Gebäude - insbesondere zusammen mit dem nunmehr vorgesehenen 5 m breiten Vorgarten - von der P.gasse aus wesentlich niedriger erscheinen.

3.1.2. Zur Beschränkung der bebaubaren Fläche:

Weiters lege der angefochtene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine Beschränkung der bebaubaren Fläche der Liegenschaften der Antragstellerin auf maximal 25 % fest. Auch diese Beschränkung sei - verglichen mit der Bebauungsdichte der umliegenden Grundstücke - grob benachteiligend. So betrage die zulässige bzw. tatsächliche Bebauungsdichte der gegenüberliegenden Grundstücke in der P.gasse rund 29 % der jeweiligen Gesamtfläche. Die benachbarten Gründstücke in der P.gasse wiesen sogar eine Bebauungsdichte von 35 % (P.gasse 30) bzw. 45 % (P.gasse

20 - 22) auf. In der K.gasse sei die durchschnittliche Bebauungsdichte noch höher, nämlich bis zu 75 %. Es sei unerklärlich, warum nicht zumindest die vom Gesetzgeber für Bauklasse I und II als Richtwert vorgegebene Drittelbebauung (§76 Abs10 Bauordnung für Wien) zugelassen wurde. Auch hier sei eine sachbezogene Begründung nicht erkennbar. Weiters lege der angefochtene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine Beschränkung der bebaubaren Fläche der Liegenschaften der Antragstellerin auf maximal 25 % fest. Auch diese Beschränkung sei - verglichen mit der Bebauungsdichte der umliegenden Grundstücke - grob benachteiligend. So betrage die zulässige bzw. tatsächliche Bebauungsdichte der gegenüberliegenden Grundstücke in der P.gasse rund 29 % der jeweiligen Gesamtfläche. Die benachbarten Gründstücke in der P.gasse wiesen sogar eine Bebauungsdichte von 35 % (P.gasse 30) bzw. 45 % (P.gasse 20 - 22) auf. In der K.gasse sei die durchschnittliche Bebauungsdichte noch höher, nämlich bis zu 75 %. Es sei unerklärlich, warum nicht zumindest die vom Gesetzgeber für Bauklasse römisch eins und römisch II als Richtwert vorgegebene Drittelbebauung (§76 Abs10 Bauordnung für Wien) zugelassen wurde. Auch hier sei eine sachbezogene Begründung nicht erkennbar.

3.1.3. Zur Festlegung "BB11":

Überdies sehe der aktuelle Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vor, dass jedes Gebäude auf den Grundstücken der Antragstellerin nicht mehr als 250 m² bebaute Grundfläche aufweisen dürfe ("BB11"). Wiederum wiesen die umliegenden Liegenschaften eine solche Beschränkung nicht auf. Für diese gelte lediglich die Grenze des §76 Abs10 Bauordnung für Wien, wonach die bebaute Fläche je Gebäude in der Bauklasse I nicht mehr als 470 m² und in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m² betragen dürfe. Überdies sehe der aktuelle Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vor, dass jedes Gebäude auf den Grundstücken der Antragstellerin nicht mehr als 250 m² bebaute Grundfläche aufweisen dürfe ("BB11"). Wiederum wiesen die umliegenden Liegenschaften eine solche Beschränkung nicht auf. Für diese gelte lediglich die Grenze des §76 Abs10 Bauordnung für Wien, wonach die bebaute Fläche je Gebäude in der Bauklasse römisch eins nicht mehr als 470 m² und in der Bauklasse römisch II nicht mehr als 700 m² betragen dürfe.

3.2. Die Ausführungen betreffend die Gleichheitswidrigkeit der angefochtenen Verordnung hätten auch die Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs in das Recht der Antragstellerin auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG) und damit die Verletzung auch dieses verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts deutlich gezeigt.

4. Die verordnungserlassende Behörde legte die Akten betreffend das Zustandekommen der angefochtenen Verordnung vor und erstattete eine Äußerung, in der sie die Zurückweisung, in eventu die Abweisung des Antrags beantragt.

4.1. Zur Zulässigkeit des Antrags führt sie aus:

Die Antragstellerin könne eine aktuelle Betroffenheit durch den angefochtenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht belegen. Sie führe als Begründung für ihre Antragslegitimation aus, dass sie auf ihren Grundstücken zwei Wohnhausanlagen errichten will, und verweise auf konkrete Bebauungsvorschläge. Aus den Beilagen seien jedoch lediglich Vorschläge für einen den Vorstellungen der Antragstellerin entsprechenden Baufluchtlinienverlauf ersichtlich; konkrete Bauprojekte seien auch nicht nur skizzenhaft dargestellt. Der Antrag erscheine daher als unzulässig, zumal die Antragstellerin auch keinen konkreten Zeitplan zur Umsetzung ihres Vorhabens vorgebracht oder dargelegt habe, erste Schritte konkret gesetzt zu haben.

4.2. In der Sache führt die verordnungserlassende Behörde insbesondere aus:

Die drei Liegenschaften der Antragstellerin wiesen derzeit jeweils sehr unterschiedlichen Baubestand auf. Im Zuge der Erstellung der angefochtenen Fassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (Plandokument 7649) sei bis zur öffentlichen Auflage (25. November 2004 bis 7. Jänner 2005) eine bestandsorientierte Ausweisung vorgeschlagen gewesen, um die vorhandenen Objekte widmungsmäßig zu berücksichtigen. Für die drei Liegenschaften seien demnach - so wie im vorangegangenen Plandokument 6147 (Gemeinderatsbeschluss vom 13. Dezember 1991) - Bauklasse I beschränkt auf 7,5 m, zum Teil sogar 4,5 m, sowie restriktive Baufluchtlinienführungen vorgesehen gewesen, wonach nur jede Liegenschaft einzeln für sich bebaut werden hätte können und "keine Gesamtentwicklung möglich" gewesen wäre. Im Zuge der öffentlichen Auflage sei durch die nunmehrige Antragstellerin der Wunsch geäußert worden, den Entwurf dahingehend abzuändern, dass eine großzügigere Bebauungsmöglichkeit hinsichtlich Gebäudehöhe (Bauklasse II bzw. III) und vor allem hinsichtlich der Situierung zukünftiger Gebäude ermöglicht würde. Nach Überprüfung der vorgelegten Unterlagen und der "ortsüblichen Struktur" seien die nun bekämpften Ausweisungen vorgeschlagen und durch den Gemeinderat am 24. Mai 2005 beschlossen worden. Hervorzuheben sei,

dass durch die Änderungen nach der öffentlichen Auflage, neben der Anhebung der Gebäudehöhe auf eine unbeschränkte Bauklasse I für den betreffenden Bereich, vor allem sowohl "Entwicklungen auf den einzelnen Liegenschaften", als auch eine "Entwicklung als Gesamtes" durch die Neuanordnung der Baufluchtlinien mit Wegfall der entsprechenden gesetzlichen Abstandsflächen zwischen den Liegenschaften zulässig geworden seien. Die drei Liegenschaften der Antragstellerin wiesen derzeit jeweils sehr unterschiedlichen Baubestand auf. Im Zuge der Erstellung der angefochtenen Fassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (Plandokument 7649) sei bis zur öffentlichen Auflage (25. November 2004 bis 7. Jänner 2005) eine bestandsorientierte Ausweisung vorgeschlagen gewesen, um die vorhandenen Objekte widmungsmäßig zu berücksichtigen. Für die drei Liegenschaften seien demnach - so wie im vorangegangenen Plandokument 6147 (Gemeinderatsbeschluss vom 13. Dezember 1991) - Bauklasse römisch eins beschränkt auf 7,5 m, zum Teil sogar 4,5 m, sowie restriktive Baufluchtlinienführungen vorgesehen gewesen, wonach nur jede Liegenschaft einzeln für sich bebaut werden hätte können und "keine Gesamtentwicklung möglich" gewesen wäre. Im Zuge der öffentlichen Auflage sei durch die nunmehrige Antragstellerin der Wunsch geäußert worden, den Entwurf dahingehend abzuändern, dass eine großzügigere Bebauungsmöglichkeit hinsichtlich Gebäudehöhe (Bauklasse römisch II bzw. römisch III) und vor allem hinsichtlich der Situierung zukünftiger Gebäude ermöglicht würde. Nach Überprüfung der vorgelegten Unterlagen und der "ortsüblichen Struktur" seien die nun bekämpften Ausweisungen vorgeschlagen und durch den Gemeinderat am 24. Mai 2005 beschlossen worden. Hervorzuheben sei, dass durch die Änderungen nach der öffentlichen Auflage, neben der Anhebung der Gebäudehöhe auf eine unbeschränkte Bauklasse römisch eins für den betreffenden Bereich, vor allem sowohl "Entwicklungen auf den einzelnen Liegenschaften", als auch eine "Entwicklung als Gesamtes" durch die Neuanordnung der Baufluchtlinien mit Wegfall der entsprechenden gesetzlichen Abstandsflächen zwischen den Liegenschaften zulässig geworden seien.

Zu den "von der Antragstellerin im einzelnen herangezogenen Vergleichsliegenschaften" führt die verordnungserlassende Behörde aus:

"Die angesprochene Liegenschaft P.gasse ONr. 20-22 kann hinsichtlich Ausnutzbarkeit und Höhenentwicklung nicht als ortsüblicher Maßstab herangezogen werden. Die Ausweisungen sind im gesamten Plangebiet und darüber hinaus als solitär zu betrachten und finden bewusst keine weitere Anwendung, da andere städtebauliche Ziele deklariert sind, nämlich eine Wohnnutzung im ortsverträglichen Ausmaß, die hinsichtlich der Höhenentwicklung einer Bauklasse I entspricht und sowohl auf den Baubestand als auch auf zukünftige Entwicklungen Bedacht nimmt. "Die angesprochene Liegenschaft P.gasse ONr. 20-22 kann hinsichtlich Ausnutzbarkeit und Höhenentwicklung nicht als ortsüblicher Maßstab herangezogen werden. Die Ausweisungen sind im gesamten Plangebiet und darüber hinaus als solitär zu betrachten und finden bewusst keine weitere Anwendung, da andere städtebauliche Ziele deklariert sind, nämlich eine Wohnnutzung im ortsverträglichen Ausmaß, die hinsichtlich der Höhenentwicklung einer Bauklasse römisch eins entspricht und sowohl auf den Baubestand als auch auf zukünftige Entwicklungen Bedacht nimmt.

Die beanstandete bzw. im Vergleich genannte Bebauung an der K.gasse ONr. 4-6 ist ein Schulstandort und dient dementsprechend in Erfüllung eines öffentlichen Interesses der Allgemeinheit. Zusätzlich befindet sich an der P.gasse ONr. 34 ein massiver Grünbereich (Wald nach Forstgesetz), welcher dem Schulstandort als Freibereich dient und auch grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Dementsprechend muss auch diese Fläche für die Berechnung der Ausnutzbarkeit herangezogen werden.

Des weiteren werden auch die Bebauungen an der P.gasse ONr. 18 (ca. 2.250 m²), P.gasse ONr. 19-19c (ca. 13.900 m², Eigentum der Stadt Wien) und P.gasse ONr. 25 (ca. 2.600 m²) zum Vergleich herangezogen. In allen diesen Beispielen muss eindeutig auf das Verhältnis von Grundstücksgröße zu Bebauungsmöglichkeit hingewiesen werden. Der jeweilige Bebauungsgrad liegt bei den betreffenden Bereichen zwischen 12 - 17% und damit bei weitem niedriger als auf den drei Liegenschaften der Antragstellerin. Ähnliche Verhältnisse sind entlang der P.gasse öfters vorzufinden. Um eine ortsübliche Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, wurden daher die zulässigen Gebäudehöhen entsprechend höher ausgewiesen. Damit konnte und kann zukünftig ein sorgfältiger Umgang mit Grund und Boden (Versiegelungsflächen versus versickerungsfähige Flächen) erreicht werden.

Durch die dargestellten Überlegungen erscheint die Anmerkung

der Antragstellerin ... ('... erscheint es befremdlich, dass z.B.

Liegenschaften der Stadt Wien ... geringeren Höhenbeschränkungen

unterliegen ...') aufgrund der speziellen Nutzung (Schule) bzw. des - wie oben dargelegt - nicht vergleichbaren Verhältnisses zwischen Bebauungsmöglichkeit und Grundstücksgröße als nicht nachvollziehbar. Eine Bevorzugung ist nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der ortsüblichen Ausnutzbarkeit der betreffenden Liegenschaften der Antragstellerin ist somit eine Orientierung an ähnlich gelagerten und seitens der Grundstückskonstellation vergleichbaren Liegenschaften entlang der P.gasse geboten, nicht hingegen an den von der Antragstellerin vergleichsweise angeführten Liegenschaften.

Dementsprechend sind die 20 bis 25 Liegenschaften entlang der P.gasse (ONr. 6-16 und ONr. 36-48) hervorzuheben, welche unter ähnlichen Voraussetzungen auch Bauklasse I - großteils beschränkt auf 7,5 m - aufweisen. Die Ausnutzbarkeit ist bei großzügiger Baufluchtlinienausweisung ebenfalls auf 25% beschränkt. Hinsichtlich der Baukörpergröße ist anzumerken, dass die Kleinteiligkeit, auch wenn sie punktuell durchbrochen wird, das charakteristische Erscheinungsbild des betreffenden Bereiches entlang der P.gasse prägt. Durch restriktiv festgesetzte Baufluchtlinien (zum Teil einzelne Bebauungen pro Liegenschaft) soll einer zukünftigen Verbauung mit zu massiven Baukubaturen entgegengewirkt werden bzw. die bestehende ortsübliche Struktur gesichert werden. Dementsprechend bedeutet das für die Liegenschaften der Antragstellerin, dass zukünftig sowohl die Liegenschaften einzeln bebaut werden können, aber auch bei Zusammenlegung der Liegenschaften entsprechende maßvolle, ortsübliche Bebauungsmöglichkeiten gegeben sind. Die beanstandete Beschränkung der Baukörper auf maximal 250 m² verbaute Fläche entspricht aufgrund der bereits oben genannten Zielsetzung der Kleinteiligkeit. In diesem Zusammenhang ist auch auf den Dementsprechend sind die 20 bis 25 Liegenschaften entlang der P.gasse (ONr. 6-16 und ONr. 36-48) hervorzuheben, welche unter ähnlichen Voraussetzungen auch Bauklasse römisch eins - großteils beschränkt auf 7,5 m - aufweisen. Die Ausnutzbarkeit ist bei großzügiger Baufluchtlinienausweisung ebenfalls auf 25% beschränkt. Hinsichtlich der Baukörpergröße ist anzumerken, dass die Kleinteiligkeit, auch wenn sie punktuell durchbrochen wird, das charakteristische Erscheinungsbild des betreffenden Bereiches entlang der P.gasse prägt. Durch restriktiv festgesetzte Baufluchtlinien (zum Teil einzelne Bebauungen pro Liegenschaft) soll einer zukünftigen Verbauung mit zu massiven Baukubaturen entgegengewirkt werden bzw. die bestehende ortsübliche Struktur gesichert werden. Dementsprechend bedeutet das für die Liegenschaften der Antragstellerin, dass zukünftig sowohl die Liegenschaften einzeln bebaut werden können, aber auch bei Zusammenlegung der Liegenschaften entsprechende maßvolle, ortsübliche Bebauungsmöglichkeiten gegeben sind. Die beanstandete Beschränkung der Baukörper auf maximal 250 m² verbaute Fläche entspricht aufgrund der bereits oben genannten Zielsetzung der Kleinteiligkeit. In diesem Zusammenhang ist auch auf den

Motivenbericht ... hinzuweisen, wo angeführt wird, dass im locker

bebauten Bereich die offene oder gekuppelte bzw. Gruppenbauweise, abhängig von der Grundstückskonstellation, ausgewiesen wird. Nur für größere Gebäudekomplexe wird die geschlossene Bauweise vorgeschlagen."

Für die bekämpften Festsetzungen im angefochtenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan seien somit sachliche Gründe maßgebend gewesen.

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

6. Die Antragstellerin erstattete eine Gegenäußerung.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:römisch II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zur Zulässigkeit:

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

Nicht jedem Normadressaten aber kommt die Anfechtungsbefugnis zu. Es ist darüber hinaus erforderlich, dass die Verordnung selbst tatsächlich in die Rechtssphäre des Antragstellers unmittelbar eingreift. Ein derartiger Eingriff ist jedenfalls nur dann anzunehmen, wenn dieser nach Art und Ausmaß durch die Verordnung selbst eindeutig bestimmt

ist, wenn er die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und wenn dem Antragsteller kein anderer zumutbarer Weg zur Abwehr des - behaupteterweise - rechtswidrigen Eingriffes zu Verfügung steht (VfSlg. 11.726/1988, 13.944/1994).

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

1.2. Aus der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs ergibt sich für die zulässige Anfechtung von Flächenwidmungsplänen (vgl. etwa VfSlg. 17.079/2003) Folgendes: Zur erfolgreichen Behauptung eines aktuellen Eingriffs in die Rechtssphäre durch die Festlegungen eines Flächenwidmungsplans 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 Verfassungsgerichtshofs ergibt sich für die zulässige Anfechtung von Flächenwidmungsplänen vergleiche etwa VfSlg. 17.079/2003) Folgendes: Zur erfolgreichen Behauptung eines aktuellen Eingriffs in die Rechtssphäre durch die Festlegungen eines Flächenwidmungsplans 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).

Diesem Erfordernis wird die Antragstellerin - entgegen der Ansicht der verordnungserlassenden Behörde - durch ihr Vorbringen, sie wolle auf ihren Grundstücken zwei Wohnhausanlagen errichten, und den bereits im Verordnungserlassungsverfahren vorgelegten diesbezüglichen "Bebauungsvorschlägen" stünden die bekämpften Beschränkungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans entgegen, gerecht.

Mit dem Hauptantrag grenzt die Antragstellerin den Aufhebungsumfang einerseits in örtlicher Hinsicht - nämlich durch Bezugnahme auf die ebenfalls in der angefochtenen Verordnung enthaltenen Straßenbezeichnungen und Ordnungsnummern - korrekt ab; andererseits bezeichnet sie auch den Inhalt der zur Aufhebung begehrten Festlegungen richtig (anders als noch in einem früheren Verordnungsprüfungsantrag der Einschreiterin, vgl. VfSlg. 17.754/2006). Mit dem Hauptantrag grenzt die Antragstellerin den Aufhebungsumfang einerseits in örtlicher Hinsicht - nämlich durch Bezugnahme auf die ebenfalls in der angefochtenen Verordnung enthaltenen Straßenbezeichnungen und Ordnungsnummern - korrekt ab; andererseits bezeichnet sie auch den Inhalt der zur Aufhebung begehrten Festlegungen richtig (anders als noch in einem früheren Verordnungsprüfungsantrag der Einschreiterin, vergleiche VfSlg. 17.754/2006).

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 der Antragstellerin, die die Aufhebung von Bestimmungen eines nach der Bauordnung für Wien erlassenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans begehrt, nicht zur Verfügung (VfSlg. 13.663/1993).

Der Hauptantrag ist daher zulässig.

2. In der Sache:

2.1. Vorgeschichte des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans PD 7649:

Die Grundstücke der Antragstellerin liegen im Bereich der früheren Ortschaft Dornbach. Sie sind teilweise bebaut. Die im Akt befindlichen Fotos lassen etwa auf P.gasse 28 ein einstöckiges, altes Gebäude erkennen. Die Antragstellerin führt aus, dass die vorhandene Bausubstanz im Wesentlichen seit ca. 70 Jahren nicht mehr verändert wurde.

Vor Erlassung des PD 4860 (beschlossen vom Gemeinderat am 26. März 1971) galt für die Grundstücke der Antragstellerin ebenso wie für annähernd alle Grundstücke der Umgebung (entlang der K.gasse und der P.gasse) die Festlegung "Bauland, Wohngebiet, Bauklasse II".

Mit dem genannten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 4860 erfolgte insbesondere für das den Grundstücken der Antragstellerin benachbarte Grundstück P.gasse 20-22 die Anhebung der Bauklasse von II auf III bei gleichzeitiger Festlegung von Baufluchtlinien (hier entstand ein Wohnbau der "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H. - in der Äußerung der verordnungserlassenden Behörde als "Solitär" bezeichnet). Für die Grundstücke der Antragstellerin blieb es bei der Festlegung "Bauland, Wohngebiet, Bauklasse II, offene oder gekuppelte Bauweise" und der "vorderen" Baufluchtlinien, die eine "Vorgartentiefe" von 5 m vorsahen; zusätzlich wurden durch das PD 4860 "hintere"

Baufluchtlinien im Abstand weniger Meter von den Grundstücksgrenzen eingezogen. Mit dem genannten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 4860 erfolgte insbesondere für das den Grundstücken der Antragstellerin benachbarte Grundstück P.gasse 20-22 die Anhebung der Bauklasse von römisch II auf römisch III bei gleichzeitiger Festlegung von Baufluchtlinien (hier entstand ein Wohnbau der "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H. - in der Äußerung der verordnungserlassenden Behörde als "Solitär" bezeichnet). Für die Grundstücke der Antragstellerin blieb es bei der Festlegung "Bauland, Wohngebiet, Bauklasse römisch II, offene oder gekuppelte Bauweise" und der "vorderen" Baufluchtlinien, die eine "Vorgartentiefe" von 5 m vorsahen; zusätzlich wurden durch das PD 4860 "hintere" Baufluchtlinien im Abstand weniger Meter von den Grundstücksgrenzen eingezogen.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 6147 (beschlossen vom Gemeinderat am 13. Dezember 1991) reduzierte für die Grundstücke der Antragstellerin die Bauklasse auf I, beschränkt auf 7,5 m. Darüber hinaus entfielen die früheren Baufluchtlinien; mit neuen Baufluchtlinien wurde die Errichtung lediglich dreier Gebäude zugelassen, davon zwei annähernd entsprechend dem Grundriss zweier seit langer Zeit bestehender Gebäude. Im Übrigen wurde die Festlegung "gärtnerische Ausgestaltung" getroffen. Aus dem Vorlagebericht zu diesem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan: Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 6147 (beschlossen vom Gemeinderat am 13. Dezember 1991) reduzierte für die Grundstücke der Antragstellerin die Bauklasse auf römisch eins, beschränkt auf 7,5 m. Darüber hinaus entfielen die früheren Baufluchtlinien; mit neuen Baufluchtlinien wurde die Errichtung lediglich dreier Gebäude zugelassen, davon zwei annähernd entsprechend dem Grundriss zweier seit langer Zeit bestehender Gebäude. Im Übrigen wurde die Festlegung "gärtnerische Ausgestaltung" getroffen. Aus dem Vorlagebericht zu diesem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:

"Situation und historische Entwicklung

... Die Randbereiche des historischen Ortskernes [von

Dornbach] sind erst nach 1945 einer intensiveren Bebauung zugeführt worden, teilweise in der Tradition der gründerzeitlichen Villen, teilweise mit großmaßstäblichen Bauformen und hoher Bebauungsdichte. Der im Zuge einer expandierenden Wohnnutzung im Plangebiet zunächst erzeugte Erneuerungsdruck auf den historischen Baubestand konnte durch Festsetzung einer Schutzzone im Jahre 1978 abgefangen werden. Weiters ist durch die erfolgte Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit in den benachbarten Bezirksteilen, insbesondere in Neuwaldegg (PD 5796), das Interesse potenter Bauträger an diesem Randbereich zum Wienerwald offensichtlich abgeflaut. ...

Die heutige Rechtslage weist überwiegend Bauland/Wohngebiet, Bauklasse II auf. ... Die heutige Rechtslage weist überwiegend Bauland/Wohngebiet, Bauklasse römisch II auf. ...

Unter Berücksichtigung des Bestandes und der Rechtslage werden für das gegenständliche Plangebiet die Festsetzungen derart vorgeschlagen, daß vor allem nachstehende Ziele erreicht werden können:

- -Strichaufzählung
  Erhaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes durch weitgehend bestandsorientierte Festlegung des Baulinienverlaufes und der zulässigen Gebäudehöhen ...
- -Strichaufzählung
  Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit gegenüber den bisherigen Festsetzungen zur Sicherung der Wohnqualität ...

... Die zulässigen Gebäudehöhen werden im Hinblick auf den

Bestand stark differenziert vorgeschlagen und bewegen sich innerhalb

der Bauklassen I - III. ... Die stark durchgrünten Innenbereiche der

Baublöcke sollen durch Baufluchtlinien von einer Verbauung

freigehalten werden. ... Für die noch unbebauten Bauplätze oberhalb

des Ortskerns wird die Bauklasse I, teilweise beschränkt auf 7,5 m, vorwiegend in offener Bauweise mit einer zulässigen bebaubaren Grundfläche von 25 v.H. vorgeschlagen."des Ortskerns wird die Bauklasse römisch eins, teilweise beschränkt auf 7,5 m, vorwiegend in offener Bauweise mit einer zulässigen bebaubaren Grundfläche von 25 v.H. vorgeschlagen."

2.2. Zum Zustandekommen des angefochtenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans PD 7649:

Der "Entwurf 1" der Magistratsabteilung 21A vom 7. September 2004 sah für die Grundstücke der Antragstellerin gegenüber dem davor geltenden PD 6147 keine Änderungen vor. Diesen Entwurf nahm der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung am 12. Oktober 2004 zur Kenntnis. Der insoweit unveränderte Entwurf lag vom 25. November 2004 bis zum 7. Jänner 2005 zur öffentlichen Einsicht auf.

Die Antragstellerin erstattete dazu am 5. Jänner 2005 eine Stellungnahme, die auszugsweise lautet:

"Die Einschreiterin beantragt ... eine neue Anordnung und

Widmung der Wohn- und Grünfläche sowie eine Änderung der Widmung von der Bauklasse I zur Bauklasse II (sämtliche umliegenden Flächen weisen die Bauklasse II, manche auch Bauklasse III auf). Der Grund für diesen Änderungswunsch liegt darin, dass die Einschreiterin auf dem Grundstück zwei Wohnhausanlagen errichten will. Die Einschreiterin hat ihre Widmungsvorschläge in die beiliegendenWidmung der Wohn- und Grünfläche sowie eine Änderung der Widmung von der Bauklasse römisch eins zur Bauklasse römisch II (sämtliche umliegenden Flächen weisen die Bauklasse römisch II, manche auch Bauklasse römisch III auf). Der Grund für diesen Änderungswunsch liegt darin, dass die Einschreiterin auf dem Grundstück zwei Wohnhausanlagen errichten will. Die Einschreiterin hat ihre Widmungsvorschläge in die beiliegenden

Planauszüge eingezeichnet. ... Beide Varianten weisen eine bebaubare

Wohnfläche von ca 40 % der Grundstücksfläche sohin rund 1.290 m2 aus und sehen einen 5 m breiten Vorgarten vor. In Variante B wird der Flächenwidmungsplan nur geringfügig verändert, da nur die bestehenden Baufluchtlinien verlängert die bestehenden Objekte in die bebaubare

Fläche einbezogen werden. ... Auf den umliegenden Liegenschaften

befinden sich ausschließlich Wohnhausanlagen und Gebäude der Bauklasse II und III; dies entspricht auch der aktuellen Flächenwidmung dieser umliegenden Liegenschaften. Die Errichtung von Wohnhausanlagen der Bauklasse II entlang der P.gasse sowie der K.gasse entspricht sohin der typischen Mehrfamilienhausstruktur und führt zu einer ortsüblichen Entwicklung. Eine Einfamilienhausstruktur ist in diesem Bereich der P.gasse nicht gegeben. Auch der geplante 5 m breite Vorgarten führt zu einem einheitlichen Landschaftsbild, da auch die anderen Gebäude in der Umgebung mit einem ca 5 m breiten Vorgarten ausgestattet sind. Das Abrücken von der Baulinie entspricht darüber hinaus dem Planziel des größtmöglichen Schutzes vor Belästigungen gemäß §l Abs2 Z5 der Bauordnung für Wien. Aus diesen Gründen bevorzugt die Einschreiterin eine Umwidmung entsprechend des [wohl: dem] vorgelegten Bebauungsvorschlag[es] der Variante A. Im Bereich P.gasse/K.gasse wird ein fließender Übergang und ein einheitliches Ortsbild durch die Errichtung von Wohnhausanlagen der Bauklasse II auf den Liegenschaften der Einschreiterin besser gewährleistet. Durch dieses Vorhaben wird Vorsorge für neuen Wohnraum geschaffen. Das angestrebte Ziel des Flächenwidmungsplanes iSd §l Abs2 Z l der Bauordnung für Wien ist es, erforderlichen Wohnraum durch Ausweisung von Wohngebiet zu schaffen. Die beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes zwecks Errichtung von Wohnhausanlagen dient sohin offenkundig der Erreichung dieses Zieles der Raumordnung. Die auf den Liegenschaften befindlichen Grünflächen werden durch die beantragte Umwidmung nur unwesentlich beschränkt. Insgesamt werden durch die beantragte Umwidmung die Ziele des ursprünglichen Flächenwidmungsplanes, insbesondere §l Abs2 Z l, 5 und 6 der Bauordnung für Wien, nicht beeinträchtigt sondern vielmehr sogar besser erfüllt."befinden sich ausschließlich Wohnhausanlagen und Gebäude der Bauklasse römisch II und III; dies entspricht auch der aktuellen Flächenwidmung dieser umliegenden Liegenschaften. Die Errichtung von Wohnhausanlagen der Bauklasse römisch II entlang der P.gasse sowie der K.gasse entspricht sohin der typischen Mehrfamilienhausstruktur und führt zu einer ortsüblichen Entwicklung. Eine Einfamilienhausstruktur ist in diesem Bereich der P.gasse nicht gegeben. Auch der geplante 5 m breite Vorgarten führt zu einem einheitlichen Landschaftsbild, da auch die anderen Gebäude in der Umgebung mit einem ca 5 m breiten Vorgarten ausgestattet sind. Das Abrücken von der Baulinie entspricht darüber hinaus dem Planziel des größtmöglichen Schutzes vor Belästigungen gemäß §l Abs2 Z5 der Bauordnung für Wien. Aus diesen Gründen bevorzugt die Einschreiterin eine Umwidmung entsprechend des [wohl: dem] vorgelegten Bebauungsvorschlag[es] der Variante A. Im Bereich P.gasse/K.gasse wird ein fließender Übergang und ein einheitliches Ortsbild durch die Errichtung von Wohnhausanlagen der Bauklasse römisch II auf den Liegenschaften der Einschreiterin besser gewährleistet. Durch dieses Vorhaben wird Vorsorge für neuen Wohnraum geschaffen. Das angestrebte Ziel des Flächenwidmungsplanes iSd §l Abs2 Z l der Bauordnung für Wien ist es, erforderlichen Wohnraum

durch Ausweisung von Wohngebiet zu schaffen. Die beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes zwecks Errichtung von Wohnhausanlagen dient sohin offenkundig der Erreichung dieses Zieles der Raumordnung. Die auf den Liegenschaften befindlichen Grünflächen werden durch die beantragte Umwidmung nur unwesentlich beschränkt. Insgesamt werden durch die beantragte Umwidmung die Ziele des ursprünglichen Flächenwidmungsplanes, insbesondere §l Abs2 Z l, 5 und 6 der Bauordnung für Wien, nicht beeinträchtigt sondern vielmehr sogar besser erfüllt."

In ihrem "Bericht gemäß §2 Abs7 der BO für Wien" über die eingelangten Stellungnahmen vom 23. März 2005 führt die Magistratsabteilung 21A zur Stellungnahme der Antragstellerin Folgendes aus:

"Nach Überprüfung der eingebrachten Unterlagen erscheint eine Neuanordnung der bebaubaren Flächen grundsätzlich vorstellbar. Dementsprechend werden die bebaubaren Flächen neu angeordnet und erweitert, allerdings wird die Ausnutzbarkeit der Liegenschaften auf 25% beschränkt, um die bestehenden Bebauungsdichten der einzelnen Blöcke zu erhalten. Zusätzlich sollen auch die bebauten Flächen der zukünftigen Baulichkeiten auf 250 m2 pro Gebäude beschränkt werden, um keine zu großen Bauvolumen zu erzielen. Die zukünftige Anordnung der Baukörper soll unter Einhaltung eines 5 m tiefen Vorgartens und dementsprechenden vergrößerten Abständen zu den Nachbarliegenschaften eine einheitliche Bebauungsentwicklung entlang der P.gasse und der K.gasse ermöglichen, der Baubestand wird dadurch allerdings nur noch geringfügig berücksichtigt. Hinsichtlich der Erhöhung der Gebäudehöhe erscheint die volle Bauklasse I (dzt. Bauklasse I beschränkt auf 7,5 m) allerdings als ausreichend. "Nach Überprüfung der eingebrachten Unterlagen erscheint eine Neuanordnung der bebaubaren Flächen grundsätzlich vorstellbar. Dementsprechend werden die bebaubaren Flächen neu angeordnet und erweitert, allerdings wird die Ausnutzbarkeit der Liegenschaften auf 25% beschränkt, um die bestehenden Bebauungsdichten der einzelnen Blöcke zu erhalten. Zusätzlich sollen auch die bebauten Flächen der zukünftigen Baulichkeiten auf 250 m2 pro Gebäude beschränkt werden, um keine zu großen Bauvolumen zu erzielen. Die zukünftige Anordnung der Baukörper soll unter Einhaltung eines 5 m tiefen Vorgartens und dementsprechenden vergrößerten Abständen zu den Nachbarliegenschaften eine einheitliche Bebauungsentwicklung entlang der P.gasse und der K.gasse ermöglichen, der Baubestand wird dadurch allerdings nur noch geringfügig berücksichtigt. Hinsichtlich der Erhöhung der Gebäudehöhe erscheint die volle Bauklasse römisch eins (dzt. Bauklasse römisch eins beschränkt auf 7,5 m) allerdings als ausreichend.

Der Plan wird dementsprechend geändert."

Den angefochtenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7649 beschloss der Gemeinderatsausschuss Stadtentwicklung und Verkehr in dieser geänderten Form am 2. April 2005, der Stadtsenat am 17. Mai 2005 und der Gemeinderat am 24. Mai 2005.

Aus dem Vorlagebericht:

"Wie in der bisherigen Rechtslage sollen für die bebaubaren Flächen einheitliche, dem heutigen Bestand entsprechende Gebäudehöhen

festgesetzt werden. ... Für den Bereich ... entlang der P.gasse soll

allerdings wieder die Bauklasse I und II, höhenbeschränkt auf 10,5 m, ausgewiesen werden, um die typische Ein- und Mehrfamilienhausstruktur zu sichern und einen fließenden Übergang vom geschlossenen Siedlungstypus des Ortskernes zur oa. lockeren Bebauung am Schafberg zu schaffen. ...allerdings wieder die Bauklasse römisch eins und römisch II, höhenbeschränkt auf 10,5 m, ausgewiesen werden, um die typische Ein- und Mehrfamilienhausstruktur zu sichern und einen fließenden Übergang vom geschlossenen Siedlungstypus des Ortskernes zur oa. lockeren Bebauung am Schafberg zu schaffen. ...

Im Bereich der P.gasse ONr. 24-28 wird eine grundsätzliche Neuanordnung der bebaubaren Flächen vorgeschlagen. Allerdings wird die Ausnutzbarkeit der Liegenschaften auf 25 % beschränkt, um die bestehenden Bebauungsdichten der einzelnen Blöcke zu erhalten. Zusätzlich sollen auch die bebauten Flächen der zukünftigen Baulichkeiten auf 250 m2 pro Gebäude beschränkt werden, um keine zu großen Bauvolumen zu erzielen (BB11). Die zukünftige Anordnung der Baukörper soll unter Einhaltung eines 5m tiefen Vorgartens und dementsprechenden vergrößerten Abständen zu den Nachbarliegenschaften eine einheitliche Bebauungsentwicklung entlang der P.gasse und der K.gasse ermöglichen."

2.3. Zur Behauptung der Gleichheitswidrigkeit der angefochtenen Festlegungen für die Grundstücke der Antragstellerin:

Der Verfassungsgerichtshof hat in seiner bisherigen Judikatur in Verordnungsprüfungsverfahren, d

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at