

# ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR FLÄCHENWIDMUNG

## Was ist eine Flächenwidmung?

Ein Großteil unserer alltäglichen Handlungen beansprucht den Raum, der als ein geographischer Teil der Erdoberfläche definiert und auch als Lebensraum bezeichnet wird. Auch wirtschaftliche Tätigkeiten haben überwiegend einen Raumbezug, z.B. in Form von Betriebsstandorten, Filialstandorten, Büro- oder Logistikflächen. Die unterschiedlichsten Nutzungsansprüche werden mit Hilfe der Raumplanung und insbesondere über die Flächenwidmungsplanung geregelt. Ziel ist es die bestmögliche Nutzung zu gewährleisten, Konflikte zu vermeiden und Vorsorge für die zukünftige Raumnutzung zu treffen.

Die Flächenwidmungsplanung liegt in Österreich, wie in den meisten europäischen Ländern, als Teil der örtlichen Raumplanung im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Für die Stadt Wien bildet die gesetzliche Grundlage dabei die **Bauordnung für Wien – BO für Wien idgF.** Hier wird eingangs festgestellt, dass die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes dienen (§1 Abs. 1 BO für Wien).

## Was regelt der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan?

Der Flächenwidmungsplan regelt die zulässige Nutzung auf den einzelnen Grundstücken. Grundlage bilden hierfür die Paragraphen 4 sowie 6 bis 8 der Wiener Bauordnung. Für die einzelnen Grundflächen können drei grundsätzliche Nutzungskategorien festgelegt werden: **Grünland, Bauland und Verkehrsflächen.** Diese drei Kategorien werden in eine Vielzahl an Unterkategorien aufgegliedert (siehe Merkblatt „Flächenwidmungsplan“). Für gewerbliche Nutzungen ist insbesondere die Baulandwidmung mit ihren Unterkategorien maßgeblich.

Der Bebauungsplan regelt die bauliche Ausnutzbarkeit einer Grundfläche / einer Liegenschaft im Detail. Die Bebaubarkeit wird insbesondere durch Baufluchtlinien, Bauklassen und Bauweisen bestimmt (siehe Merkblatt „Bebauungspläne“).

## Von wem werden Flächenwidmungs- und Bebauungspläne ausgearbeitet und genehmigt?

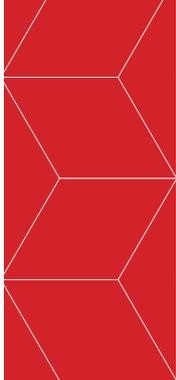
Die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne werden in Wien vom Magistrat der Stadt Wien ausgearbeitet (**Magistratsabteilung 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung; MA 21A bzw. MA21B**) und sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Die Auflage wird im Wiener Amtsblatt und an der Amtstafel des Rathauses wie auch des Bezirkes kundgemacht. Die aktuellen Umwidmungsverfahren finden Sie auf der Homepage [wko.at/wien/betriebsstandort](http://wko.at/wien/betriebsstandort) unter dem Punkt Beratungen zu Flächenwidmungen sowie auch auf der Homepage der Stadt Wien unter folgender Adresse: [wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/](http://wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/).

Innerhalb der sechswöchigen Auflagefrist können schriftliche Stellungnahmen beim Magistrat der Stadt Wien (Magistratsabteilung 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung; MA 21A bzw. MA21B) eingebracht werden. Sie können dies mittels Brief, E-Mail oder über ein Online-Formular unter Angabe der Plannummer durchführen. Die Stellungnahmen sind dem Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen. Der Gemeinderat muss diese Stellungnahmen jedoch nicht berücksichtigen. Da der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine Verordnung ist, können keine direkten Rechtsmittel dagegen erhoben werden (im Gegensatz z.B. zu einem Bescheid). Anschließend wird der

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom Gemeinderat als Verordnung beschlossen. Der Beschluss wird im Wiener Amtsblatt kundgemacht.

Standort- und Infrastrukturpolitik  
Wirtschaftskammer Wien  
Straße der Wiener Wirtschaft 1 | 1020 Wien  
T 01/514 50-1040  
E [standortpolitik@wko.at](mailto:standortpolitik@wko.at)  
W [wko.at/wien/betriebsstandort](http://wko.at/wien/betriebsstandort)

Folgen Sie uns auf:       /WKOWien



Anregungen zur Änderung des aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes können ebenfalls bei der Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung, MA 21A bzw. MA 21B eingebracht werden. Es gibt jedoch keine gesetzliche Verpflichtung für die Behörde den Anregungen nachzukommen.

### **Serviceleistungen der Wirtschaftskammer Wien**

Als Service der Wirtschaftskammer Wien, Teilbereich Standort- und Infrastrukturpolitik werden bei Planänderungen alle betroffenen Mitglieder über die Auflage verständigt.

Sie können sich als interessiertes Unternehmen oder als interessierte Privatperson zusätzlich auch für ein Flächenwidmungsplan-Infomail anmelden. Mittels dieses Infomails erhalten Sie dann Informationen über aktuelle öffentliche Auflagen von neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen in Wien. Nähere Auskünfte zur Anmeldung finden Sie dazu auf unserer Homepage: [wko.at/wien/betriebsstandort](http://wko.at/wien/betriebsstandort) unter dem Punkt Beratungen zu Flächenwidmungen.

Wir beraten Sie gerne bei Fragen zu den rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen und insbesondere bei laufenden Änderungsverfahren.

### **Teilbereich Standort- und Infrastrukturpolitik**

Straße der Wiener Wirtschaft, 1020 Wien

Telefon: 01/514 50-1040

E [standortpolitik@wkw.at](mailto:standortpolitik@wkw.at)

W [wko.at/wien/betriebsstandort](http://wko.at/wien/betriebsstandort)

### **Weitere Kontakte und Auskünfte**

#### **Stadt Wien - Servicestelle Stadtentwicklung**

MA 21 – Magistratsabteilung für Stadtteilplanung und Flächenwidmung

Rathausstraße 14-16, 1010 Wien

Telefon: 01/4000-8840

E [servicestelle.stadtentwicklung@ma21.wien.gv.at](mailto:servicestelle.stadtentwicklung@ma21.wien.gv.at)

W <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/servicestelle/index.html>