jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2006/12/5 V47/05

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.12.2006

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
B-VG Art18 Abs2
B-VG Art148e
B-VG Art148i Abs1
Plandokument Nr 7527. Beschluss des Wr Gemeinderates vom 23.05.03
Wr BauO 1930 §1 Abs4, §5 Abs4 litn, §6 Abs3, Abs3a, Abs15, §59 Abs3
Wr Stadtverfassung §139a Abs1

Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit der Widmungsänderung in Grünland/Schutzzone Wald- und Wiesengürtel, landwirtschaftliche Nutzung, in einem Wiener Plandokument; ausreichende Grundlagenforschung und Interessenabwägung im Zusammenhang mit dem Erfordernis des Vorliegens wichtiger Rücksichten

Spruch

Der Antrag wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Volksanwaltschaft hat "in ihrer 57. Kollegiumssitzung am 13. Mai 2005 einstimmig/mit Stimmenmehrheit (sic!) beschlossen, an den Verfassungsgerichtshof den Antrag zu stellen" gemäß Art148e iVm Art148i B-VG und §139a Abs1 Wiener Stadtverfassung,

"den vom Gemeinderat der Stadt Wien am 23. Mai 2003 (Pr.Zl. 1618/2003-GSV) beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 7527, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien vom 5. Juni 2003 (Nr. 23, S. 21) und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 5. Juni 2003 (Nr. 107, S. 36) insoweit, als für das Gebiet zwischen dem Pelargonienweg im Norden, dem Rautenweg im Süden, der nördlichen Verlängerung der Spargelfeldstraße im Westen und dem Zinnienweg im Osten die Flächenwidmung Grünland/Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel, landwirtschaftliche Nutzung (SwwL) und für die nördlich der 100 m parallel zum Rautenweg verlaufenden Grenzlinie gelegene Teilfläche das Verbot der Errichtung landwirtschaftlicher Nutzbauten (Punkt II.4.7 des Verordnungstextes, Signatur BB7) festgesetzt wird, als gesetzwidrig aufzuheben."

2. Die antragstellende Volksanwaltschaft weist darauf hin, dass im Einzelnen genannte Personen, in deren Eigentum der Großteil des Gebiets stehe, hinsichtlich dessen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zur Aufhebung

beantragt wird, bei ihr Beschwerde geführt hätten. Diese hätten - mit im Einzelnen dargestellten Argumenten - die Auffassung vertreten, der Gemeinderat hätte ihre Liegenschaften als Bauland/Wohngebiet oder zumindest als Grünland-Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen ausweisen müssen. Die antragstellende Volksanwaltschaft schildert den Ablauf des von ihr durchgeführten Verfahrens und führt schließlich aus, sie habe folgenden "Sachverhalt" festgestellt:

"Im Flächenwidmungsplan der damaligen niederösterreichischen Gemeinde Breitenlee vom 1. Februar 1934 (GZ: 610) war der Bereich zwischen dem Pelargonienweg, dem Rautenweg, der nördlichen Verlängerung der Spargelfeldstraße und dem Zinnienweg als Baugebiet ausgewiesen. Mit der vom Gemeinderat der Stadt Wien am 25. Oktober 1993" [richtig: 1963] "beschlossenen Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument 4037 (Pr.Z. 2485/63) wurde dieses Baugebiet in Grünland/ländliches Gebiet, landwirtschaftlich genutzt rückgewidmet. Als Bauland/ Wohngebiet wurden lediglich der schon teilweise bebaute Streifen östlich des Zinnienwegs und ein Teil der nördlich des Pelargonienweges gelegenen Fläche ausgewiesen.

Nach dem Erläuterungsbericht vom 18. Februar 1963 hat der Regulierungsantrag das Ziel, 'im Plangebiet den Flächenwidmungsplan an die vorhandene Nutzung und an die gegebene Entwicklungsmöglichkeit anzupassen. Das betroffene Gebiet ist mit Ausnahme unbedeutender Splittersiedlungen landwirtschaftlich genutzt, wobei fast ausschließlich die Ackerlandnutzung vorherrscht. ... Das genehmigte Straßennetz entspricht in keiner Weise den heutigen städtebaulichen und verkehrstechnischen Erfordernissen und könnte fast mit der Erschließung eines Rastergebietes zur Zeit der Jahrhundertwende verglichen werden. Mit Ausnahme einiger Verbindungsstraßen und landwirtschaftlicher Aufschließungsstraßen ist dieses Straßennetz noch nicht ausgebaut. Ebenso ist auch nur ein geringer Bruchteil des gesamten, zur Rückwidmung bestimmten Baulandes auf Bauplätze abgeteilt worden. Außerdem liegt fast das gesamte Gebiet außerhalb des Einzugsbereiches der städt. Kanalisation; eine Abwasserbeseitigung mittels Sickergruben ist zufolge der strengen wasserrechtlichen Anforderungen praktisch unmöglich. Die Wasserversorgung aus dem städtischen Leitungsnetz ist nur längs einiger Verbindungsstraßen gegeben. Eine Aufschließung des gesamten, ca 3.5 km² großen Gebietes mit Straßen, Wasser, Kanal, Gas und Strom würde bei der nach dem derzeitigen Bebauungsplan vorgesehenen Einzelhausbebauung einen Betrag von etwa 300 Mill. Schilling erfordern. In einem Zeitpunkt, als gerade in den Gebieten jenseits der Donau noch ausgedehnte Flächen im Einzugsbereich vorhandener Straßen und Erschließungsleitungen noch nicht aufgeschlossen und bebaut sind, wären derartige Aufwendungen volkswirtschaftlich unvertretbar. Die Beibehaltung des derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes würde einerseits immer wieder eine Grundlage für weitere Parzellierungen bieten, und infolge davon einen ständigen Druck auf die Verwaltung ausüben, Ausnahmen vom Bauverbot wegen mangelnder Anbaureife zu gewähren, und in dauernder Betreuung dieses Gebietes Senk- und Sammelgruben zu entleeren. Andererseits ist die Beibehaltung der Baulandwidmung ein Hindernis für den landwirtschaftlichen Grundverkehr und auch für die Errichtung landwirtschaftlicher Nutzbauten. Da im Punkt 9 des Beschlusses des Gemeinderates vom 30.11.61 über das städtebauliche Grundkonzept der Schutz landwirtschaftlicher Interessen ausdrücklich gefordert wurde, ist die Rückwidmung des überwiegenden Teiles dieses hochwertigen Gärtner- und Ackerlandes in Grünland/Ländl. Gebiet eine dringende Notwendigkeit. Ausgenommen davon werden die bereits bebauten Gebiete in Breitenlee und jener Teil zwischen Quadenstraße und Ziegelhofstraße, der von einer Genossenschaft zur Abrundung des dort bereits bestehenden Baulandes einheitlich bebaut werden soll. ...'

In dem vom Gemeinderat am 23. Mai 2003 beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 7527 wird für das Gebiet zwischen dem Pelargonienweg, dem Rautenweg, der nördlichen Verlängerung der Spargelfeldstraße und dem Zinnienweg die Widmung Grünland/Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel, landwirtschaftliche Nutzung (SwwL) festgelegt. Für die nördlich der 100 m parallel zum Rautenweg verlaufenden Grenzlinie gelegene Teilfläche wird in Punkt II.4.7 des Verordnungstextes bestimmt: 'Auf den mit SwwL BB7 bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzbauten nicht zulässig.'

Das im Nordwesten anschließende Gebiet mit den Paxteichen (Rautenwegbiotop) und die an den ehemaligen Bahnhof Breitenlee grenzende Aufforstungsfläche der Stadt Wien werden als Grünland/Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel gewidmet. Der mit Einfamilienwohnhäusern bebaute Streifen östlich des Zinnienweges und ein Teil der nördlich des Pelargonienweges gelegenen Fläche (so genannte Paxsiedlung) verbleibt im Bauland/Wohngebiet. Die südlich des

Rautenweges befindliche Fläche wird entlang der Verkehrsfläche als Bauland/gemischtes Baugebiet, dahinter als Bauland/Wohngebiet gewidmet. Das Gebiet zwischen dem Pelargonienweg, dem Rautenweg, der nördlichen Verlängerung der Spargelfeldstraße und dem Zinnienweg ist also auf drei Seiten von Bauland umgeben.

Die westlich der Paxteiche liegende Deponie Rautenweg und die südlich davon gelegene Bundesanstalt Hirschstetten sind im Plandokument 4494 (Beschluss des Gemeinderates vom 21. Dezember 1966) als Grünland/ländliches Gebiet, die östlich der Paxsiedlung gelegene Fläche ist im Plandokument 7416 (Beschluss des Gemeinderates vom 14. Dezember 2001) als Grünland/Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen gewidmet.

Die Mitglieder des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung nahmen den Antragsentwurf der MA 21B in ihrer Sitzung am 5. November 2002 zur Kenntnis. Die Bezirksvertretung des 22. Bezirkes stimmte dem Antrag der Magistratsabteilung 21B in ihrer Sitzung am 13. Februar 2003 mehrheitlich zu, ersuchte jedoch, die vorgeschlagene Umwidmung von L auf SwwL auf ihre Notwendigkeit hin zu überprüfen.

Die Beschwerdeführer haben während der Auflagefrist (5. Dezember 2002 bis 16. Jänner 2003) mit Schriftsatz ihres damaligen Rechtsvertreters vom 15. Jänner 2003, in der MA 21B eingelangt am 16. Jänner 2003, eine Stellungnahme zum Plandokument 7527 abgegeben. Darin wird geltend gemacht, dass die bestehende Widmung Grünland/ländliches Gebiet und die daraus erfließenden Nutzungsmöglichkeiten dem öffentlichen Wohl ebenso entsprechen wie die beabsichtigte Ausweisung als Grünland/Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel, landwirtschaftliche Nutzung. Die in der Region bereits bestehenden Bauverbotszonen seien für die Schaffung des gewünschten Naherholungsgebietes in jeder Weise ausreichend. Näher liegend sei die Schaffung von Kleingärten, weil dafür wegen der vorhandenen Infrastruktur (Straßen, alle Ver- und Entsorgungsleitungen) keine weiteren Budgetmittel notwendig seien. Die Schaffung von Naherholungsgebieten stelle zwar eine wichtige Rücksicht dar, doch sei eine Rückwidmung auf SwwL nicht erforderlich, weil weder ein Gestaltungsauftrag noch eine Ankaufsabsicht vorliege. Da die Rechtsposition für die Planungsbetroffenen verschlechtert werde, ohne dass ein Anspruch auf 'nennenswerten Wertausgleich' bestünde, sei die Rückwidmung willkürlich. Die Stadt Wien würde sich durch die beabsichtigte Widmung die Zahlung einer Entschädigung ersparen.

Die MA 21 B hielt dazu in ihrem gemäß §2 Abs7 BO für Wien erstellten Bericht vom 4. März 2003 fest, dass die Landwirtschaftsflächen in Wien Gegenstand zahlreicher Konzepte und Fachplanungen seien, die gewisse Aussagen für den Gesamtraum und daraus resultierend für die einzelnen landwirtschaftlichen Flächen beinhalten. Sodann wird wörtlich ausgeführt:

'Je nach Einstufung der einzelnen Flächen in den |berörtlichen Planungen ergeben sich für diese Flächen adäquate Widmungskategorien. Zu diesen überörtlichen Planungen zählen im Wesentlichen der Stadtentwicklungsplan 1994, das Leitprogramm 1994 für den Stadtentwicklungsbereich Stadlau/Aspern/Eßling - Hirschstetten/Hausfeld/Altes Flugfeld, das Landschafts- und Freiraumkonzept für den Nordosten Wiens ('1000 ha Plan', 1995) in Verbindung mit dem Landschaftsrahmenplan für den Nordosten Wiens und die Planungen zu den Stadtrandgärten Breitenlee 1992. Ein Großteil dieser Planungen (STEP, 1000 ha Plan) wurde vom Gemeinderat beschlossen und ist daher auch für die weiteren Planungen in hohem Ausmaß bindend. Die vorliegenden Fachplanungen definieren den gegenständlichen Bereich je nach Aussageschärfe als wichtige Erholungslandschaft und landschaftsgestalterische Vorrangfläche, deren Nutzung und Ausgestaltung entsprechend den Grünraumplanungen erfolgen soll, wobei dabei die Freihaltung von Bebauung in weiten Teilen erforderlich ist. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen ist aus Gesichtspunkten der Raumordnung die Ausweisung von Grünland/Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel, wobei die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein sollen (SwwL) und darüber hinaus keine landwirtschaftlichen Nutzbauten errichtet werden dürfen, als am Besten geeignete Widmungskategorie anzusehen. Dies entspricht auch der derzeitigen Nutzung, die ohne bauliche Objekte auskommt. Um jedoch für eine zeitgemäße Landwirtschaft die erforderlichen Nutzbauten zu ermöglichen, ist in Abhängigkeit von der Grundstücksordnung ein Bereich vorgesehen, in dem die Errichtung dieser Baulichkeiten zulässig sein soll. Dieser Bereich soll in Berücksichtigung der angeführten wirtschaftlichen Erfordernisse nun auf einen Streifen von ca. 100 m vergrößert werden.

Jedenfalls ist durch die bestehende, dargestellte Sachlage eine Legitimation im Sinne der 'wichtigen Rücksichten' für die vorgeschlagene Widmungsänderung nach §1 BO für Wien gegeben.

Der Argumentation des Einschreiters, dass für die gegenständlichen Flächen kein Gestaltungsauftrag und Ankaufsabsicht bzw. keine öffentlichen Mittel budgetiert sind, ist zu entgegnen, dass einerseits zur Erreichung der Ziele

gemäß den naturräumlichen Vorgaben ein Ankauf als nicht zwingend notwendig erachtet wird und andererseits vom zeitlichen Ablauf es nicht geboten ist vor Ausweisung im Flächenwidmungsplan entsprechende Regelungen zu treffen. Insbesondere entspricht der Informationsstand des Einschreiters, dass 'keine' öffentlichen Mittel für landschaftspflegerische Maßnahmen seitens der Stadt Wien vorhanden sind, nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Hinsichtlich des angeführten entstehenden Wertverlustes ist anzumerken, dass auch die bisherige Widmung Ländliches Gebiet keine Baulandwidmung darstellt. Der bei der kreditwirtschaftlichen Belehnung der Liegenschaften oftmals zu Grunde liegenden Hoffnung der Umwidmungen von ländlichen Bereichen auf Bauland (oder ähnlich als Kleingartengebiet) wird durch die vorgeschlagene Ausweisung als SwwL eine klare Position der beabsichtigten Entwicklung der Stadt entgegengestellt. Jedenfalls tritt gegenüber der derzeitigen faktischen und der Nutzung der letzten Jahrzehnte keine Schlechterstellung ein. Landwirtschaftliche Nutzbauten sind in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen möglich. Wohngebäude in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung waren bisher in diesem außerhalb der Ortsbereiche liegenden Teil des Stadtgebietes ohnehin nicht erforderlich, entsprechen nicht den Zielsetzungen der Stadtplanung und sollen daher zukünftig nicht zulässig sein.

Zu der Anregung, die gegenständlichen Flächen als Kleingartengebiet auszuweisen, ist obigen Ausführungen folgend festzustellen, dass dies mit den überörtlichen Zielsetzungen ebenso nicht vereinbar ist und darüber hinaus in krassem Widerspruch zu den von der Wiener Landwirtschaftskammer im Namen der Landwirte formulierten Voraussetzungen für eine betriebssichernde, produktive und investierende Landwirtschaft steht. ...'

Im Vorlagebericht der Magistratsabteilung 21B an den Gemeinderatsausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr, Stadtsenat und Gemeinderat vom 4. März 2003 wird zu den 'Gegebenheiten im Plangebiet' ausgeführt, dass dieses durch Bereiche mit charakteristischer Einfamilienhausbebauung bzw. durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt sei. Wörtlich heißt es unter anderem: 'Nördlich des Rautenweges erstreckt sich ein Gebiet mit Einfamilienhausbebauung, die sogenannte Paxsiedlung. Westlich davon beginnen die landwirtschaftlich genutzten Ausläufer des Marchfeldes. Im Nordwesten des Plangebietes wurde als Verbindung zu dem nördlich angrenzenden, bewaldeten Areal des Bahnhofs Breitenlee ein Flurstreifen aufgeforstet. Südlich davon befinden sich die ökologisch wertvollen Paxteiche. Im Nordwesten an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich die Deponie Rautenweg. Südlich davon die Bundesanstalt Hirschstetten des Landwirtschaftsministeriums. An der Breitenleer Straße setzt sich das Gebiet der Stadtrandsiedlung fort. Im Osten ist eine in Bau befindliche Wohnhausanlage des Österreichischen Siedlungswerkes benachbart. Auf den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Bereichen östlich des Fuchsienweges soll, auf einer Entwicklungsstudie basierend, in den kommenden Jahren eine Siedlungserweiterung im Rahmen des Programms der 'Neuen Siedlerbewegung' erfolgen.'

Zur Infrastruktur und Verkehrssituation wird unter anderem angemerkt, dass das Plangebiet nur teilweise an das öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungssystem angeschlossen sei (Wasser- und Gasanschlüsse seien vorhanden). Leitungen der Abwasserentsorgung befänden sich in der Breitenleerstraße und in der Spargelfeldstraße. Die Spargelfeldstraße nördlich des Rautenweges und die Verkehrsflächen westlich der Paxsiedlung seien, der landwirtschaftlichen Umgebung entsprechend, feldwegartig ausgebaut.

Ferner wird auf die schon im Bericht zu den eingelangten Stellungnahmen erwähnten 'übergeordneten Konzepte' bzw. 'maßgeblichen Entwicklungen und Planungen' sowie unter anderem auch auf eine Resolution des Naturschutzbeirates zur Sicherung des Bahnhofes Breitenlee als geschützter Landschaftsteil aus 1998 verwiesen. Der Abgrenzungsvorschlag des geschützten Landschaftsteiles inkludiere die Aufforstungsfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, den agrarisch genutzten Bereich westlich davon und die Paxteiche. Die dargestellten Entwicklungen und Planungen würden die wichtigen Rücksichten gemäß §1 Abs4 BO für Wien darstellen, die für eine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sprechen.

Was die beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes betrifft, wird unter der Überschrift 'Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung' unter anderem ausgeführt: 'Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes bleibt, den übergeordneten Konzepten und maßgeblichen Entwicklungen folgend, die Zielsetzung der Schaffung einer lockeren Wohnbebauung weiter aufrecht. Der Bereich dafür beschränkt sich auf die bisherigen Wohngebiete, eine Ausweitung des Siedlungsgebietes entspricht nicht den Zielsetzungen. Darüber hinaus soll, in Abstimmung mit den naturräumlichen Konzepten, widmungsmäßige Vorsorge für die Erhaltung der Kultur- und Naturlandschaft getroffen werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass dadurch für die Stadt Wien Kosten entstehen

können (Vertragsnaturschutz, Einlösungsansprüche, etc.). Im Hinblick auf den Mangel an Arbeitsplätzen in diesem Teil des 22. Bezirkes und die Immissionsbelastung durch den stark befahrenen Rautenweg, soll, abgehend von den bisherigen Zielsetzungen, die Möglichkeit der Ansiedlung von Kleinbetrieben in Teilbereichen am Rautenweg geschaffen werden. ... ' Als Planungsziele werden unter anderem angeführt:

-

Erhaltung und Schaffung von Flächen für den erforderlichen Wohnraum mit der Zielsetzung der Bildung einer durchgrünten Siedlungsstruktur unter Beachtung der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen

-

Sicherung für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen

-

Vorsorge und Sicherung von zusammenhängenden, übergeordneten Grünverbindungen und dabei insbesondere die Erhaltung des Großbiotops 'Bahnhof Breitenlee' als Rückgrat des übergeordneten Landschafts- und Freiraumes im Nordosten Wiens

-

Schutz des Landschaftsbildes unter grundsätzlicher Beibehaltung der derzeitigen Erscheinungsform ...'

Zu den 'Festsetzungen' wird unter anderem bemerkt: 'An den bislang gültigen Zielsetzungen soll, mit Ausnahme der Bebauungsstruktur am Straßenzug Rautenweg, im Wesentlichen festgehalten werden. Daher betreffen die Änderungen im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes vornehmlich diesen Bereich. Im übrigen Teil des Plangebietes soll die derzeit gültige Rechtslage lediglich in einer adaptierten Form neuerlich festgesetzt werden. ...

Die mit dem Areal des Bahnhofes Breitenlee in Verbindung stehenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten des Plangebietes inklusive der Paxteiche sollen, den überörtlichen naturräumlichen Planungen entsprechend, als Grünland/ Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel gesichert werden. Für die südlich des Pelargonienweges liegenden Ackerflächen wird die Zusatzfestsetzung, wonach die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein sollen (SwwL), vorgeschlagen. Die Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzbauten soll dabei, ausgenommen der Bereich am Rautenweg, nicht zulässig sein (BB7).

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen im wesentlichen, entsprechend der bisher gültigen Rechtslage, festgesetzt werden. Die Spargelfeldstraße nördlich des Rautenweges sowie der Pelargonienweg und die Azaleengasse westlich des Silberwurzweges sollen, da sie in diesem Abschnitt keine Erschließungsfunktion mehr erfüllen und auch künftig keine vorgesehen ist, in einem auf der bestehenden Grundstücksordnung basierenden reduzierten Verlauf festgesetzt werden. ...'

Nach dem der Volksanwaltschaft übersendeten Auszug aus dem 'Stadtentwicklungsplan 1994' (Fortschreibung räumliches Entwicklungskonzept - längerfristiges Leitbild) befindet sich der Bereich zwischen dem Pelargonienweg, dem Rautenweg, der Spargelfeldstraße und dem Zinnienweg im Grün- und Erholungsgebiet, zu dem vor allem die Land- und Forstwirtschaftsgebiete (einschließlich Wein- und Gartenbau), aber auch größere städtische Freiräume wie Parkanlagen, Sportanlagen, Friedhöfe usw. gehören.

Im 'Leitprogramm 1994 für den Stadtentwicklungsbereich Stadlau/Aspang/Eßling - Hirschstetten/Hausfeld/Altes Flugfeld' ist eine Nutzung als Landwirtschaft mit Erholungsfunktion vorgesehen. Dem Textteil ist zu entnehmen, dass das Leitprogramm zugleich mit dem Stadtentwicklungsplan vom Wiener Gemeinderat beschlossen wurde, und sich in zwei Teile gliedert. Das 'Leitbild' (Teil A) enthält die übergeordneten Entwicklungsziele und -vorstellungen, das 'Entwicklungskonzept' (Teil B) konkretisiert das Leitbild und zeigt genauere Anhaltspunkte für die weitere Planung und Realisierung auf (Nutzungsverteilung, Fristigkeiten, Abhängigkeiten, Maßnahmen und Umsetzungserfordernisse). Bei den der Volksanwaltschaft übersendeten Plänen zu den mittel- und langfristigen Entwicklungsperspektiven, die beide eine Nutzung als Landwirtschaft mit Erholungsfunktion vorsehen, handelt es sich um einen Bestandteil des Entwicklungskonzepts.

Im 'Landschafts- und Freiraumkonzept für den Nordosten Wiens ('1000 ha Plan',1995)' ist das gegenständliche Gebiet als Fläche dargestellt, die zwar zum Grundgerüst des Freiraumsystems gehört, deren Erwerb jedoch nicht unbedingt

erforderlich erscheint, wenn nur die Sicherstellung, Nutzung bzw. Ausgestaltung im Sinne des 'Landschaftsrahmenplanes Wien-Nordost' oder darauf basierender Landschaftspläne gewährleistet ist. Die im Plandokument 7416 als Eklw ausgewiesene Fläche östlich der Paxsiedlung ist hingegen als 'Vorhaltegebiet' gekennzeichnet, dessen mittel- bis langfristige Entwicklung noch offen ist.

Im 'Landschaftsrahmenplan für den Nordosten Wiens' wird - von zwei hier nicht relevanten Ausnahmen abgesehen - für alle noch nicht als Sww gewidmeten Flächen im Bereich des 'Grünen Rückgrates' der Donaustadt ('Grüngebiet mit überwiegender Erholungsfunktion lt. STEP') die Sww-Widmung vorgeschlagen. Weitere Umwidmungen in Sww werden - teilweise als Erweitung des 'Grünen Rückgrates' - für den Bereich der 'neuen' Paxteiche östlich der Deponie Rautenweg empfohlen.

Auch in den 'Planungen zu den Stadtrandgärten Breitenlee 1992' ist für den fraglichen Bereich als 'Zielvorstellung' die Widmung Sww eingetragen.

Im Resümeeprotokoll über die 22. Sitzung des Naturschutzbeirates scheint folgender Vorschlag für eine Resolution auf: 'Der Naturschutzbeirat fordert die politisch Verantwortlichen auf, das Areal des Verschiebebahnhofes Breitenlee in Zukunft wirksam zu schützen. Dazu sollten Gespräche mit den ÖBB geführt werden, die in der Schaffung zum Beispiel eines geschützten Landschaftsteiles münden sollten. ..."

3. Die Volksanwaltschaft bringt folgende Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der angefochtenen Verordnung vor:

3.1. Die Widmung als "Grünland/Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel, landwirtschaftliche Nutzung" sei wegen Fehlens einer ausreichenden Grundlagenforschung und mangels Vorliegen der für eine Abänderung notwendigen wichtigen Rücksichten gesetzwidrig sowie sachlich nicht gerechtfertigt und damit gleichheitswidrig:

Der Bericht über die eingelangten Stellungnahmen, der Vorlagebericht und die Stellungnahme gegenüber der Volksanwaltschaft verwiesen zwar auf übergeordnete Konzepte, Planungen und Programme als Teil der Grundlagenforschung. Diese - etwa der Stadtentwicklungsplan - seien aber (entgegen der Ansicht des Magistrats, wonach diese Konzepte, Planungen und Programme für die weiteren Planungen in hohem Maße verbindlich seien) mangels Rechtsnormcharakter nicht rechtsverbindlich. Die erfolgte Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans lasse sich nicht allein mit rechtlich unverbindlichen Konzepten, Planungen und Programmen begründen.

Überdies enthielten diese "angeblich übergeordneten"

Planungsgrundlagen im konkreten Fall keine völlig eindeutige Aussage:

Nach dem "Stadtentwicklungsplan 1994" befinde sich der fragliche Bereich im "Grün- und Erholungsgebiet", zu dem vor allem die Land- und Forstwirtschaftsgebiete, aber auch größere städtische Freiräume wie Park- und Sportanlagen, Friedhöfe usw. gehörten. Im "Leitprogramm 1994 für den Stadtentwicklungsbereich Stadlau/Aspang/Eßling - Hirschstetten/Hausfeld/Altes Flugfeld" sei eine Nutzung als Landwirtschaft mit Erholungsfunktion vorgesehen. Aus dem "Landschafts- und Freiraumkonzept für den Nordosten Wiens ('1000 ha Plan', 1995)" gehe hervor, dass die Fläche zum Grundgerüst des Freiraumsystems gehöre, ihr Erwerb aber nicht unbedingt erforderlich erscheine, wenn nur die Sicherstellung, Nutzung bzw. Ausgestaltung im Sinne des "Landschaftsrahmenplanes Wien - Nordost" gewährleistet sei. Im "Landschaftsrahmenplan für den Nordosten Wiens" werde für alle noch nicht als Sww gewidmeten Flächen im Bereich des "Grünen Rückgrates" der Donaustadt die Sww-Widmung vorgeschlagen, wobei die "neuen" Paxteiche östlich der Deponie Rautenweg als weitere Fläche für eine Sww-Widmung empfohlen würden. In den "Planungen zu den Stadtrandgärten Breitenlee 1992" scheine als Zielvorstellung ebenfalls die Widmung Sww auf. Im Resümeeprotokoll über die 22. Sitzung des Naturschutzbeirates vom 25. Mai 1998 werde zwar das Areal des Verschiebebahnhofes Breitenlee, nicht aber das hier in Rede stehende Gebiet als geschützter Landschaftsteil vorgeschlagen.

Daraus lasse sich nicht ableiten, dass im fraglichen Gebiet gerade die Widmung SwwL und nicht etwa die Widmung Sww, die ebenfalls eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung erlaube, festgesetzt werden solle.

Der Vorlagebericht verweise auch auf das Ziel der Schaffung einer lockeren Wohnbebauung, das beschränkt auf die bisherigen Wohngebiete weiter aufrecht bleiben solle; eine Ausweitung entspreche nicht den Zielsetzungen. In Abstimmung mit den naturräumlichen Konzepten sei für die Erhaltung der Natur- und Kulturräume zu sorgen. Damit

werde wiederum nur auf "angeblich übergeordnete" Konzepte verwiesen, ohne eine Abwägung zwischen den angeführten Planungszielen vorzunehmen und darzulegen, warum im fraglichen Gebiet bestimmten Planungszielen der Vorrang vor anderen gebühre.

Wenn im Bericht über die eingelangten Stellungnahmen die Ausweisung von SwwL als am besten geeignete Widmungskategorie bezeichnet und ausgeführt werde, dass diese Festlegung der derzeitigen Nutzung entspreche und auch gegenüber der Nutzung der letzten Jahrzehnte keine Schlechterstellung eintrete, werde übersehen, dass die Liegenschaften durch die Einschränkung des zulässigen Verwendungszweckes eine eklatante Wertminderung erlitten, was zur Verfolgung des Planungsziels der Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft nicht erforderlich sei, weil sich dieses Ziel auch durch die Festlegung Sww ohne weitere Einschränkung oder durch die Festlegung Grünland/ländliches Gebiet erreichen hätte lassen.

Überdies sei zu bedenken, dass durch den Vorbehalt der landwirtschaftlichen Nutzung die Eigentümer ihre Ansprüche auf Einlösung gegen Entschädigung "verlieren" würden. Abgesehen von den verfassungsrechtlichen Bedenken gegen diese Gesetzeslage (vgl. unten 4.1.), lasse die Grundlagenforschung nicht erkennen, weshalb der Entfall des Einlösungsanspruchs im konkreten Fall erforderlich sein sollte. Das angeführte Argument, dass ein Ankauf zur Erreichung der Ziele nach den naturräumlichen Vorgaben nicht als zwingend notwendig erachtet werde, vermöge den Entfall des Einlösungsanspruchs nicht zu rechtfertigen.

Der Anregung der Grundeigentümer, die in Rede stehenden Flächen als Kleingartengebiet auszuweisen, halte der Magistrat in seinem Bericht entgegen, dass dies mit den "überörtlichen Zielsetzungen" nicht vereinbar sei, und darüber hinaus im krassen Widerspruch zu den von der Wiener Landwirtschaftskammer formulierten Voraussetzungen für eine betriebssichernde, produktive und investierende Landwirtschaft stehe. Dabei bleibe unberücksichtigt, dass das fragliche Gebiet auf drei Seiten von Flächen mit der Widmung Bauland/Wohngebiet bzw. Bauland/gemischtes Baugebiet umgeben sei. Eine Bebauung des (gesamten) Gebietes mit Wohn- und/oder Betriebsgebäuden würde daher bloß zu einer Abrundung des schon bestehenden Baulandes führen. Wenn im Bericht über die eingelangten Stellungnahmen die Erholungsfunktion hervorgehoben werde, sei zu bemerken, dass sich diese auch durch die Widmung Grünland/Erholungsgebiet - Kleingartengebiet oder Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen verwirklichen ließe. Außerdem sei zu bedenken, dass östlich der als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Paxsiedlung Grundflächen mit der Widmung Grünland/ Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen anschlössen. Weshalb sich von Westen her ein größtenteils unbebaubarer Grünlandkeil ins bebaute bzw. für eine Bebauung vorgesehene Gebiet schiebe, sei sachlich nicht nachvollziehbar, zumal sich nördlich und östlich von Breitenlee große unbebaute Flächen befänden, die "tatsächlich zum Grüngürtel rund um Wien" gehörten.

3.2. Auch die Festlegung "BB7" sei gesetzwidrig.

Nach der angefochtenen Verordnung sei die Errichtung landwirtschaftlicher Nutzbauten im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß nur auf einem ca. 100 m breiten Streifen entlang des Rautenweges zulässig, nicht hingegen auf dem im Bebauungsplan mit BB7 gekennzeichneten nördlichen Teil des in Rede stehenden Gebiets. Die durch die Widmung SwwL gegenüber der Widmung Sww ermöglichte, geringfügig bessere bauliche Ausnutzbarkeit werde also für den nördlichen Teil durch den Bebauungsplan wieder rückgängig gemacht. Zulässig sei in diesem Bereich allein die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, die auch auf Flächen mit der Widmung Sww zulässig wäre.

Im Bericht über die eingelangten Stellungnahmen werde das Verbot der Errichtung landwirtschaftlicher Nutzbauten im Wesentlichen damit begründet, dass dies der derzeitigen Nutzung entspreche, die ohne bauliche Objekte auskomme. Es trete daher gegenüber der derzeitigen faktischen und der Nutzung der letzten Jahrzehnte keine Schlechterstellung ein. Um jedoch die Errichtung der für eine zeitgemäße Landwirtschaft erforderlichen Nutzbauten zu ermöglichen, werde deren Errichtung auf einem 100 m breiten Streifen entlang des Rautenweges für zulässig erklärt.

Die Einschränkung der Bebaubarkeit gegenüber der früheren Festlegung als Grünland/ländliches Gebiet, in dem Gebäude und Anlagen, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen und das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreiten, sowie die erforderlichen Wohngebäude errichtet werden durften, sei nicht allein mit der bisherigen Verwendung zu rechtfertigen. Die Grundlagenforschung enthalte keine stichhaltige Begründung, warum bzw. auf Grund welcher öffentlicher Interessen der überwiegende Teil des in Rede stehenden Gebietes von jedweder Bebauung freigehalten werden müsse, abgesehen vom Hinweis auf die nicht rechtsverbindlichen "überörtlichen Planungen".

4. Die antragstellende Volksanwaltschaft regt überdies die amtswegige Einleitung von Gesetzesprüfungsverfahren hinsichtlich von Bestimmungen der BO für Wien an:

4.1. Gemäß §59 Abs3 iVm Abs6 bis 11 und §57 habe der Eigentümer einer im Wald- und Wiesengürtel gelegenen Liegenschaft einen Anspruch auf Einlösung gegen Entschädigung, nicht jedoch bei Grundflächen des Wald- und Wiesengürtels, die gemäß §4 Abs2 litA. c) Z1 BO für Wien der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind.

Da eine landwirtschaftliche Nutzung auch im Fall der Ausweisung als Grünland/Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel zulässig sei und sich die bauliche Ausnutzbarkeit der Widmungen Sww (Bauten kleineren Umfanges, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen) und SwwL (landwirtschaftliche Nutzbauten im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß) nicht wesentlich unterscheide, diene der Vorbehalt der landwirtschaftlichen Nutzung primär dem Zweck, die Liegenschaftseigentümer um ihre - eine Entschädigungspflicht auslösenden - Einlösungsansprüche zu bringen (vgl. Geuder/Hauer, Wiener Bauvorschriften4 §4 BO Anm. 3 und §59 BO Anm. 10). Die in §59 Abs3 BO für Wien für die Widmungen Sww und SwwL vorgenommene Differenzierung hinsichtlich der Einlösungsansprüche bei ähnlicher baulicher Ausnutzbarkeit sei sachlich nicht gerechtfertigt und damit gleichheitswidrig.

4.2. §6 Abs15 BO f Wien ermögliche zwar ein auf bestimmte Bereiche beschränktes Verbot von für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen baulichen Anlagen im Wald- und Wiesengürtel, nicht aber ein Verbot für die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Flächen. Dem widerspreche §5 Abs4 litn, der es dem Verordnungsgeber erlaube, für die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Flächen landwirtschaftliche Nutzbauten auszuschließen. Zwischen §6 Abs15 und §5 Abs4 litn BO für Wien liege somit ein nicht auflösbarer Normenwiderspruch vor.

5. Der Gemeinderat der Stadt Wien erstattete eine Äußerung.

5.1. Darin tritt er den Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der bekämpften Verordnung wie folgt entgegen:

Dem Plandokument 7527 liege eine ausführliche Grundlagenforschung zugrunde, die §1 BO f Wien entspreche. Wesentlich seien dabei die von der Volksanwaltschaft genannten überörtlichen Planungen, die zum Großteil vom Gemeinderat beschlossen worden seien. In diesen Planungen werde - wenn auch in verschiedenen Aussageschärfen - übereinstimmend die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bei gleichzeitiger Sicherung der Erholungswirkung der Landschaft als Zielsetzung formuliert. Die Widmung "SwwL" sei "genau für diese Flächen gedacht" (zum genauen Umfang der zulässigen Nutzungen in dieser Widmungskategorie aus der Sicht der verordnungserlassenden Behörde vgl. unten Punkt 5.2.).

Da eine vollflächige Bebauung mit landwirtschaftlichen Nutzbauten (z.B. Glashäusern) dem Erholungsziel widersprechen würde, sei eine "Zonierung" vorgenommen worden, wie sie in anderen landwirtschaftlich geprägten Teilgebieten nördlich der Donau durchaus üblich sei. Diese Zonierung erlaube entlang der Verkehrsstraße Rautenweg die Errichtung landwirtschaftlicher Nutzbauten bis auf eine Grundstückstiefe von 100 m und verbiete erst nördlich davon die Errichtung weiterer landwirtschaftlicher Nutzbauten. Dabei sei auf die Liegenschaftsstruktur insofern Bedacht genommen worden, als damit für alle Eigentümer der in Rede stehenden Grundstücke dieselben Rahmenbedingungen gelten würden.

Der Beibehaltung der genannten Zielsetzungen, die sich überdies in der jahrzehntelangen Nutzung widerspiegelten, sei der Vorrang vor einer Umwidmung in Bauland gegeben worden.

5.2. Zu den gesetzlichen Bestimmungen, deren Prüfung auf ihre Verfassungsmäßigkeit die Volksanwaltschaft anregt, führt der Gemeinderat aus:

"Im 'Sww' dürfen Bauten kleineren Umfanges, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, errichtet werden. Sofern im 'Sww' nach §5 Abs4 litn BO bebaubare Flächen ausgewiesen werden, besteht die Möglichkeit, auf diesen Flächen für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege notwendige Bauten zu errichten.

Im 'SwwL' dürfen neben den im 'Sww' zulässigen Bauten landwirtschaftliche Nutzbauten im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß ohne Beschränkung auf Bauten kleineren Umfangs wie im 'Sww' errichtet werden. Mit anderen Worten bedeutet dies, dass im 'SwwL' durchaus auch etwa Stallungen, Scheunen oder Glashäuser größeren Umfangs errichtet werden dürfen, sofern der betreffende landwirtschaftliche Betrieb eine entsprechende Größe aufweist. Derartige Bauten wären jedenfalls im reinen 'Sww' nicht zulässig.

Es ist somit nicht zutreffend, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Widmungskategorien 'Sww' und 'SwwL' sich nicht wesentlich unterscheiden würden.

§6 Abs15 BO stellt eine generelle für alle Widmungsgebiete geltende Vorschrift dar, die für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderliche bauliche Anlagen grundsätzlich in allen Widmungsgebieten erlaubt. Diese Bestimmung soll trotz allfälliger Bebauungsbeschränkungen in einem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dem jeweiligen Eigentümer noch eine sinnvolle Nutzung seiner Grundflächen ermöglichen und ist im Zusammenhang mit dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz zu sehen. Auf Grund des Gesetzeswortlautes ist allerdings ein strenger Maßstab anzulegen.

Auf Grund der besonderen Sensibilität der Widmungskategorie 'Sww' findet der §6 Abs15 BO in dieser Widmungskategorie nur sehr eingeschränkt Anwendung. Lediglich in den Fällen, in denen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausnahmsweise bebaute Flächen im 'Sww' ausweist (§5 Abs4 litn BO), kommt eine Anwendung des §6 Abs15 BO in Betracht. Wenn dies nicht der Fall ist, so dürfen ausnahmslos - wie bereits dargestellt - Bauten kleineren Umfangs errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen. Im 'SwwL' hingegen ist der Anwendungsbereich des §6 Abs15 BO nicht auf bestimmte Bereiche dieses Widmungsgebietes beschränkt.

Wenn nun §5 Abs4 litn BO die Möglichkeit vorsieht, im Bebauungsplan im 'SwwL' die Errichtung landwirtschaftlicher Nutzbauten auf bestimmten Grundflächen auszuschließen, so bedeutet dies nicht, dass solche Bauten im gesamten Widmungsgebiet zur Gänze ausgeschlossen sind; die Regelung soll es vielmehr aus bestimmten sachlichen Erwägungen - etwa zur Vermeidung einer Verhüttelung in einzelnen Bereichen - ermöglichen, im Plan konkret bezeichnete Flächen von landwirtschaftlichen Nutzbauten freizuhalten. Anzumerken bleibt allerdings, dass auch in Bereichen mit einer derartigen Beschränkung §6 Abs15 BO zur Anwendung käme.

[...]

Gemäß §59 Abs3 BO hat der Eigentümer einer im Wald- und Wiesengürtel gelegenen Liegenschaft Anspruch auf Einlösung seiner Liegenschaft, wenn sie nicht durch Rechte Dritter belastet ist. Dieser Einlösungsanspruch besteht nicht für Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind.

Es liegt hier keine Ungleichbehandlung hinsichtlich des Einlösungsanspruches vor. Zwar dürfen Grundflächen sowohl im 'Sww' als auch im 'SwwL' - wie oben bereits dargestellt wurde - landwirtschaftlich genutzt werden. Landwirtschaftliche Nutzbauten im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß, die eine optimale Bewirtschaftung der Flächen ermöglichen, sind jedoch nur im 'SwwL' zulässig. Flächen im 'SwwL' lassen sich somit wesentlich ertragreicher nutzen als solche im 'Sww'.

Im Übrigen werden die beiden Widmungskategorien auch hinsichtlich einer Enteignungsmöglichkeit unterschiedlich behandelt. Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel können gemäß §41 BO enteignet werden, wenn die Ausgestaltung des Wald- und Wiesengürtels für Erholungszwecke vom Gemeinderat beschlossen worden ist. Für Grundstücke im Wald- und Wiesengürtel, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind, besteht diese Enteignungsmöglichkeit hingegen nicht."

6. Die Wiener Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie auf die Äußerung des Gemeinderates verweist.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Nach Art148e B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof auf Antrag der Volksanwaltschaft über die Gesetzwidrigkeit von Verordnungen einer Bundesbehörde. Gemäß Art148i Abs1 B-VG ist Art148e B-VG sinngemäß anzuwenden, sofern die Volksanwaltschaft durch Landesverfassungsgesetz auch für den Bereich der Verwaltung des betreffenden Landes für zuständig erklärt worden ist. Für den Bereich der Verwaltung des Landes Wien geschah dies mit §139a Abs1 Wiener Stadtverfassung. Der Verfassungsgerichtshof ist demnach in sinngemäßer Anwendung des Art148e B-VG zuständig, auf Antrag der Volksanwaltschaft über die Gesetzwidrigkeit einer der Verwaltung des Landes Wien zuzurechnenden Verordnung zu erkennen.

Der Antrag der Volksanwaltschaft auf Aufhebung des als Verordnung einer Landesbehörde iS des Art139 B-VG geltenden angefochtenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans wegen Gesetzwidrigkeit ist somit zulässig (vgl. VfSlg. 12.926/1991, 13.573/1993). Daran ändert der Umstand nichts, dass auf Grund der Formulierung des Antrages unklar bleibt, ob die Volksanwaltschaft "einstimmig" oder "mit Stimmenmehrheit" die Antragstellung beschlossen hat.

2. Der Verfassungsgerichtshof hegt - entgegen der Anregung der Volksanwaltschaft - aus folgenden Gründen keine Bedenken gegen die von ihm bei der Prüfung der Gesetzmäßigkeit der angefochtenen Verordnung anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen und sieht sich daher nicht zur amtswegigen Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens veranlasst:

2.1. Zu §59 Abs3 BO f Wien:

Diese Bestimmung lautet:

"Der Eigentümer einer im Wald- und Wiesengürtel gelegenen Liegenschaft hat Anspruch auf Einlösung seiner Liegenschaft, wenn sie nicht durch Rechte Dritter belastet ist. Dieser Einlösungsanspruch besteht nicht für Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind."

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs (vgl. etwa VfSlg. 13.282/1992, 16.637/2002, 17.149/2004) spielt die Frage, ob nach einer Flächenwidmungsänderung eine Entschädigung zusteht, eine Rolle bei der Beurteilung, ob anlässlich der Widmungsänderung eine hinreichende Interessenabwägung vorgenommen wurde bzw. diese sogar entfallen kann. Da im vorliegenden Fall die Rechtmäßigkeit der Änderung einer Flächenwidmung auf "Wald- und Wiesengürtel, der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten" zu prüfen ist und sich die vorgebrachten Bedenken auch auf eine mangelnde Berücksichtigung der Interessen der Grundstückseigentümer beziehen, hat der Verfassungsgerichtshof §59 Abs3 BO f Wien, der für diesen Fall einen - im vorliegenden Zusammenhang einer Entschädigung gleichzuhaltenden - Einlösungsanspruch ausschließt, anzuwenden.

Diese Bestimmung nimmt für Liegenschaften im Wald- und Wiesengürtel zwar je nach dem, ob sie "der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten" sind oder nicht, eine Differenzierung hinsichtlich des Bestehens eines Einlösungsanspruchs vor; diese ist jedoch sachlich gerechtfertigt und steht daher mit dem Gleichheitssatz (Art2 StGG) im Einklang: Im Wald- und Wiesengürtel dürfen - abgesehen von näher bestimmten Bauten, die im Bebauungsplan vorgesehen sein müssen - gemäß §6 Abs3 BO f Wien "nur Bauten kleineren Umfanges errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u. ä.)". Dagegen sind gemäß §6 Abs3a BO f Wien auf Flächen des Wald- und Wiesengürtels, die der landwirtschaftlichen Nutzung "vorzubehalten" sind, "landwirtschaftliche Nutzbauten im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß zulässig, die keine Wohnräume enthalten". Wie auch die verordnungserlassende Behörde dargelegt hat, lassen sich Flächen des Wald- und Wiesengürtels, die der landwirtschaftlichen Nutzung "vorzubehalten" sind, somit wesentlich ertragreicher nutzen als solche ohne diesen Vorbehalt. Dies stellt einen Unterschied im Tatsächlichen dar, der die jeweils unterschiedliche Regelung hinsichtlich des Einlösungsanspruches zu rechtfertigen vermag.

Ob vor diesem Hintergrund für die hier in Rede stehende Widmungsänderung - nämlich bei Nichtbestehen eines Einlösungsanspruchs - eine hinreichende Abwägung der Interessen der Eigentümer der betroffenen Grundstücke stattgefunden hat, ist eine Frage der Rechtmäßigkeit der bekämpften Verordnung und unter Punkt 3. zu behandeln.

2.2. Zu dem behaupteten "nicht auflösbaren Normwiderspruch" zwischen §6 Abs15 und §5 Abs4 litn BO für Wien:

§5 Abs4 litn BO f Wien lautet:

"Inhalt der Bebauungspläne

§5. [...]

(4) Über die [obligatorischen Festsetzungen] hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

[...]

n) Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, auf denen die Errichtung von Bauten und baulichen Anlagen [...] für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege zulässig ist, sowie in Gebieten, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, Grundflächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzbauten nicht errichtet werden dürfen

[...]"

§6 Abs15 BO f Wien lautet:

"Zulässige Nutzungen

§6. [...]

(15) Die für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen baulichen Anlagen sind in allen Widmungsgebieten zulässig, im Wald- und Wiesengürtel, ausgenommen jene Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, jedoch nur auf den dafür ausdrücklich vorgesehenen Grundflächen (§5 Abs4 litn)."

Die Volksanwaltschaft macht die Rechtswidrigkeit der Festlegung "BB 7" im angefochtenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan geltend, welche lautet:

"Auf den mit SwwL BB7 bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzbauten nicht zulässig."

Betroffen ist von dieser Festlegung nicht das gesamte als SwwL gewidmete Gebiet, hinsichtlich dessen die Volksanwaltschaft die Aufhebung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans begehrt; vielmehr bleibt der hundert Meter breite südliche Streifen entlang des Rautenweges frei von dieser Festlegung.

Der Verfassungsgerichtshof kann der Ansicht der Volksanwaltschaft, die Bestimmung des §5 Abs4 litn BO f Wien stehe insoweit, als sie die gesetzliche Grundlage der Festlegung "BB 7" in der angefochtenen Verordnung ist (und nur als solche hat sie der Verfassungsgerichtshof im vorliegenden Verordnungsprüfungsverfahren anzuwenden), in einem unlösbaren Widerspruch zu §6 Abs15 BO f Wien, nicht folgen:

§6 Abs15 BO f Wien stellt - wie die verordnungserlassende Behörde zutreffend ausführt - lediglich eine "generelle für alle Widmungsgebiete geltende Vorschrift" dar, der zufolge die für die jeweils widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen baulichen Anlagen zulässig sind. Eine spezielle Anordnung für Grundstücke im Wald- und Wiesengürtel trifft diese Bestimmung nur für den (hier nicht vorliegenden) Fall, dass auf bestimmten Grundstücken ausnahmsweise die Bebauung mit Bauten und baulichen Anlagen für bestimmte Zwecke für zulässig erklärt wurde (gewissermaßen der erste Fall des §5 Abs4 litn). Dann sollen Bauten und bauliche Anlagen eben nur auf den dafür ausdrücklich vorgesehenen Grundflächen zulässig sein. Wenn - wie hier - Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung "vorzubehalten" sind, gilt §6 Abs15 genauso wie für alle anderen Widmungskategorien und ändert nichts daran, dass etwa für einen Teil einer Fläche im Wald- und Wiesengürtel, die der Landwirtschaft "vorzubehalten" ist, die Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzbauten ausgeschlossen werden kann (gewissermaßen der zweite Fall des §5 Abs4 litn).

Die Klärung der genauen Reichweite der Befugnisse zur Errichtung von baulichen Anlagen nach §6 Abs15 BO f Wien obliegt dem Verfassungsgerichtshof im vorliegenden Zusammenhang nicht und kann nur in einzelnen baubehördlichen Verfahren erfolgen; jedenfalls teilt der Verfassungsgerichtshof die Auffassung der Volksanwaltschaft nicht, die gesetzliche Grundlage der Festlegung "BB 7" der angefochtenen Verordnung in §5 Abs4 litn BO f Wien stehe in einem "nicht lösbaren Normwiderspruch" zu §6 Abs15 BO f Wien.

3. Zu den Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der angefochtenen Verordnung in der Sache:

3.1. Zum Zustandekommen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans PD 7527:

Dem Vorbringen der Volksanwaltschaft, dass das Gebiet, hinsichtlich dessen der geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7527 aus dem Jahre 2003 bekämpft wird, im Flächenwidmungsplan der damaligen niederösterreichischen Gemeinde Breitenlee aus dem Jahre 1934 als Baugebiet ausgewiesen gewesen sei, ist hier nicht weiter nachzugehen. Dies schon deshalb, da sich die Bedenken der Volksanwaltschaft ausdrücklich nicht auf jene Änderung des Flächenwidmungsplans (PD 4037 aus dem Jahr 1963) beziehen, die dem Antragsvorbringen zufolge die Baugebietsausweisung durch die Festlegung "Grünland/ländliches Gebiet" ersetzte, sondern erst auf die Änderung der Widmung "Grünland/ ländliches Gebiet" auf "Grünland Schutzzone Wald- und Wiesengürtel, der Landwirtschaft vorbehalten" (SwwL) mit der besonderen Bebauungsbestimmung "Unzulässigkeit der Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzbauten" (BB 7) für einen Teil des Gebiets durch das PD 7527.

Der "Entwurf 1" der MA 21B des PD 7527 vom 2. Oktober 2002 sah für das in Rede stehende Gebiet bereits die Widmung "SwwL" und für den nördlichen, weiter vom Rautenweg entfernten Teil davon "BB 7" vor, allerdings verlief die "Grenzlinie" zur Abgrenzung der "BB 7"-Festlegung noch etwa 60 Meter vom Rautenweg entfernt (endgültige Fassung: 100 Meter).

Der dazu gehörende "Erläuterungsbericht 1" enthielt bereits den Hinweis auf mehrere "Übergeordnete Konzepte", aus denen, wie die antragstellende Volksanwaltschaft im Übrigen selbst ausführt, Folgendes hervorgeht:

Nach dem "Stadtentwicklungsplan 1994" befindet sich das in Rede stehende Gebiet im "Grün- und Erholungsgebiet". Im "Leitprogramm 1994 für den Stadtentwicklungsbereich Stadlau/Aspang/Eßling - Hirschstetten/Hausfeld/Altes Flugfeld" ist eine Nutzung als Landwirtschaft mit Erholungsfunktion vorgesehen.

Im "Landschafts- und Freiraumkonzept für den Nordosten Wiens ('1000 ha Plan', 1995)" ist das gegenständliche Gebiet als Fläche dargestellt, die zwar zum Grundgerüst des Freiraumsystems gehört, deren Erwerb jedoch nicht unbedingt erforderlich erscheint, wenn nur die Sicherstellung, Nutzung bzw. Ausgestaltung im Sinne des "Landschaftsrahmenplanes Wien-Nordost" oder darauf basierender Landschaftspläne gewährleistet ist. Die im Plandokument 7416 als Eklw ausgewiesene Fläche östlich der Paxsiedlung ist hingegen als "Vorhaltegebiet" gekennzeichnet, dessen mittel- bis langfristige Entwicklung noch offen ist.

Im "Landschaftsrahmenplan für den Nordosten Wiens" wird - von zwei hier nicht relevanten Ausnahmen abgesehen - für alle noch nicht als Sww gewidmeten Flächen im Bereich des "Grünen Rückgrates" der Donaustadt ("Grüngebiet mit überwiegender Erholungsfunktion lt. STEP") die Sww-Widmung vorgeschlagen. Weitere Umwidmungen in Sww werden - teilweise als Erweiterung des "Grünen Rückgrates" - für den Bereich der "neuen" Paxteiche östlich der Deponie Rautenweg empfohlen.

Auch in den "Planungen zu den Stadtrandgärten Breitenlee 1992" ist für den fraglichen Bereich als "Zielvorstellung" die Widmung Sww eingetragen.

Im Resümeeprotokoll über die 22. Sitzung des Naturschutzbeirates scheint folgender Vorschlag für eine Resolution auf: 'Der Naturschutzbeirat fordert die politisch Verantwortlichen auf, das Areal des Verschiebebahnhofes Breitenlee in Zukunft wirksam zu schützen. Dazu sollten Gespräche mit den ÖBB geführt werden, die in der Schaffung zum Beispiel eines geschützten Landschaftsteiles münden sollten.

Im "Erläuterungsbericht 1" selbst findet sich folgender Hinweis:

"Die mit dem Areal des Bahnhofes Breitenlee in Verbindung stehenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten des Plangebietes inklusive der Paxteiche sollen, den überörtlichen naturräumlichen Planungen entsprechend, als Grünland/Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel gesichert werden. Für die südlich des Pelargonienweges liegenden Ackerflächen wird die Zusatzfestsetzung wonach die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein sollen (SwwL), vorgeschlagen. Die Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzbauten soll dabei, ausgenommen der Bereich am Rautenweg, nicht zulässig sein (BB 7)."

Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung nahm diesen Entwurf in seiner Sitzung am 5. November 2002 zur Kenntnis.

Der Entwurf lag vom 5. Dezember 2002 bis 16. Jänner 2003 gemäß §2 Abs6 BO f Wien zur öffentlichen Einsicht auf. Die darauf hin erstatteten Stellungnahmen der Wiener Landwirtschaftskammer und der Eigentümer der Gründstücke des in Rede stehenden Gebiets fasste die MA 21B in ihrem "Bericht gemäß §2 Abs7 BO f Wien" vom 4. März 2003 über die eingelangten Stellungnahmen wie folgt zusammen:

"Wiener Landwirtschaftskammer: Gegen die vorgeschlagene Widmungskategorie SwwL BB7 (landwirtschaftliche Nutzbauten sind untersagt). Für die Widmungskategorie ländliches Gebiet als Voraussetzung für eine betriebssichernde, produktive und investierende Landwirtschaft.

[betroffene Grundstückseigentümer]: Gegen die vorgeschlagene Widmungskategorie SwwL. Es bestehen dafür keine 'wichtige Rücksichten' im Sinne des §1 der BO für Wien, da diese Widmungskategorie nicht zur Schaffung von Naherholungsgebieten erforderlich ist. Darüber hinaus besteht für die gegenständlichen Flächen seitens der Stadt Wien kein Gestaltungsauftrag und keine Ankaufsabsicht bzw. sind dafür keine öffentlichen Mittel vorgesehen. Die vorgeschlagene Widmungskategorie SwwL schafft eine schlechtere Rechtsposition ohne den Anspruch auf einen nennenswerten Wertausgleich. Es wird darauf hingewiesen, dass ein großer Bedarf an Parzellen für Kleingärten in Wien besteht. Dabei wird angeregt diese auf den gegenständlichen Grundstücken vorzusehen."

Beiden Stellungnahmen entgegnete die MA 21B in diesem "Bericht gemäß §2 Abs7 BO f Wien":

"Die für Landwirtschaftsflächen in der Bauordnung für Wien vorgesehenen Widmungskategorien definieren unterschiedliche zulässige Nutzungen (bzw

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at