

**Artikel VII.** Dieses Gesetz tritt drei Monate nach seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Wien in Wirksamkeit.<sup>1)</sup> Die Verordnungen können bereits von dem der Kundmachung des Gesetzes folgenden Tage an erlassen werden. Sie treten aber frühestens zugleich mit dem Gesetz in Kraft.

Anmerkung:

1) Das Gesetz ist am 3. 5. 1930 in Kraft getreten.

## 1. Teil

### Stadtplanung

#### § 1

#### Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne<sup>1)</sup>

(1) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes.<sup>2)</sup> Sie sind Verordnungen.<sup>3)</sup> Ihre Festsetzung und Abänderung sowie die zusammenfassende Erklärung, wie Umwelterwägungen, insbesondere der Umweltbericht (§ 2 Abs. 1c), die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen sowie die Ergebnisse von Konsultationen nach § 2 Abs. 3a, berücksichtigt wurden, beschließt der Gemeinderat.<sup>4)</sup> Jede Beschlußfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen.<sup>5)</sup> Danach kann jedermann gegen Ersatz der Vervielfältigungskosten die Ausfolgung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen sowie weiters gegebenenfalls der Erklärung über die Berücksichtigung der Umwelterwägungen verlangen.<sup>6)8)</sup>

(2) Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist insbesondere<sup>7)</sup> auf folgende Ziele Bedacht zu nehmen:

1. Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen;
2. Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung;
3. angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge;
4. Erhaltung beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
5. größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche,

6. Vorsorge für der Erholung dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau;
7. Erhaltung des Wienerwaldes;
8. Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung des Verkehrsbedürfnisses der Bevölkerung und der Wirtschaft;
9. Vorsorge für zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in bezug auf Wasser, Energie und Abfall;
10. Vorsorge für Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen;
11. Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Stellung Wiens als Bundeshauptstadt, als Standort internationaler Einrichtungen und Organisationen, als Konferenz- und Wirtschaftsstandort sowie Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für den Fremdenverkehr;
12. Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;
13. Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen;
14. Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind;
15. Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.<sup>8)</sup>

(3) Bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist auf Planungen und auf Maßnahmen des Bundes, anderer Länder sowie der benachbarten Gemeinden Bedacht zu nehmen.<sup>9)</sup>

(4) Die Gemeinde hat die Auswirkungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu überwachen, soweit im Rahmen der Umweltprüfung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt wurden.<sup>10)</sup> Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden.<sup>11)</sup> Diese liegen insbesondere vor, wenn bedeutende Gründe, vor allem auf Grund der Bevölkerungsentwicklung oder von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, für eine Abänderung sprechen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf eine nunmehr andere Bewertung einzelner Ziele, auf die bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne Bedacht zu nehmen ist.<sup>8)</sup>

(5) Von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen, müssen Erholungsgebiete, Gartensiedlungsgebiete, Wohngebiete, gemischte Baugebiete mit Ausnahme der Betriebsbaugebiete, Parkschutzgebiete, der Wald- und Wiesengürtel und Grundflächen für öffentliche Zwecke sowie Bauwerke, die öffentlichen Zwecken dienen, soweit ent-

fernt sein, daß ein angemessener Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt gewahrt bleibt.<sup>8)12)13)</sup> Ein solcher Schutzabstand muss auch zu Verkehrsbändern gewahrt werden, soweit dies auf Grund der Erhebungen gemäß § 2 Abs. 1 möglich und zweckmäßig ist.<sup>14)</sup>

**(EB zur Nov LGBl 1996/10)**

Aufgrund der Neufassung des Abs 1 liegt die Kompetenz zur Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne in Zukunft ausschließlich beim Gemeinderat. Die nach der bisherigen Rechtslage getroffene Unterscheidung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne kann nicht beibehalten werden, da für unwesentliche Abänderungen kein Entscheidungskriterium besteht, das in verfassungsrechtlich eindeutiger Weise die Zuständigkeit der jeweils örtlich zuständigen Bezirksvertretung gegenüber jener des Gemeinderates so abgrenzt, daß Überschneidungen ausgeschlossen sind. Dadurch bestünde im Einzelfall die Gefahr, daß eine unzuständige Behörde als Ordnungsgeber fungiert, wodurch der jeweilige Beschluß gesetzwidrig und das davon betroffene Plandokument von der Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof bedroht wäre.

**(EB zur Nov LGBl 2001/36)**

Abs 5 dient der Umsetzung des Art 12 der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. 12. 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, wonach die Mitgliedstaaten dafür sorgen, daß zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

**Anmerkungen:**

1) § 1 wurde mit LGBl 1996/10 neu gefasst, nachdem der VfGH mit E v 2. 3. 1995, Slg 14.041, § 1 aufgehoben hatte. Wien besitzt zum Unterschied zu den anderen Bundesländern kein eigenes Raumordnungsgesetz. Das erklärt sich teilweise daraus, dass in Wien die in den anderen Bundesländern erforderliche Koordination zwischen Land und Gemeinden nicht Platz greifen muss. Die Bauordnung muss sohin auch die Funktion eines Raumordnungsgesetzes erfüllen.

2) Die verfassungsrechtliche Grundlage findet sich in Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG (örtliche Raumplanung), die den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich zusteht (näher bei § 139). In Wien fallen Gemeindeplanung und Landesplanung zusammen.

3) Die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind Durchführungsverordnungen im Sinne des Art 18 B-VG. Solche Verordnungen können – vom Betroffenen (nicht vom Nachbarn) jedenfalls auch im Wiener Bereich – unmittelbar beim VfGH angefochten werden (VfGH v 16. 12. 1978, Slg 8463, v 8. 12. 1979, Slg 8697, v 11. 3. 1982, Slg 9361, s E 16 und 17 zu § 1). Vgl hiezu Art 139 Abs 1 Satz 3 B-VG idF Nov BGBl 1975/302).

Der VfGH hat jedoch seine strenge Rechtsprechung zu Art 18 B-VG für Durchführungsverordnungen für Raumordnungspläne nicht aufrechterhalten, sondern beginnend mit VfSlg 8280 und 8330 eine finale Determinierung und ein ausreichendes Verfahren, beruhend auf einer Grundlagenforschung (s nun § 2), als der Verfassung genügend beurteilt. Der Planung steht also ein eher großer Spielraum zur Verfügung (Planungsermessen).

4) Dem Gemeinderat als oberstem Organ der Gemeinde (Art 117 Abs 1 lit a B-VG) steht hier aber keine politische Entscheidung zu, sondern er ist in Vollziehung des Gesetzes zur Erlassung einer DurchführungsV zuständig, wenn ihm auch ein eher großer – nun durch Abs 2 und 3 eingeschränkter – Spielraum in Form des Planungsermessens gegeben ist. S auch EB.

5) Aus Ersparnisgründen entfiel mit der Nov LGBI 2003/10 die Kundmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung.

6) Diese sog „Plandokumente“ sind in der Planauskunft der MA 21, 1, Rathausstraße 14–16, erhältlich.

7) Die Aufzählung ist demnach nur eine beispielhafte. Die bisherige Rechtsprechung ist daher wohl weiterhin von Bedeutung. Eine Hierarchie oder Rangordnung der Ziele kennt das Gesetz nicht. Eine gegenseitige Abwägung, beruhend auf einer ausreichenden Grundlagenforschung (§ 2), wird vielfach notwendig sein, um eine optimale Raumordnung unter Beachtung des Gleichheitssatzes zu erreichen.

8) Abs 2 Z 15 wurde mit der Nov LGBI 2004/33 eingefügt; mit der Nov LGBI 2006/10 wurde Abs 1 abgeändert; gleichzeitig wurde in Abs 4 der erste Satz vorangestellt und Abs 5 neu formuliert.

9) Eine Ersichtlichmachung von Bundesplanungen wurde nicht vorgesehen. Eine Koordination und Kooperation ist nicht erforderlich. Vgl auch E 27 zu Art 1.

10) Sog „Strategische Umweltprüfung“ auf Grund der „SUP-Richtlinie“ (Richtlinie 2001/42/EG). S dazu näher EB zu § 2.

11) Die wichtigen Rücksichten werden nun beispielhaft näher genannt (s E). Auch eine Neufestsetzung ist als eine Abänderung des bestehenden Raumordnungsplanes anzusehen. Nach der Judikatur des VfGH ist der Verordnungsgeber – unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen für eine Änderung – verpflichtet, eine Rechtswidrigkeit eines Raumordnungsplanes zu beseitigen bzw zu korrigieren (s E v 29. 11. 1990, Slg 12555). Ein Rechtsanspruch auf eine Abänderung besteht nicht (näher Anm u E zu § 2).

12) Die Richtlinie 96/82/EG wird auch nach dem Anlassfall „Seveso-II-Richtlinie“ genannt. Es fragt sich, ob die mit der Nov LGBI 2000/36 erfolgte Umsetzung nur für zukünftige Planungsakte gilt oder einen Auftrag, auch bestehende Planungen nochmals neu zu überdenken. Ob dies tatsächlich nur auf die Planungsakte Bezug hat und nur eine Verpflichtung zur Beachtung von solchen Planungsakten, die zukünftig erfolgen, erscheint jedenfalls zweifelhaft.

13) Aus dem umfangreichen Schrifttum sind insb *Pernthaler*, Raumordnung und Verfassung (3 Bd), *Pernthaler/Fend*, Kommunales Raumordnungsrecht in Österreich, *Fröhler/Oberndorfer*, Österreichisches Raumordnungsrecht (2 Bd), *Jann/Oberndorfer*, Die Normenkontrolle des Verfassungsgerichtshofes im Bereich der Raumplanung, *Berka*, Flächenwidmungspläne auf dem Prüfstand, JBl 1996, 69, *Just*, Ermittlung und Einstellung von Belangen bei der planerischen Abwägung, 1996, *Auer*, Die Änderung des Flächenwidmungsplans. Rückwidmung – Rechtsschutz – Entschädigung, 1998, *Kiepe/vonHoyl*,

Baugesetzbuch für Planer, 2. Auflage 2004, *Kanonier*, Änderung von Flächenwidmungsplänen im österreichischen Raumordnungsrecht, JRP 1/1998, 73, *Gstir*, Die Strategische Umweltprüfung (SUP) in der Raumordnung, bbl 2005, 188 ff, *dies*, Die Umsetzung der SUP-Richtlinie in der örtlichen Raumordnung hinsichtlich der Festlegung der SUP-Pflicht, bbl 2006, 79 ff, *Kleewein*, Amtshaftung in der Raumplanung, bbl 2008, 1 ff und *Geuder*, Österreichisches öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht, 2002, und die dort aufgezählte weiterführende Literatur. S auch das Literaturverzeichnis S XIII.

14) Der Abs 5 wurde mit Nov LGBl 2014/25 zwecks Umsetzung der Seveso-Richtlinie 2012/18/EU ergänzt (siehe Übergangsbestimmungen).

### Judikatur:

1. Die planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes in bezug auf seine Verbauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits und für die Erhaltung von im wesentlichen unbebauten Flächen andererseits (Landesplanung – Raumordnung), ist nach Art 15 Abs 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung insoweit Landessache, als nicht etwa einzelne dieser planenden Maßnahmen, wie insbesondere auf dem Gebiete des Eisenbahnwesens, des Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechtes nach Art 10 bis 12 B-VG der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes ausdrücklich vorbehalten sind (VfGH 23. 6. 1954, Slg 2674). S auch E zu Art I.

2. Der zur Regelung des Baurechts zuständige Landesgesetzgeber darf öffentliche Interessen berücksichtigen, deren Wahrung dem Bund obliegt. Er darf auch bei der Erlassung von Normen, die die Bewilligung zur Errichtung von Baulichkeiten regeln, im öffentlichen Interesse und im Interesse der Bauwerber Vorsorge treffen, daß nicht Baulichkeiten errichtet werden, die voraussichtlich wieder abzutragen sein werden. Die Zuständigkeit des Bundes auf dem Gebiete des Bundesstraßenrechts bedeutet nicht, daß es dem Landesgesetzgeber verwehrt ist, die Gemeinden unter dem Gesichtspunkt des Baurechts zu ermächtigen, bei der Normierung von Bauverböten und Baubeschränkungen auch auf Projekte oder Planungen Bedacht zu nehmen, die Bundesstraßen betreffen (VfGH 21. 10. 1975, Slg 7658). S E zu Art I.

3. Die Bauordnung soll das Bauen nicht verhindern oder erschweren, sondern in die durch öffentliche Rücksichten gebotenen Bahnen lenken und eine sinnvolle und zweckmäßige Nutzung des Gemeindegebietes gewährleisten (VfGH 28. 6. 1962, Slg 4240).

4. Ein Gemeinderatsbeschluß, mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungspläne aufgestellt oder abgeändert werden, ist ein genereller Verwaltungsakt, dem der Charakter einer Verordnung zukommt. Aus dieser Rechtslage ergibt sich, daß eine auf einer tieferen Rechtsquelle stehende Norm (Baubewilligungsbescheid) mit dieser übergeordneten Norm nicht in Widerspruch stehen darf. Aus einem Bescheid, womit eine Grundfläche als Bauplatz genehmigt wird, erwächst das subjektiv-öffentliche Recht auf bauordnungsgemäße Verbauung der Liegenschaft nur insoweit, als die Rechtslage unverändert ist (VwGH 26. 10. 1955, Slg 3861, zur Bauordnung für Oberösterreich).

5. Wenn die Festsetzung und daher auch die Abänderung eines Regulierungsplanes eine Verordnung ist, und daher zufolge des im Art 18 Abs 1 B-VG verankerten Grundsatzes der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung für derartige Verordnungen nur die verfassungsgesetzlichen Schranken aufgerichtet sind, daß sie gesetzmäßig sein müssen, so ergibt sich eine weitere Einschränkung der Befugnis zur Erlassung derartiger Verordnungen aus dem Art 7 Abs 1 B-VG und Art 2 des Staatsgrundgesetzes über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger (RGBl Nr 142/1867). Der in diesen Bestimmungen enthaltene Gleichheitsgrundsatz bindet nicht nur den Gesetzgeber, sondern auch die Verwaltungsbehörden, und zwar sowohl bei der Erlassung genereller als auch bei der Erlassung individueller Verwaltungsakte. Eine sachlich nicht gerechtfertigte Änderung eines Regulierungsplanes, durch die in subjektive öffentliche Rechte eingegriffen würde, müßte daher vom VfGH zum Anlaß genommen werden, die Verfassungsmäßigkeit eines solchen Beschlusses durch den VfGH gemäß Art 139 B-VG überprüfen zu lassen (VwGH 8. 3. 1956, Slg 4013/A).

6. Eine Abänderung des Flächenwidmungsplanes, durch die eine Liegenschaft aus dem für Bauzwecke bestimmten Gebiet herausgenommen wird, hat zur Folge, daß das Recht des Grundeigentümers auf bauordnungsgemäße Verbauung der als Bauplatz genehmigten Liegenschaft unwirksam geworden ist (VfGH 19. 12. 1957, Slg 3297).

7. Die Bestimmung des § 1 Abs 1 letzter Satz BO (nun Abs 4), wonach Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen nur dann vorgenommen werden dürfen, wenn wichtige Rücksichten es erfordern, ist verfassungsgesetzlich nicht bedenklich (vgl VfGH Slg 3297/1957, 3809/1960). Die durch den Beschluß des Gemeinderates herbeigeführte Abänderung des bestandenenen Bebauungsplanes ist aber dann gesetzwidrig, wenn nicht wichtige Rücksichten im Sinne des § 1 Abs 1 letzter Satz BO sie erfordern, was im Einzelfall vom VfGH erforderlichenfalls zu überprüfen ist (VfGH 17. 12. 1964, Slg 4898).

8. Der VfGH hat in seinem Erkenntnis Slg 3297/1957 dargelegt, daß nach dieser Vorschrift Abänderungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nur soweit vorgenommen werden dürfen, als es das Übergewicht der dafür sprechenden Rücksichten gegenüber entgegenstehenden Rücksichten erfordert. In diesem Erkenntnis ist auch ausgeführt worden, daß städtebauliche Rücksichten geeignet sind, eine Abänderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes zu begründen, wenn diese städtebaulichen Rücksichten gegenüber entgegenstehenden Rücksichten überwiegen. Rücksichten auf den Schutz alter Stadtbilder und Ortskerne der Randgebiete der Stadt Wien – die für die Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes maßgebend gewesen sind – müssen als städtebauliche Rücksichten gewertet werden (VfGH 13. 12. 1965, Slg 5167). S nun Abs 2 Z 14.

9. Die Absicht, das Begonnene auf einem weiteren Teilgebiet fortzusetzen und gleiche Verhältnisse zu schaffen, ist bei der Kleinheit des (in Betracht kommenden) Gebietes als eine wichtige Rücksicht im Sinne des § 1 Abs 1 der Bauordnung anzusehen (VfGH 17. 12. 1964, Slg 4898).

10. Der VfGH ist nicht der Ansicht, daß das Interesse der Anrainer, die Bauklasse II für das ganze Gebiet einheitlich zu belassen, das öffentliche Interesse an der Errichtung eines

Pensionistenheimes überwiegt. Der VfGH hegt daher gegen die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes keine Bedenken (VfGH 28. 6. 1967, Slg 5524).

**11.** Gemeinderatsbeschlüsse, mit welchen ein Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan aufgestellt oder abgeändert wird, sind an sich generelle, auf der Stufe einer Verordnung stehende Verwaltungsakte, die sich aber von anderen unter Art 18 B-VG fallenden Verordnungen durch die Art der inhaltlichen Determinierung unterscheiden. Während für Durchführungsverordnungen im allgemeinen nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH gefordert wird, daß bereits aus dem Gesetz alle wesentlichen Merkmale der beabsichtigten Regelung zu ersehen sein müssen (Prinzip der Vorausbestimmbarkeit der beabsichtigten Regelung), ist dies bei den Regulierungsbeschlüssen nicht in der gleichen Weise möglich. Wohl muß das Gesetz bestimmen, welche Flächenwidmungen und welche Bebauungsbeschränkungen festgesetzt werden können, es ist aber nicht möglich, schon in der Bauordnung oder in sonstigen baurechtlichen Bestimmungen auf Gesetzesstufe im einzelnen festzulegen, für welche Gebiete die im Gesetz vorgesehenen Widmungen oder Bebauungsvorschriften gelten sollen (VwGH 19. 10. 1965, Slg 6785/A). Dies gilt auch für sonstige Bebauungsunterlagen (VwGH 30. 6. 1969, 397/69).

**12.** Eine bescheidmäßig festgelegte Bauverbotszone (Hofgemeinschaft) wird durch die Festlegung von inneren Fluchtlinien in einem späteren Bebauungsplan, die eine größere Verbauung zulassen, nicht aufgehoben. Die Baufluchtlinien verpflichten nämlich den Bauwerber nicht, bis an diese Linien heranzubauen (VwGH 23. 6. 1975, 2249/74). Als Ausnahmefall wohl nicht überholt.

**13.** Der Umstand, daß ein größeres zusammenhängendes Gebiet trotz seiner Widmung als Bauland durch Jahrzehnte hindurch tatsächlich nicht der Widmung entsprechend verbaut wird, zeigt, daß die der seinerzeitigen Planung zugrunde gelegte Entwicklungsprognose falsch war. Die Beibehaltung einer derart als verfehlt erkannten Planung würde die Perpetuierung ihrer bisherigen Ineffizienz bedeuten. Daraus ergibt sich, daß eine die tatsächliche Entwicklung berücksichtigende Änderung der Planung unerlässlich, oder anders: aus wichtigen Rücksichten erforderlich ist (VfGH 7. 10. 1974, Slg 7382).

**14.** Wichtige Rücksichten im Sinne des § 1 Abs 1 der Bauordnung für Wien liegen bei der Widmung als Verkehrsband nicht nur vor, wenn bereits eine Verordnung über die Festlegung der Trasse oder über die Bestimmung eines Bundesstraßenplanungsgebietes erlassen wurde, sondern auch, wenn auf konkrete, noch nicht normativ festgelegte, aber in naher Zukunft durchzuführende Projekte über die Errichtung einer Bundesstraße Bedacht genommen wird (VfGH 21. 10. 1975, Slg 7658). Die Trassenfestlegung erfolgt jetzt bescheidmäßig.

**15.** Die Abänderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes durch den Stadtsenat gemäß § 99 der Verfassung der Stadt Wien ist nicht möglich (VfGH 12. 10. 1956, Slg 3094).

**16.** § 1 Abs 3 (nun Abs 1 letzter Satz) verlangt nicht die Veröffentlichung des Beschlußinhaltes, sondern nur die Kundmachung der Beschlußfassung; die Ausfolgung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen erfolgt an jedermann gegen Ersatz der Vervielfältigungskosten (VfGH 13. 10. 1960, Slg 3809).

17. Wie der VfGH bereits im Beschluß G 15/76 vom 17. 3. 1977 dargetan hat, ist ein unmittelbar durch die Norm bewirkter, die Antragslegitimation begründender Eingriff in die Rechtssphäre einer Person nur dann anzunehmen, wenn er nach Art und Ausmaß durch das Gesetz selbst eindeutig bestimmt ist, die (rechtlich geschützten) Interessen der betreffenden Person nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und ein anderer zumutbarer Weg zur Geltendmachung der behaupteten Rechtswidrigkeit nicht zur Verfügung steht ...

Ein anderer zumutbarer Weg, die behauptete Gesetzeswidrigkeit der Verordnung an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen, ist nicht erkennbar. In Betracht käme nach Lage des Falles lediglich ein förmliches Baubewilligungsansuchen. Es kann jedoch von den Antragstellern nicht erwartet werden, daß sie allein zu diesem Zweck die für eine Baubewilligung erforderlichen Planunterlagen anfertigen lassen (VfGH 16. 12. 1978, Slg 8463). Vgl auch VfGH v 8. 12. 1979, Slg 8697, v 11. 3. 1982, Slg 9361. Sog. „Individualantrag“ (Art 139 B-VG).

18. Der zweite Satz im § 1 Abs 3 der BO ordnet an, daß nach der Kundmachung der Beschlußfassung durch den Gemeinderat (in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung) jedermann gegen Ersatz der Vervielfältigungskosten Anspruch auf Ausfolgung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen hat. Die Gesetzmäßigkeit der Kundmachung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hängt somit davon ab, daß beide dieser Voraussetzungen erfüllt sind, also die Bekanntgabe der Beschlußfassung einerseits und das Bereithalten des Beschlusses samt Planbeilagen zur entgeltlichen Abgabe an Interessenten andererseits (s VfSlg 3809/1960 und 4898/1964; vgl auch VfSlg 8350/1978) (VfGH 14. 10. 1986, Slg 11.074).

19. Der Stadtentwicklungsplan stellt mangels Rechtsnormcharakters nur ein unverbindliches Programm dar, welches erst seiner rechtlichen Umsetzung (in Flächenwidmungs- und Bebauungspläne) bedarf (VwGH 24. 4. 1990, 89/05/0044).

20. Enthält ein Flächenwidmungsplan zwar Parzellengrenzen, nicht aber Grundstücksnummern, ist es nicht möglich, einzelne Parzellen herauszugreifen und die allfällige Aufhebung auf eine Parzelle zu beschränken – hier wurde die Aufhebung durch die das Gebiet umgrenzenden Verkehrsflächen beschrieben (VfGH 16. 12. 1987, Slg 11.592).

21. Der Einwand, der Flächenwidmungsplan sei gesetzwidrig, weil er auf die tatsächliche Nutzung der Grundflächen keine Rücksicht nehme, geht ins Leere. Flächenwidmungspläne geben nicht nur die derzeitige Nutzung der von ihnen erfaßten Liegenschaften wieder, sondern legen deren künftige Nutzung fest (vgl VfSlg 9318/1982). Für diese Zukunftsperspektive spricht auch § 24 Abs 1 zweiter Satz ROG 1977, wonach bestehende, der festgelegten Nutzungsart nicht entsprechende Bauten und Betriebe durch die Festlegung nicht berührt werden, soweit für sie die allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt worden sind (VfGH 26. 2. 1987, Slg 11209, zum Sa ROG).

22. Der VfGH ist im Erk VfSlg 9361/1982 (betr Illmitz) von dem Grundgedanken ausgegangen, daß unter einer neuen Planungsabsicht im Sinne des § 19 Abs 2 Bu RPlG nicht jede Änderungsabsicht schlechthin, sondern vielmehr nur neue Zielsetzungen allgemeiner Art zu verstehen sind, welche eine Änderung der Planungsgrundlagen mit sich brin-



gen. Eine darüber hinausgehende Auslegung würde bedeuten, daß die Änderung von Flächenwidmungsplänen bereits dann zulässig wäre, wenn der Gemeinderat zur Auffassung gelangt, eine andere Widmung als die seinerzeit festgelegte wäre die bessere, vernünftiger und zweckmäßiger. Derartige oder ähnliche Motive des Verordnungsgebers liegen aber wohl jeder Änderung einer Verordnung zugrunde; die dem Verordnungsgeber in § 19 Abs 2 Bu RPlG auferlegten Beschränkungen wären dann weitgehend sinnlos. Dem Argument, derzeit sei jedenfalls auf Grund der topographischen Situation, des Mangels einer Zufahrt und der Besitzverhältnisse eine Bebauung dieses Gebietes nicht möglich, ist entgegenzuhalten, daß genau diese Situation bereits 1980 anlässlich der Widmung zu Bauland-Dorfgebiet gegeben war. Aus diesen Erwägungen ergibt sich insgesamt, daß der Umwidmung nicht die Änderung von allgemeinen Zielsetzungen, sondern offenkundig lediglich die Auffassung zugrunde lag, die im Jahre 1980 festgelegte Widmung sei – vielleicht vorschnell ausgesprochen – nicht zweckentsprechend gewesen. Die Voraussetzungen für eine Planänderung im Sinne des § 19 Abs 2 Bu RPlG lagen sohin nicht vor (VfGH 19. 6. 1987, Slg 11374).

**23. a)** Der Verfassungsgerichtshof ist der Auffassung, daß es der Gleichheitssatz dem Gesetzgeber nicht verwehrt, in bestimmten Fällen die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung für bereits errichtete Bauwerke vorzusehen, die im Widerspruch zur Flächenwidmung errichtet oder verwendet werden, sofern sich in jenen Fällen die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung sachlich rechtfertigen läßt.

**23. b)** Er ist weiters der Auffassung, daß es dem Gleichheitssatz widerspricht, daß Personen, die sich rechtswidrig verhielten, indem sie nicht nur ohne die gesetzlich erforderliche baurechtliche Bewilligung ein Bauwerk errichteten, sondern dabei auch die flächenplanerische, also rechtsverbindliche Freilandwidmung mißachteten, vom Gesetzgeber schlechthin und jedenfalls besser gestellt werden als Personen, die in Übereinstimmung mit der Rechtsordnung auf eine konsenslose Bauführung im Freiland verzichteten.

**23. c)** Es widerspricht dem Gleichheitssatz, wenn die Änderung eines Bebauungsplanes nicht durch sachliche Erwägungen begründet, sondern ausschließlich dazu bestimmt ist, entgegen der Aufgabe des Bebauungsplanes, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichten gebotenen Bahnen zu lenken, durch Anpassung des Bebauungsplanes den Bauführer zu begünstigen.

**23. d)** Der die geschilderte Judikatur tragende Grundgedanke läßt umsomehr eine Gleichheitsverletzung annehmen, wenn nicht Raumpläne, nämlich einzelne Flächenwidmungen oder Bebauungsvorschriften ausschließlich zur Anpassung an bestehende rechtswidrige Bauführungen geändert werden, sondern wenn derartige flächenwidmungswidrige Bauführungen, die vor einem bestimmten Zeitpunkt stattfanden, im nachhinein schlechthin – und im Widerspruch zu jenen Flächenwidmungen – vom Gesetzgeber als konsensfähig erklärt werden (VfGH 29. 11. 1996, Slg 14.681). Vgl auch VfGH v 26. 2. 1997, Slg 14.763 und v 3. 3. 1999, Slg 15.441.

Der Gesetzgeber hat also gleicherweise die Planungshoheit der Gemeinde zu respektieren. Dies scheint vor allem im Hinblick auf die Sanierung „wilder Siedlungen“ im Wi-

derspruch zu Raumordnungs- und Baugesetzen bzw Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen bedeutsam.

24. Zur Notwendigkeit einer Reduzierung des Baulandes hat der VfGH (in den zum Tiroler Raumordnungsrecht ergangenen Erkenntnissen VfSlg 9975/1984 und 10277/1984) ausgesprochen, daß diese Notwendigkeit „es allein (noch) nicht rechtfertigt, ein beliebiges Grundstück ... in Freiland zu widmen“. Der VfGH hat vielmehr darauf hingewiesen, daß die bisherige Widmungsart und Nutzung zweifellos zu den bei der Bestandsaufnahme bedeutsamen Gegebenheiten gehören und entsprechend zu berücksichtigen sind sowie eine Abwägung in die Richtung verlangen, „ob die Widmung des vorliegenden Grundstückes als Freiland in bezug auf dessen Lage der bestmöglichen Anordnung und Gliederung des Baulandes ... entspricht“. Auch aus dem Gleichheitssatz, an dem Planänderungen vom VfGH (VfSlg 3809/1960, 4240/1962, 8163/1977, 11075/1986 und insb 8259/1978) stets gemessen wurden, ist abzuleiten, daß die Auswahl der für eine Rückwidmung in Betracht kommenden Liegenschaften nach sachlichen Kriterien zu erfolgen hat, mag auch die Verringerung des Baulandes in Anbetracht neuer, legitimer planerischer Zielsetzungen einen an sich zulässigen Grund für eine Flächenwidmungsplanänderung bilden. Das bedeutet aber, daß die für den jeweiligen Grundeigentümer mit einer Flächenwidmungsplanänderung einhergehende Beeinträchtigung seiner Nutzungsmöglichkeiten und (auch wirtschaftlichen) -interessen bei der Umwidmung nicht außer Betracht bleiben darf. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Gesetzgeber nicht durch besondere Regelungen („etwa durch die Festlegung der Verpflichtung zur Leistung einer, wenn auch möglicherweise nicht vollen Entschädigung“) die aus einer Planänderung für den Grundstückseigentümer resultierenden Nachteile ausgleicht und diesen Ausgleich die Allgemeinheit tragen läßt, in deren Interesse die wesentliche Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft durch deren Umwidmung liegt...

Die mit der angefochtenen V vorgenommene Widmungsänderung der Liegenschaft der Antragsteller von „Bauland-Wohngebiet“ in „Grünland-Parkanlage“ ist ... rechtswidrig. Sie widerspricht dem Gleichheitssatz. Die mit der Umwidmung des ganzen Grundstückes der Antragsteller, das vorher großteils rechtsverbindlich als Bauland gewidmet war, in Grünland bewirkte Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten entbehrt angesichts der Intensität dieser Beschränkung einer hinreichenden sachlichen Begründung. Das Grundstück ist wegen seiner Lage, umschlossen von „Bauland-Wohngebiet“ (und an einer Seite sogar von „Bauland-Betriebsgebiet“), sowie wegen seiner infrastrukturellen Aufschließung für eine Baulandwidmung besonders geeignet. Ein wesentlicher, ökologisch besonders schützenswerter Teil der Liegenschaft der Antragsteller war ohnedies bereits vor Umwidmung (zwecks Erhaltung eines Biotops) als „Grünland-Grüngürtel“ gewidmet. Die zusätzliche Umwidmung der Restfläche in Grünland bedeutet keinen besonderen ökologischen Nutzen für die Gemeinde, für die Grundstückseigentümer jedoch die weitestgehende wirtschaftliche Entwertung ihres Grundbesitzes. Dazu kommt, daß die Gemeinde M, wie von ihrem Vertreter in der mündlichen Verhandlung selbst ausgeführt wurde, unter Berufung auf die „Wienerwald-Deklaration“ andere Grundstücke der Widmung „Bauland-Wohngebiet“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ umwidmete, eine gleiche Vorgangsweise beim Grundstück der Antragsteller aber offenbar nicht einmal in Erwägung zog. Die Auswahl dieses Grundstückes aus der sogenannten Bauland-

reserve und seine gänzliche Umwidmung in Grünland ist sohin unsachlich. Sie widerspricht im Hinblick auf die völlig fehlende Bedachtnahme auf die Interessenlage der Grundstückseigentümer dem Gleichheitssatz, zumal die aus der Umwidmung resultierende wirtschaftliche Entwertung ihrer Liegenschaft (die durch die Regelungen des § 24 NÖ ROG 1976 über den Ersatz tatsächlich getätigter Aufwendungen keinesfalls ausgeglichen wird) nicht berücksichtigt wurde (VfGH 3. 12. 1992, Slg 13282).

25. Maßgebend für die vorgenommene Änderung jener Planung, gemäß der die Bebauung des an der Gasse P gelegenen Grundstücks (weiterhin) möglich gewesen wäre, war (entgegen den Ausführungen der belangten Behörde) vielmehr nachweislich ausschließlich die Absicht, das innerhalb desselben Gebäudeblocks im Stadium eines „Vorentwurfs“ geplante Bauvorhaben eines anderen Liegenschaftseigentümers zu ermöglichen und zu fördern. Damit ist aber zugleich dargetan, daß die vom VwGH in seinem Antrag geltend gemachte Verletzung des Gleichheitsrechtes bei der Handhabung der für die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes maßgeblichen Vorschriften durch den Ordnungsgeber stattgefunden hat (vgl VfSlg 12171/1989 mwH und VfSlg 12013/1989). Der Ordnungsgeber hat es nicht bloß unterlassen, das Vorliegen der im § 1 Abs 1 BO genannten „wichtigen Rücksichten“ [s dazu grundlegend VfSlg 3297/1957, zur Berücksichtigung (auch) anderer als der öffentlichen Interessen VfSlg 3809/1960] zu überprüfen und die hierzu erforderliche Interessenabwägung vorzunehmen, sondern hat weiters bezüglich der Bebaubarkeit in grundsätzlich gleicher Lage befindlicher Grundstücke überhaupt von vornherein einen Liegenschaftseigentümer ohne konkreten, bei der Planung offengelegten zwingenden Grund gegenüber einem anderen kraß bevorzugt, indem dem einen – wie dargestellt – eine besonders günstige Bebauung gewährleistet, dem anderen die Bebauung hingegen überhaupt untersagt wurde (VfGH 11. 10. 1993, V 217/90). Der VfGH hat in diesem E die ursprüngliche Planung und den dann beschlossenen Entwurf zeichnerisch wiedergegeben. Ebenso VfGH 7. 10. 1996, Slg 14.629.

26. Nach der Aufhebung von Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes durch den VfGH leben frühere Ordnungsbestimmungen (Verordnungen) nicht wieder auf (VwGH 8. 3. 1994, 93/05/0276, BauSlg 52). Mayer, Über die derogatorische Kraft von Flächenwidmungsplänen, *ecolex* 1994, 354 ff, hat eine gegenteilige Ansicht vertreten, der Aichlreiter, Stufenbau- und Derogationsfragen bei Flächenwidmungsplänen, sowie Hauer, Zur Theorie vom weißen Fleck, *ecolex* 1995, 65 ff bzw 58 ff, überzeugend begegnet sind. Früher schon Aichlreiter, *Verordnungsrecht* II, 1376, sowie Walter/Mayer, *Grundriß des Bundesverfassungsrechtes*<sup>7</sup>, Rz 1133. IdS auch VfGH 10. 6. 1983, Slg 6990.

27. In der mit dem E VfSlg 8280/1978 eingeleiteten und seither ständigen Rechtsprechung (s etwa VfSlg 8330/1978, 10711/1985, 11633/1988) hat der VfGH zur Frage der unter dem Aspekt des verfassungsmäßigen Legalitätsprinzips erforderlichen Vorherbestimmung des Inhalts von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen folgenden (hier durch eine auszugsweise Wiedergabe aus den Entscheidungsgründen des zuerst angeführten E beschriebenen) Standpunkt eingenommen:

„Es ist regelmäßig nicht möglich, schon auf der Gesetzesstufe im einzelnen festzulegen, für welche Gebiete die gesetzlich vorgesehenen Widmungen gelten sollen. Maßgebliches