

Rechtsanwalt
Mag. Wolfram Schachinger

Hafengasse 16/4-5
1030 Wien
schachinger@ra-schachinger.com

T +43 1 89038 17
F +43 1 89038 1715
www.ra-schachinger.com

An

Stadt Wien
Stadteilplanung und Flächenwidmung
Magistratsabteilung 21b
Rathausstraße 14-16
1010 Wien
Per E-Mail:
post@ma21b.wien.gv.at

29.1.2026

Betreff: Planentwurf 8463

Einschreiter: Freies Donaufeld
Verein zum Schutz der Natur des Donaufelds in Wien
A-1421 Wien, Postfach 21
ZVR 1365373602

**vertreten
durch:** RA Mag. Wolfram Schachinger
Hafengasse 16/4-5
1030 Wien
Vollmacht erteilt

Wegen: Planentwurf 8463

STELLUNGNAHME ZU PLANENTWURF 8463

In umseits bezeichneter Rechtssache wird bekanntgegeben, dass der umseitig bezeichnete Rechtsvertreter auf Grundlage erteilter Vollmacht den Einschreiter rechtsfreundlich vertritt.

Dieser erstattet zu dem Planentwurf 8463 die folgende

STELLUNGNAHME

und führt aus wie folgt:

1. RELEVANTE VERORDNUNGSGRUNDLAGEN NACH DER BO FÜR WIEN

§ 1 und § 2 der BO für Wien lauteten auszugsweise (soweit gegenständlich besonders relevant) wie folgt:

§ 1

1. Teil

Stadtplanung

Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne

§ 1. (1) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und **Entwicklung des Stadtgebietes**.

(2) **Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist insbesondere auf folgende Ziele Bedacht zu nehmen:**

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;**

6. **Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau;**

6a. Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;

13. Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen;

(4) Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. 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.

§ 2

Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne

§ 2. (1) Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat in folgender Weise auszuarbeiten:

- 1. Die natürlichen, ökologischen,** wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen **Gegebenheiten,** insbesondere auch hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung, die für die Bevölkerung eine weitgehend selbständige Nutzung aller Lebensbereiche ermöglichen soll, **sind zu erheben.**
- 2. Die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, ist unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele darzulegen.**

(1a) Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn

1. **durch sie der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wird, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist**

(1b) *Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 1a besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme **erhebliche Umweltauswirkungen haben**. Dies hat der Magistrat unter Beiziehung der Wiener Umweltschutzbehörde zu beurteilen. Bei dieser Beurteilung sind auch jene Auswirkungen zu berücksichtigen, die bei Verwirklichung des bisher bestehenden Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes eingetreten wären.*

(1c) **Auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung nach Abs. 1a** und 1b hat der Magistrat einen dem Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme entsprechenden Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Verwirklichung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne hat, einschließlich der Ergebnisse der Prüfung von möglichen, vernünftigen Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des jeweiligen Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes berücksichtigen, darzustellen und zu bewerten sind.

(Hervorhebungen nicht im Original)

2. **WESENTLICHE PASSAGEN AUS DEM ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Insbesondere folgende Passagen des Erläuterungsberichts sind nach Ansicht des Einschreiters entscheidungsrelevant und hervorzuheben (dies da die Zitate **den Wert der Erhaltung des Gebietes bzw. die mangelhafte Grundlagenerhebung belegen**):

- *„Die Klimafunktionskarte weist das Areal als Parkklima aus. Dieser Kategorie gehören alle Flächen mit wenig oder keiner Bebauung und mit geringerem bis mäßigem Großgehölzbestand an. Je nach Größe des Gebietes steigen die Intensität und Reichweite der kühlenden Wirkung an und somit auch die der klimatischen, lufthygienischen und auch weiteren ökologischen Funktionen im städtischen Umfeld. Gemäß Wiener Arten-*

und Lebensraumschutzprogramm (Netzwerk Natur) liegt das Plangebiet innerhalb der „Biotopvernetzung – Donauvorland“.

(Beleg für die **Erhaltungswürdigkeit des Gebietes**)

- *„Die nun brachliegenden ehemals landwirtschaftlich bzw. erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen im Plangebiet weisen aufgrund ihrer regelmäßigen Bewirtschaftung nur eine geringe Eignung als Lebensgrundlage für eine nennenswerte Artenvielfalt auf.“*

(hier wird die mangelhafte Grundlagenerhebung dokumentiert, genau das Gegenteil ist der Fall, es liegt **eine große Artenvielfalt vor**, wie die bereits erteilte Naturschutzrechtliche Bewilligung (MA 22-1017569/2025, Wien 21., Donaufeld, SALS - Schule Antonie-Lehr-Straße; Naturschutzbehördliche Bewilligung) belegt:

*Eine naturschutzbehördliche Bewilligung war erforderlich, weil ad I.a) der Fang und Transport im lebenden Zustand von Exemplaren der im Spruch angeführten **(streng) geschützten Tierart** während der geplanten Maßnahmen nicht auszuschließen ist; ad I.b) die Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Exemplaren der im Spruch angeführten (streng) geschützten Tierarten während der geplanten Maßnahmen nicht auszuschließen ist; ad I.c) die **Tötung von Exemplaren der im Spruch angeführten (streng) geschützten Tierarten** während der geplanten Maßnahmen nicht auszuschließen ist.*

- *„Das Plangebiet ist unter anderem Lebensraum von bis zu vier verschiedenen Schmetterlingsarten sowie der streng geschützten Amphibienart Wechselkröte. Es sind daher die Bestimmungen des Wr. Naturschutzgesetzes anzuwenden.“*

(Beleg für die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes)

Weiters belegen die Ausführungen, dass hier entweder bewusst oder eben mangels ordnungsgemäßer Grundlagenerhebung nicht vollständig dargelegt ist, wie viele geschützte bzw. streng geschützte Arten vorliegen. Auch diesbezüglich wird auf die Ausführungen in der vorhin zitierten naturschutzrechtlichen Bewilligung verwiesen, wo unzählige streng geschützte Arten sowie deren Lebensraum im Gebiet dokumentiert sind.

- **„Umwelterwägungen**

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt. Es war daher gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen.

Zudem werden aufgrund der erhobenen natürlichen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten und der durch die gegenwärtige Rechtslage bereits eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung, mit den vorgeschlagenen Festsetzungen unter Beachtung der Planungsziele, insbesondere der Erhaltung und Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen sichern und die Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden schaffen, keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme hervorgerufen. Es war daher auch gemäß § 2 Abs. 1b keine Umweltprüfung durchzuführen.

(Hervorhebungen nicht im Original)

3. MANGELHAFTEN GRUNDLAGENERHEBUNG/RECHTSFOLGEN

Es erfolgte **keine ordnungsgemäße Grundlagenerhebung**, welche aber die Grundlage jedes Widmungsaktes sein muss.

Diesbezüglich wird auf die eindeutige Judikatur des Verfassungsgerichtshofes betreffend Aufhebungen von Widmungsakten verwiesen.

Die Grundlagenerhebung steht im krassen Widerspruch zu den Gegebenheiten vor Ort/der hohen Anzahl an streng geschützten Tierarten. Es wird auf die naturschutzrechtliche Bewilligung, die in systemwidriger Weise und somit rechtlich zumindest bedenklicher Weise bereits eingeholt wurde, verwiesen. Diese belegt die erheblichen Umweltauswirkungen, welche der Widmungsakt erst ermöglicht.

4. GESETZWIDRIGKEIT MANGELS EINKLANGS MIT DEN VORGABEN NACH § 1 ABS 1 BO FÜR WIEN - KEINE NACHHALTIGKEIT

Der Widmungsakt steht in krassem Widerspruch zu den Vorgaben nach § 1 BO für Wien. Nicht umsonst sieht bereits § 1 Abs 1 BO für Wien vor, dass die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne der geordneten **und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung** des Stadtgebietes dienen.

Die Wiener Bauordnung definiert nicht näher, was unter Nachhaltigkeit zu verstehen ist.

Zur Auslegung kann einerseits auf den allgemeinen Sprachgebrauch, als auch auf sonstige gesetzliche Regelungen verwiesen werden:

Von der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung wurde nachhaltige Entwicklung so definiert:

„Sustainable development meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.“

Nachhaltig ist eine Entwicklung, „die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen.“

Auf gesetzlicher Ebene ist das Prinzip der Nachhaltigkeit in Bezug auf die Waldbewirtschaftung bereits in der Zielbestimmung des § 1 des Forstgesetzes 1975, BGBl. Nr. 440/1975, verankert. Danach ist vorzusorgen, dass Nutzungen den nachfolgenden Generationen vorbehalten bleiben.

In Bezug auf Gewässer geht die Zielbestimmung des § 30 des Wasserrechtsgesetzes 1959, BGBl. Nr. 215/1959, auf einfachgesetzlicher Ebene ua. von einer nachhaltigen Wassernutzung auf der Grundlage eines langfristigen Schutzes der vorhandenen Ressource aus.

Die Vernichtung der wertvollen für die Ernährungssicherheit Österreichs unbedingt erforderlichen Ackerböden sowie die Zerstörung der letzten städtischen Flächen, die eine kühlender Wirkung und somit auch die der klimatischen, lufthygienischen und auch weiteren ökologischen Funktionen im städtischen Umfeld dienen, steht dem Nachhaltigkeitsgedanken diametral entgegen.

5. MISSACHTUNG WESENTLICHER ZIELBESTIMMUNGEN NACH § 1 ABS 2 BO FÜR WIEN

Die oben dargelegten Zielbestimmungen werden durch die Verordnung nicht eingehalten/konterkariert:

Die **räumlichen Gegebenheiten**, nämlich **das Vorliegen einer der letzten Reste hochwertigen Ackerlandes mit Wohlfahrtfunktion in Wien**, wurden nicht berücksichtigt.

Es wird gerade **keine gesunde Lebensgrundlage geschaffen, sondern die gesunde Lebensgrundlage zerstört**.

Es erfolgt kein sparsamer und ökologischer Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen/dem Grund und Boden. Auf Grundlage der Widmung werden nämlich diese natürlichen Lebensgrundlagen, die die lokale Ernährung der Wiener Bevölkerung gewährleisten, zerstört.

Die Coronakrise hat in aller Härte gezeigt, wie wichtig die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung ist und welche gravierenden Auswirkungen es hat, wenn diese Grundversorgung nicht regional sichergestellt werden kann. Die autarke Lebensmittelproduktion und die Kraft zur Selbstversorgung sind unumgänglich.

Die angedachte Widmung steht auch im direkten Widerspruch zur Verpflichtung der in der Wiener Bauordnung ausdrücklich festgehaltenen **Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen**.

Es wird nicht nur nicht dafür vorgesorgt, sondern die letzten Flächen werden zerstört.

In dem Zusammenhang wird auch auf die Normierungen diesbezüglich in § 1 Abs. 1 Landwirtschaftsgesetz verwiesen, welche eine wirtschaftlich gesunde, leistungsfähige bäuerliche Landwirtschaft als Ziel vorgibt und in der festgehalten ist, dass die Landwirtschaft zu fördern ist, damit sie imstande ist, die bestmögliche Versorgung mit qualitativ hochwertigen Lebensmitteln und Rohstoffen für die Bevölkerung zu sichern.

Schließlich torpediert der Widmungsakt die Vorgaben der EU Renaturierungsverordnung (EU 2024/1991).

6. ZUR UVP-PFLICHT BZW ZUMINDEST ZWINGENDEN EFP-PFLICHT

Das Vorhaben / die Schule, die durch die Widmung erst ermöglicht wird, unterliegt der UVP-Pflicht bzw. zumindest einer zwingend durchzuführenden EFP-Pflicht.

Es wird auf das **Urteil des EuGH zum Projekt Heumarkt vom 25.5.2023, C-575/21** verwiesen. Gegenstand war die österreichische Regelung, wonach die Umweltverträglichkeitsprüfung von der Erreichung von Schwellenwerten für die Flächeninanspruchnahme und die Bruttogeschossfläche abhängig ist **nicht unionskonform ist**.

Der EuGH hält wie folgt fest:

*38 Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass **ein Projekt selbst von geringer Größe erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben kann und dass***

nach ständiger Rechtsprechung die Rechtsvorschriften des Mitgliedstaats, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung für bestimmte Arten von Projekten vorsehen, auch die Anforderungen von Art. 3 der Richtlinie 2011/92 erfüllen und die Auswirkungen des Projekts auf Bevölkerung und menschliche Gesundheit, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Sachgüter, kulturelles Erbe und Landschaft berücksichtigen müssen.

(Hervorhebung nicht im Original)

Festzuhalten ist weiters, dass für das Areal mit Bescheid vom 12. Juni 2018, GZ: 275673/2018 festgestellt wurde, dass das Entwicklungsvorhaben Quartier "An der Schanze" keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Hinblick auf den Städtebautatbestand erfülle.

Die UVP-Pflicht wurde **ausschließlich deshalb** verneint, da keine **Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich** vorliegen sollen.

Die nunmehrige Schule stellt aber gerade **so eine Versorgungseinrichtung mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich** dar. Es liegt somit rechtlich nun ein **aliud vor** und **ist die Rechtswirkung des Feststellungsbescheides nicht mehr gegeben**.

7. UNTERLASSUNG DER GESETZLICH GEFORDERTEN UMWELTPRÜFUNG GEMÄß § 2 ABS. 1A DER BO FÜR WIEN

Wie dargelegt, wurde in den Erläuterungen ausgeführt, dass nicht zu erwarten ist, dass aufgrund des vorliegenden Entwurfes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. **Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien war daher nicht erforderlich.**

Nach Ansicht des hier einschreitenden Rechtsanwaltes und des Einschreiters liegt aufgrund der eben dargelegten Gründe zumindest zwingend eine Einzelfallprüfungspflicht, wenn nicht ohnehin eine zwingende UVP-Pflicht nach dem UVP-G vor und somit ein **eindeutiger Fall für eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien**.

Darüber hinaus ist der allgemeine Auffangtatbestand „erhebliche Umweltauswirkungen“ durch den Widmungsakt ebenfalls erfüllt.

Dass keine Umweltprüfung durchgeführt wurde, stellt einen **gravierenden Formmangel des Widmungsverfahrens** dar und belegt auch **die mangelnde Grundlagenerhebung**, was ebenfalls einen Formmangel darstellt. Die Widmung wäre somit mit grober Rechtswidrigkeit behaftet.

Festzuhalten ist bereits an dieser Stelle, dass der EuGH zu der Frage, welche Rechtsfolgen es für eine bereits erteilte Genehmigung hat, wenn der dieser

zugrunde liegende Plan **unionsrechtswidrig ohne SUP in Kraft gesetzt wurde** die Rechtsansicht vertritt, dass **eine Zurückziehung oder Aussetzung der erteilten Genehmigung zu erfolgen hat.**

Dies betrifft jedenfalls die bereits vorliegende naturschutzrechtliche Bewilligung, als auch folgende Baubewilligungen.

8. UNZULÄSSIGE WUNSCHWIDMUNG

Statt einer Grundlagenerhebung und Dokumentation der raumordnungsfachlichen Rahmenbedingungen, die für einen derartigen Bebauungsplan sprechen, vorzunehmen, erfolgte keine Grundlagenerhebung / keine fachliche Darlegung, warum die vorgesehenen Vorgaben Eingang in den Bebauungsplan finden sollen.

Stattdessen sollen mit der Widmung die **bereits erfolgten Projektgenehmigungen ermöglicht werden:**

Dies betrifft einerseits die bereits im **Bau befindlichen Gebäude der Fa. Real One**, als auch andererseits das **naturschutzrechtlich bereits genehmigte Schulprojekt.**

Aus obigen Erwägungen **scheidet somit ein Beschluss in dieser Form aus.**

Freies Donaufeld

Verein zum Schutz der Natur des Donaufelds in Wien