



## **KONTROLLAMT DER STADT WIEN**

**Rathausstraße 9  
A-1082 Wien**

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810

e-mail: [post@kontrollamt.wien.gv.at](mailto:post@kontrollamt.wien.gv.at)

[www.kontrollamt.wien.at](http://www.kontrollamt.wien.at)

DVR: 0000191

KA VI - 22-1/12

MA 22, Behördenvorgangsweise im Zusammenhang mit  
Bauvorhaben im Grünland

## KURZFASSUNG

*Die Magistratsabteilung 22 ist für die Erteilung von naturschutzbehördlichen Bewilligungen für Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet zuständig. Die Prüfung ergab in der überwiegenden Anzahl der eingesehenen Fälle eine zweckmäßige und ordnungsgemäße Vorgangsweise der Behörde. Verbesserungsbedarf ergab sich anhand von Einzelfällen in Richtung zeitnaher Maßnahmen zur Herstellung des rechtskonformen Zustandes. Seitens der Dienststelle wurde dahingehend eine Adaptierung interner Abläufe zugesagt. Ferner sind Entwürfe für Landschaftsschutzgebietsverordnungen in Ausarbeitung.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgegenstand und Prüfungsumfang .....	4
2. Rechtliche Grundlagen zum Bewilligungsverfahren im Landschaftsschutzgebiet .....	5
3. Bewilligungsverfahren für Gerätehütten .....	7
4. Bewilligungsverfahren für Wohngebäude .....	9
5. Bewilligungsverfahren für sonstige Bauführungen.....	11
6. Resümee .....	15

## Anhang

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE .....	18
---	----

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Prüfungsgegenstand und Prüfungsumfang**

Der Wiener Grünraum wird durch mehrere Gattungen von Schutzgebieten vor nachteiligen Eingriffen bewahrt, zu denen auch das Landschaftsschutzgebiet nach dem Wiener Naturschutzgesetz zählt. Landschaftsschutzgebiete weisen eine hohe landschaftliche Attraktivität auf und stellen daher teilweise begehrte Lagen für bauliche Nutzungen dar, für die neben dem Wunsch nach Neubebauung vor allem auch ein hoher Verwertungsdruck auf den raren baulichen Altbeständen lastet.

Im Landschaftsschutzgebiet sind Bauführungen gemäß dem Wiener Naturschutzgesetz für Neubauten und Zubauten bzw. Umbauten, bei denen das äußere Erscheinungsbild wesentlich geändert wird, grundsätzlich untersagt, wobei jedoch Ausnahmen von dem Verbot bewilligt werden können. Die Beurteilung, ob die Voraussetzungen zur Erteilung einer derartigen Bewilligung vorliegen, gehört zum Aufgabengebiet der Magistratsabteilung 22. Ihr obliegt somit als Naturschutzbehörde der Vollzug des öffentlichen Interesses, das durch die Bestimmungen des Wiener Naturschutzgesetzes und der verordneten Landschaftsschutzgebiete dargelegt ist.

Das Kontrollamt überprüfte die Zweckmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit der naturschutzbehördlichen Verwaltungsverfahren im Hinblick auf die, in den durchgeführten Ermittlungsverfahren festgestellten Sachverhalte. Ebenso wurde die Überwachung der konsensgemäßen Ausführungen und des bewilligten Bestandes innerhalb von Landschaftsschutzgebieten durch die Magistratsabteilung 22 betrachtet. Zu diesem Zweck wurden stichprobenweise Verwaltungsverfahren aus den letzten Jahren eingesehen und andererseits der Kenntnisstand der Behörde über Baulichkeiten neueren Bestandes überprüft. Das Kontrollamt richtete sein Augenmerk insbesondere auf die Stadtrandgebiete angrenzend an den Wienerwald. Gerade diese Gebiete sind neben dem o.a. Verwertungsdruck besonders den sich teilweise widersprechenden Interessen von Grundbesitzerinnen bzw. Grundbesitzern einerseits und jenen der Öffentlichkeit andererseits ausgesetzt.

## **2. Rechtliche Grundlagen zum Bewilligungsverfahren im Landschaftsschutzgebiet**

Die gesetzliche Grundlage für Landschaftsschutzgebiete bildet das Wiener Naturschutzgesetz. Mit diesem Gesetz wurden alle Grundflächen, die 1985 gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel oder Schutzgebiet Parkschutzgebiet gewidmet waren, zu Landschaftsschutzgebieten erklärt. Das Wiener Naturschutzgesetz sieht allerdings vor, dass Landschaftsschutzgebiete durch Verordnung der Landesregierung aufgehoben und verändert oder neu festgesetzt werden können.

Die ursprüngliche Generalunterschutzstellung diente 1985 zum Zeitpunkt der Erlassung des neuen Gesetzes zur raschen Sicherung der wertvollen Landschaftsräume. In 19 Wiener Gemeindebezirken wurde diese Unterschutzstellung durch Verordnungen der Landesregierung aufgehoben und auf Basis profunder Auswertungen durch die Magistratsabteilung 22 mit veränderten Grenzen und ausformulierten konkreten Schutzzwecken neu festgesetzt. In den Bezirken 10, 21 und 22 wurde von der Magistratsabteilung 22 noch kein Vorschlag für eine überarbeitete Festsetzung von Landschaftsschutzgebieten zur Beschlussfassung unterbreitet. Für diese Bezirke bestehen daher die Landschaftsschutzgebiete nach wie vor aufgrund der Generalunterschutzstellung bzw. aufgrund älterer Verordnungen, die durch das Wiener Naturschutzgesetz ausdrücklich für weiterhin gültig erklärt wurden.

In Landschaftsschutzgebieten sind gemäß dem Wiener Naturschutzgesetz grundsätzlich alle Eingriffe untersagt, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Hierzu zählen u.a. die Errichtung von Neu- und Zubauten sowie Umbauten, die das äußere Erscheinungsbild wesentlich ändern, sowie die Herstellung anderer Bauwerke wie z.B. Einfriedungen und Stützmauern. Die Naturschutzbehörde kann jedoch mit Bescheid Ausnahmen vom Verbot dem Schutzzweck zuwiderhandelnder Eingriffe bewilligen. Als Schlüsselkriterium für diese Ausnahmebewilligung gilt, dass die jeweilige Maßnahme den Schutzzweck nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Zulässigkeit von Eingriffen ist somit am Schutzzweck des jeweiligen Landschaftsschutzgebietes zu beurteilen. Das Wiener Naturschutzgesetz räumt ferner die Möglichkeit ein, dass mit der Bewilligung Bedingungen, Befristungen und Auflagen erteilt werden können, um eine Beeinträchtigung des Landschaftshaushaltes, der Landschaftsgestalt und der Erholungswirkung der Landschaft möglichst gering zu halten. Zur Überprüfung der bescheidmäßigen Ausführung hat die bzw. der Verpflichtete der Behörde die Erfüllung der Auflagen und Bedingungen unverzüglich anzuzeigen.

Beispielsweise wurden für die Landschaftsschutzgebiete Döbling und Ottakring folgende Schutzziele bzw. Schutzzwecke genannt: Im Landschaftsschutzgebiet Döbling ist dies im Wesentlichen, dass die Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen derart durchgeführt wird, dass keine wesentliche Änderung des Landschaftsbildes und keine schädigenden Auswirkungen auf den Landschaftshaushalt entstehen. Die Kulturgattungen "Mähwiese" und "Weinbau" sind beizubehalten. Die geschlossene Sukzessionsfläche in der Wildgrube (Wienerwaldrandzone) ist zu erhalten und durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu sichern. Unter Sukzessionsfläche ist ein Bereich mit einer sich selbstständig aufgrund natürlicher Faktoren entwickelnden Pflanzen- und Tierwelt zu verstehen. Im Landschaftsschutzgebiet Ottakring, einem weiteren Beispiel, werden als vorrangige Schutzziele die Erhaltung der Landschaftsgestalt, der Schutz und die Pflege der historisch bedeutsamen Kulturlandschaft und die Wahrung der naturnahen Erholung angeführt.

Wie bereits erwähnt, führt die Magistratsabteilung 22 gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien als Naturschutzbehörde die Bewilligungsverfahren im Landschaftsschutzgebiet durch. Zur Qualitätssicherung der Verwaltungsverfahren wurde von der Magistratsabteilung 22 umfassendes Prozessmanagement eingeführt, in dem auch die Bewilligungsverfahren für Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet dargestellt sind.

Im Ermittlungsverfahren zieht die Magistratsabteilung 22 Amtssachverständige aus der eigenen Abteilung zu Fragen des Naturschutzes bei, die eine geplante Maßnahme im Hinblick auf den Schutzzweck des jeweiligen Landschaftsschutzgebietes zu begutach-

ten haben. Das Kontrollamt merkte hierzu an, dass der Gesetzesbegriff "keine wesentliche Beeinträchtigung" als Voraussetzung für eine Ausnahmebewilligung nach dem Wiener Naturschutzgesetz einen weiten Interpretationsspielraum für die jeweiligen Einzelfallentscheidungen eröffnet. Da sich die Beurteilung großteils auf qualitative Ausprägungen wie Erholungswirkung und Landschaftsbild stützt, für die nur teilweise eine nähere Begriffsdefinition im Gesetz enthalten ist, kommt einem einheitlichen Begriffsverständnis hohe Bedeutung zu. Aus diesem Grund hat die Magistratsabteilung 22 die Funktion einer bzw. eines sogenannten "Oberamtssachverständigen" geschaffen, der für die Standardisierung der gutachterlichen Bestandsaufnahme sowie der Vorgehensweise bei der Beurteilung verantwortlich ist.

Diese aufgrund o.a. Randbedingungen erstellten Gutachten sowie die Stellungnahmen der Wiener Umweltschutzabteilung, die zufolge des Wiener Umweltschutzgesetzes Parteistellung im Bewilligungsverfahren nach dem Wiener Naturschutzgesetz hat, bilden regelmäßig die amtlichen Grundlagen im Ermittlungsverfahren.

Aus den allgemeinen Verpflichtungen des Wiener Naturschutzgesetzes geht hervor, dass bei der Planung und Durchführung aller Maßnahmen darauf Bedacht zu nehmen ist, dass der Landschaftshaushalt, die Landschaftsgestalt und die Landschaft in ihrer Erholungswirkung nicht gefährdet oder negativ beeinträchtigt werden.

### **3. Bewilligungsverfahren für Gerätehütten**

Das Kontrollamt überprüfte die Vorgehensweise der Magistratsabteilung 22 bzgl. der Bewilligung von acht faktisch vorhandenen Gerätehütten. Die Größen der bewilligten Hütten reichten von 5 m<sup>2</sup> bis 96 m<sup>2</sup> Grundfläche, wobei drei Hütten eine Größe über 70 m<sup>2</sup> aufwiesen. Bei den Hütten handelte es sich um eingeschossige Holzhütten mit einem flach geneigten Pult oder Satteldach und einer Gebäudehöhe bis zu 5,80 m.

Die Magistratsabteilung 22 hatte für alle acht Gerätehütten Bewilligungsverfahren nach dem Wiener Naturschutzgesetz durchgeführt und Ausnahmebewilligungen erteilt. Die Bewilligungen stützen sich auf die im Zuge der Ermittlungsverfahren eingeholten Gutachten der Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 22.

Zu allen eingesehen Fällen wurden seitens der Amtssachverständigen positive Gutachten abgegeben. Die durchwegs positive Beurteilung erklärt sich lt. Auskunft der Magistratsabteilung 22 insbesondere dadurch, dass bereits im Vorfeld mit den Bewilligungswerbern Beratungsgespräche durchgeführt werden, in welchem der Rahmen zulässiger Bauführungen dargestellt wird. So werden zweckmäßigerweise einerseits den Bewilligungswerberinnen bzw. Bewilligungswerbern Ausgaben für Planungsarbeiten für nicht bewilligungsfähige Bauvorhaben erspart und andererseits der Verwaltungsaufwand für Verfahren der Behörde vermieden, die voraussichtlich einen negativen Ausgang hätten.

Die Bezug habenden Gutachten hatten die Beurteilung der Zulässigkeit der Gerätehütten zu enthalten, die anhand der Fragestellung erfolgte, ob ein den Schutzzweck des jeweiligen Landschaftsschutzgebietes wesentlich beeinträchtigender Eingriff vorlag. Festzustellen war, dass in allen Gutachten der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet anhand der Kriterien der Auswirkungen auf den Landschaftshaushalt, die Landschaftsgestalt und die Erholungswirkung der Landschaft abgehandelt und davon abgeleitet auch der Eingriff in Bezug auf den Schutzzweck beurteilt wurde. Die vom Kontrollamt zusammengefasste Schlussfolgerung der eingesehenen Gutachten war, dass die Hütten direkt mit der Kulturgattung Weinbau bzw. Mähwiese verknüpft und so situiert und gestaltet waren, sodass kein den Schutzzweck wesentlich beeinträchtigender Eingriff vorlag.

In allen Fällen erteilte die Magistratsabteilung 22 die Auflage, dass der Baubeginn und das Bauende anzuzeigen sind. Ferner erfolgte in den eingesehenen Stichproben nach Bauende systematisch eine Kontrolle, ob die Baulichkeiten den Bescheiden entsprechen. Diese Kontrollen wurden von den Amtssachverständigen für Naturschutz in Form eines Ortsaugenscheins durchgeführt und mittels eines Aktenvermerkes dokumentiert. Gemäß der Dokumentation waren sämtliche Hütten entsprechend der Bewilligung ausgeführt worden. Wie das Kontrollamt im Zuge seiner Begehung feststellte, wurde eine Hütte, die im Zeitpunkt der Prüfung noch nicht fertig gestellt war, entgegen der Einreichung aus Betonsteinen errichtet. Die Ansichtsflächen waren aber bei sämtlichen Hüt-



ten, entsprechend der Bewilligung aus Holz ausgeführt worden. Die Größen der Gerätehütten entsprachen augenscheinlich den Bewilligungen.

Festzustellen war ferner, dass an einer Gerätehütte ein Zubau ohne Bewilligung errichtet wurde. Obwohl die Magistratsabteilung 22 von diesem Kenntnis hatte, forderte sie erst ein halbes Jahr später die Eigentümerin bzw. den Eigentümer des Bauwerkes auf, einen rechtskonformen Zustand herbeizuführen.

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 22:

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Adaptierung interner Abläufe eine raschere Vorgangsweise bei illegalen Eingriffen bereits sichergestellt wurde.

#### **4. Bewilligungsverfahren für Wohngebäude**

Das Kontrollamt wählte für seine Einschau in die Bewilligungsverfahren für Zu- und Umbauten an Wohngebäuden stichprobenweise vier bestehende Objekte im Landschaftsschutzgebiet aus.

4.1 In zwei Fällen erteilte die Magistratsabteilung 22 die naturschutzbehördliche Bewilligung für Zubauten an bestehende Wohngebäude. Einer der beiden Fälle betraf einen rd. 15 m<sup>2</sup> großen Zubau an ein bestehendes rd. 50 m<sup>2</sup> großes Haus. Der Zubau entsprach mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß der bestehenden Gebäudeform. Diese an der Rückseite des Gebäudes anschließende Erweiterung war von außerhalb der privaten Liegenschaft aufgrund des Baumbestandes nicht wahrnehmbar. Der zweite Fall betraf die Errichtung eines bewohnbaren Dachgeschosses - anstelle des Flachdaches - auf einem bestehenden eingeschossigen Gebäude mit rd. 80 m<sup>2</sup> Grundfläche. Durch diese Baumaßnahme wurde keine weitere Grünfläche in Anspruch genommen. Wie bereits angeführt, stütze sich die Bewilligung der Naturschutzbehörde vor allem auf das Gutachten der Amtssachverständigen bzw. des Amtssachverständigen für Naturschutz. Die Kernaussage der Gutachten war im Wesentlichen, dass die Wohnnutzung bereits Bestand hatte bzw. die Hausgartennutzung der Öffentlichkeit schon bisher nicht zugänglich war. Es konnte daher keine wesentliche Beeinträchtigung

des Bestandes festgestellt werden, da bestehende Mähwiesen und Weinbaukulturen nicht berührt wurden.

4.2 Ein weiterer Fall betraf einen Umbau an einem bestehenden Wohngebäude. Hier stellte die Amtssachverständige der Magistratsabteilung 22 abschließend fest, dass wegen Unwesentlichkeit der baulichen Änderung kein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet im Sinn des Wiener Naturschutzgesetzes vorlag und daher keine Bewilligung erforderlich war.

Der Umbau umfasste im Wesentlichen Änderungen an den Gebäudefronten und Dachflächen durch geänderte Fenster und Türöffnungen, die Errichtung eines an der Außenwand freistehenden Metallrauchfangs und die Errichtung einer 5 m langen und rd. 1,50 m hohen Stützmauer zur Niveaueinpassung. Laut erster Beurteilung der Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 22 war lediglich die Stützmauer ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben, da sie grundsätzlich geeignet war nachteilige Auswirkungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes zu haben. Begründet wurde dies damit, dass die Stützmauer auch von außerhalb der Liegenschaft wahrnehmbar wäre. Der Bauwerber reduzierte daraufhin die Höhe der Stützmauer um rd. 1 m. Nach dieser Projektänderung lag lt. Stellungnahme der Amtssachverständigen nunmehr auch für die Stützmauer keine Bewilligungspflicht vor und das Bauvorhaben wurde von der Magistratsabteilung 22 zur Kenntnis genommen. Das Kontrollamt merkte hiezu an, dass der außenliegende Metallrauchfang ebenfalls wahrnehmbar war, dieser aber in der Stellungnahme der Amtssachverständigen keine Erwähnung fand. Im parallel laufenden Baubewilligungsverfahren beurteilte die für Fragen des Ortsbildes zuständige Magistratsabteilung 19 das Bauvorhaben positiv, empfahl aber eigens den angebauten Rauchfang an die Hausfront hinsichtlich Oberflächenstruktur und Farbe anzugleichen.

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 22:

Dazu ist auf die Bestimmungen des Wiener Naturschutzgesetzes zu verweisen, wonach Umbauten nur dann bewilligungspflichtig sind, "wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes wesentlich geändert wird". Da eine Wesentlichkeit in diesem Sinn

vom Amtssachverständigen nicht festgestellt wurde, waren auch keine weiteren Schritte auf Grundlage des Wiener Naturschutzgesetzes zu setzen.

4.3 Für das vierte ausgewählte Wohngebäude lag keine Bewilligung nach dem Wiener Naturschutzgesetz vor. Eine solche war auch - wie die Einschau zeigte - nicht erforderlich, da das Gebäude lange vor der gesetzlichen Einführung der Bewilligungspflicht für Bauführungen in Landschaftsschutzgebieten im Jahr 1985 errichtet worden war.

## **5. Bewilligungsverfahren für sonstige Bauführungen**

Die Einschau des Kontrollamtes unter diesem Titel bezog sich auf ein Ausflugsrestaurant, Zubauten zu einer Sonderschule, einen Flüssiggasbehälter, einen Kfz-Stellplatz und eine private Sanitäranlage.

5.1 Das o.a. Ausflugsrestaurant liegt auf einer eigens innerhalb der Flächenwidmung Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel für die Zwecke der Errichtung von Gebäuden für die in der freien Natur Erholung suchende Bevölkerung ausgewiesenen Fläche sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das faktisch vorhandene Gebäude stellt das Ergebnis zahlreicher baulicher Erweiterungen dar, wobei das Kontrollamt die Bewilligungsverfahren für die zwei neuesten Zubauten näher betrachtete. Im Jahr 2008 erfolgte ein Zubau im Obergeschoß. Die Magistratsabteilung 22 erteilte hierfür im Jahr 2008 die naturschutzbehördliche Bewilligung, die sich auf ein positives Gutachten des Amtssachverständigen für Naturschutz stützte. Anzumerken war, dass für den gegenständlichen Wiener Gemeindebezirk die Erklärung zum Landschaftsschutzgebiet seit über 30 Jahren unverändert gültig war und darin keine näher definierten Schutzziele genannt wurden. Somit konnte die Magistratsabteilung 22 in ihrem Gutachten auch keine diesbezüglichen Feststellungen treffen und bewertete das Bauvorhaben im Hinblick auf die generellen Ziele des Wiener Naturschutzgesetzes. Das Gutachten kam zu der Aussage, dass keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzzwecks vorlag. Entgegen der üblichen Vorgehensweise sah das Gutachten keine Auflagen über die Meldung von Baubeginn und Fertigstellung vor. Obwohl solche Auflagen gemäß Wiener Naturschutzgesetz nicht vorgeschrieben sind, dienen sie doch der zweckmäßigen Überwachung der

Bauführung und somit der Hintanhaltung von Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes. Das Kontrollamt empfahl daher, diese Auflagen insbesondere für umfangreichere Bauführungen generell vorzusehen.

Die jüngste bauliche Erweiterung des Restaurants erfolgte im Jahr 2010 in Form eines Wintergartens. Das Kontrollamt stellte fest, dass für diese Erweiterung keine naturschutzbehördliche Bewilligung durch die Magistratsabteilung 22 vorlag. Weder hatte der Eigentümer bei der Magistratsabteilung 22 um Bewilligung angesucht noch hatte die Magistratsabteilung 22 amtsseitig die fehlende Bewilligung erkannt. Der Umstand wäre jedoch aufgrund der im Dezember 2010 bei der Magistratsabteilung 22 nachrichtlich eingegangenen Baubewilligung zu erkennen gewesen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 22:

Es ist festzuhalten, dass ein entsprechender Genehmigungsbescheid bereits erlassen wurde.

5.2 Die Magistratsabteilung 22 bewilligte die bauliche Erweiterung einer Betreuungseinrichtung für Kinder mit Behinderungen. Das naturschutzbehördliche Verfahren war bzgl. des Ermittlungsverfahrens zweckmäßig durchgeführt, die beantragten Maßnahmen aufgrund des positiven und vollständigen Gutachtens des Amtssachverständigen bewilligt worden.

5.3 Die naturschutzbehördliche Bewilligung für einen 2.500 l umfassenden Flüssiggasbehälter zur Beheizung eines 1903 errichteten Wohnhauses wurde von der Magistratsabteilung 22 ebenfalls unter Zugrundelegung eines positiven Gutachtens zu den Fragen des Landschaftsschutzes erteilt. Eine aus der positiven Begutachtung hervorgehende Auflage des naturschutzbehördlichen Bewilligungsbescheides war, dass der Flüssiggasbehälter hinter Grünpflanzen derart zu "verstecken" sei, dass er von der vorbeiführenden Verkehrsfläche nicht wahrnehmbar ist. Wie das Kontrollamt im Zuge eines Ortssaugenscheins feststellte, ging diese Bestimmung insofern ins Leere, als der Behälter in den Wintermonaten durch den unbelaubten Wald schon aufgrund seiner auffälligen türkisen Farbe deutlich sichtbar war.

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 22:

Dazu ist festzuhalten, dass aufgrund des Wiener Naturschutzgesetzes Auflagen vorzuschreiben sind, um eine Beeinträchtigung der Schutzgüter möglichst gering zu halten. Im Zuge der Vorschreibung von Auflagen ist die Magistratsabteilung 22 bemüht, auch die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Pflanzen zu fördern. Standortgerechte Pflanzen, im betreffenden Fall Sträucher, sind in den Wintermonaten ohne Belaubung und daher auch nicht blickdicht. Die Auflage erscheint hinsichtlich der positiven Auswirkungen auf die Förderung der Biodiversität und der Schaffung von Lebensraum für Kleintiere daher als zielführend und zweckmäßig.

5.4 In dem im Zuge des naturschutzbehördlichen Verfahrens für einen Kfz-Stellplatz im Landschaftsschutzgebiet erstellten Gutachten führte die Amtssachverständige aus, dass der Stellplatz nicht geeignet sei, den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes, in diesem Fall die Erhaltung der Kulturgattung "Mähwiese", wesentlich zu beeinträchtigen. Auf Grundlage dieses positiven Gutachtens wurde die naturschutzbehördliche Bewilligung erteilt. Anzumerken war, dass der Stellplatz zwar auf einer Mähwiese, aber jedenfalls derart hinter einer Gerätehütte situiert wurde, dass er für die erholungssuchende Bevölkerung kaum wahrzunehmen ist.

5.5 Die Magistratsabteilung 22 erteilte weiters eine naturschutzbehördliche Bewilligung für einen 9 m<sup>2</sup> großen Zubau für eine WC-Anlage, einen Waschraum und eine Garderobe als Ergänzung zu einer bestehenden rd. 35 m<sup>2</sup> großen Werkzeughütte sowie für die Errichtung einer dazu gehörenden Senkgrube. Die Gerätehütte lag an einer Straße die eine beliebte Wanderoute darstellt. Der Sanitärzubau erfolgte an der straßenabgewandten hinteren Seite der Gerätehütte.

Im Zuge des naturschutzbehördlichen Verfahrens erstellte die Magistratsabteilung 22 ein positives Gutachten, in dem sie feststellte, dass die sanitäre Einrichtung für die ord-

nungsgemäße Betreuung der Weinbauflächen erforderlich sei und daher der Erhaltung der Kulturgattung "Weinbau" diene. Anzumerken war hiezu, dass eine solche Beurteilung in den Kompetenzbereich der Sachverständigen auf dem Gebiet der Landwirtschaft der Magistratsabteilung 58 fällt. Diese hatte auch im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens ein agrartechnisches Gutachten erstellt, worin sie zu dem Schluss kam, dass es sich bei dem Zubau um keine unbedingt erforderliche Anlage zur Bewirtschaftung der im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel gelegenen Weingärten handelte. Darüber hinaus stellte das Kontrollamt fest, dass die Gerätehütte samt Sanitäranlage faktisch als Buschenschank Verwendung fand und somit einem anderen Zweck diene, als jenem der Bewirtschaftung der Weinbauflächen.

Weiters führte die Magistratsabteilung 22 in ihrem o.a. positiven Gutachten aus, dass die bestehende Gerätehütte samt neuem Zubau durch die geringe Ausdehnung und die Situierung auf der Liegenschaft in den Hintergrund trete.

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 22:

Dazu ist festzuhalten, dass von der Magistratsabteilung 22 im Jahr 2005 eine Gerätehütte im Ausmaß von 31,72 m<sup>2</sup> in Holzriegelkonstruktion (statt einer bestehenden Wellblechhütte) für die Unterbringung von Gerätschaften und Betriebsmitteln für die Weingartenbewirtschaftung und im Jahr 2008 die Errichtung eines Zubaus im Ausmaß von 8,80 m<sup>2</sup>, bestehend aus WC-Anlage, Waschraum und einer Garderobe für Weingartenarbeiter und einer 5 m<sup>3</sup> Senkgrube bewilligt wurde.

Nach den Bestimmungen des Wiener Naturschutzgesetzes ist die temporäre Nutzungsänderung der Gerätehütte als Buschenschank dahingehend zu beurteilen, ob dadurch ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten ist. Vom Amtssachverständigen für Naturschutz wurde die temporäre Aufstellung mobiler Heurigeutische und anderer Sitzgelegenheiten aufgrund der Tatsache, dass das Umfeld der Gerätehütte in den letzten Jahrzehnten

schon immer als Rangier- und Abstellfläche für die Weingartenbewirtschaftung genutzt wurde und der Boden in diesem Bereich daher stark verdichtet war, nicht als Eingriff in den Landschaftshaushalt bewertet. Ebenso wenig wird durch den temporären Ausschank die Landschaftsgestalt oder die Erholungswirkung der Landschaft nachteilig beeinträchtigt. Es bleibt daher festzuhalten, dass nach dem Wiener Naturschutzgesetz keine weiteren Veranlassungen zu treffen waren.

## 6. Resümee

Die materiellen Rechtsgrundlagen der naturschutzbehördlichen Bewilligungsverfahren der Magistratsabteilung 22 bilden das Wiener Naturschutzgesetz und die bezirkswise verordneten Erklärungen zum Landschaftsschutzgebiet. Diese Verordnungen ersetzen gebietsweise die Generalunterschutzstellung, die seit 1985 aufgrund des Wiener Naturschutzgesetzes bestand. Da die jüngste Generalunterschutzstellung vor über 25 Jahren erfolgte und nicht auf die landschaftlichen Besonderheiten der einzelnen Landschaftsausprägungen einging und daher auch diesbezüglich keine Schutzzwecke nennt, empfahl das Kontrollamt der Magistratsabteilung 22 für jene Bezirke, in denen bisher keine Erklärung zum Landschaftsschutzgebiet bzw. deren Festsetzung vor der Erlassung des Wiener Naturschutzgesetzes 1984 erfolgte, für eine entsprechende Antragstellung initiativ zu werden.

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 22:

Dazu ist festzuhalten, dass für die Wiener Gemeindebezirke 10, 21 und 22 bereits entsprechende Verordnungsentwürfe in Ausarbeitung sind.

Die Einschau zeigte, dass die Magistratsabteilung 22 als Naturschutzbehörde die eingesehenen Verwaltungsverfahren zur Bewilligung von Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet in der überwiegenden Anzahl der eingesehenen Fälle zweckmäßig und ordnungsgemäß abgewickelt hatte. Das Kontrollamt stellte allerdings in zwei der 18 be-

trachteten Fällen fest, dass die Behörde ihrer Aufgabe nicht bzw. nur mit Zeitverzögerung nachgekommen war.

Einen grundlegenden Bestandteil der Ermittlungsverfahren bildeten die Gutachten der Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 22. Die darin erfolgten Beurteilungen der durch das jeweilige Vorhaben bedingten Eingriffe in die Landschaftsschutzgebiete waren durchwegs schlüssig und nach einheitlichen Standards erstellt worden. Die Beurteilung der Frage, ob durch die geplante Maßnahme der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wesentlich beeinträchtigt wird und somit der Eingriff zu untersagen ist, erfolgte anhand der Auswirkungen auf den Landschaftshaushalt, die Landschaftsgestalt und die Erholungswirkung der Landschaft für den Menschen. Das Kontrollamt merkte an, dass der Sachverständigenbeurteilung ein breiter Ermessensspielraum offen steht. So ist als Voraussetzung für eine Bewilligung zu beurteilen, ob durch einen Eingriff eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes vorliegt oder nicht, der beispielsweise wie folgt lautet: "Die Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist derart durchzuführen, dass keine wesentliche Änderung des Landschaftsbildes entsteht."

Im Hinblick auf die erwähnten bewilligten Nutzungen wie z.B. einem Flüssiggasbehälter oder einer privaten Sanitäreinrichtung bzw. auf das Ausmaß der bewilligten Gerätehütten mit bis zu 96 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis zu 5,80 m Höhe merkte das Kontrollamt an, dass es nach Ansicht des Kontrollamtes fraglich ist, ob diese als übliche Elemente im traditionellen Landschaftsbild anzusehen wären. Die Magistratsabteilung 22 begründete die Zulässigkeit der großen Gerätehütten u.a. mit der für die Bewirtschaftung der Kulturlandschaft notwendigen Größe, der funktionalen Verknüpfung mit der Landwirtschaft und ihrem Erscheinungsbild als traditionellen Bestandteil von Weingärten. Hiezu merkte das Kontrollamt an, dass eine der Gerätehütten bereits seit längerer Zeit als Buschenschank genutzt wurde.

Für sämtliche betrachteten Eingriffe war kumulativ auch eine Baubewilligung gemäß der Bauordnung für Wien erforderlich. Das Kontrollamt stellte fest, dass der Informationsfluss zwischen den Abteilungen insofern funktionierte, als die Bescheide nachrichtlich



jeweils der anderen Dienststelle zugingen und in den Bescheiden auch ein Hinweis auf die Bewilligungspflicht nach der jeweils anderen landesgesetzlichen Vorschrift enthalten war.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im April 2012

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE

EZ..... Einlagezahl

Kfz ..... Kraftfahrzeug

Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung

Magistratsabteilung 22 - Umweltschutz

Magistratsabteilung 58 - Wasserrecht

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Es wurden schützenswerte personenbezogene Daten im Sinn der rechtlichen Verpflichtung anonymisiert sowie auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen Bedacht genommen, wodurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.