



## LEITFADEN

zur Vorschreibung einer ökologischen Bauaufsicht  
gemäß dem Salzburger Naturschutzgesetz

## Vorwort

*„Die „ökologische Arbeit“ lässt sich nicht bis ins letzte Detail regeln. Allzu starre Regeln vernichten die Chancen und Optimierungspotenziale, die sich erst in der Umsetzung eröffnen.“*

Wilhelm Bergthaler, Wider die „Ökologie der Furcht“:  
Umweltrecht zwischen Propheten und Polieren, RdU-UT 2009/15

Dieses Zitat zeigt sehr treffend, dass die Vorschreibung der ökologischen Bauaufsicht zwei Aufgaben gleichzeitig zu erfüllen hat, und deshalb im Bewilligungsbescheid oft eine Gratwanderung darstellt. Die Vorschreibung einer ökologischen Bauaufsicht soll auf der einen Seite klare Konkretisierungen durch den naturschutzfachlichen Sachverständigen enthalten, auf der anderen Seite soll aber noch ein Spielraum bleiben, um bei ökologisch relevanten Gefahren während der Bautätigkeiten, reagieren zu können.

*„Mit diesem Leitfaden will ich Ihnen gemeinsam mit meinen Experten einen Weg aufzeigen, wie Sie dieses Spannungsfeld richtig bewältigen können, um ohne große Umwege zu Ihrem Ziel zu kommen.“*



Umweltanwalt Dr. Wolfgang Wiener



Auf den nachstehenden Seiten enthält dieser Leitfaden Informationen und Empfehlungen für die drei Hauptbeteiligten:

- den Projektwerber
- die Bewilligungsbehörde
- die ökologische Bauaufsicht

## Wann wird eine ökologische Bauaufsicht nach dem Salzburger Naturschutzgesetz notwendig?

**TIPP der Expertin:** Mag. Dr. Julia Hopfgartner

*Falls von einem Bauvorhaben „schwerwiegende“ Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, kann die Bewilligungsbehörde eine ökologische Bauaufsicht vorschreiben. Sie ist als „Hilfe“ und „Aufsicht“, bei der Durchführung von Maßnahmen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes, gedacht. Sie ist aber nicht für die eigentliche Machbarkeit des Projektes verantwortlich. Denn die Bauaufsicht wird erst nach der Bewilligung und somit nach dem Absprechen darüber ob ein Projekt umsetzbar ist, beigezogen. Die Bauaufsicht nach dem Salzburger Naturschutzgesetz ist somit für das „Controlling“ der ökologischen Auflagen verantwortlich.*

Im Bewilligungsbescheid wird die ökologische Bauaufsicht in einem eigenen Punkt vorgeschrieben und beinhaltet in der Regel eine Fülle von Verpflichtungen.

Dieser Leitfaden soll

- dem Projektwerber den Nutzen und den Wert der Beziehung einer ökologischen Bauaufsicht vermitteln,
- die Genehmigungsbehörde soll auf den Nutzen der Vorschreibung einer ökologischen Bauaufsicht hingewiesen werden und
- der ökologischen Bauaufsicht soll er eine Orientierungshilfe, über Inhalt und Umfang der wahrzunehmenden Aufgaben, sein.



Nachstehend nun einige Informationen und Empfehlungen für die jeweils Beteiligten:

## Für den Projektwerber:

**TIPP des Experten:** Mag. Markus Pointinger

*Bereits vor Einbeziehung der Bauaufsicht: Ökologisch relevante Details in der Planungsphase berücksichtigen. Die ökologische Bauaufsicht wird erst nach der Bewilligung bestellt und ist dafür da, die Umsetzung der Auflagen zu kontrollieren, die ökologische Planung muss zu diesem Zeitpunkt aber bereits vorliegen. Der Projektwerber kann sich nicht darauf verlassen, dass sämtliche ökologische Maßnahmen im Nachhinein von der Bauaufsicht geplant werden.*

*Wichtig! Technische Planung + ökologische Planung*

## Vorteile für den Projektwerber:

- Keine Verfahrensverzögerung durch ökologische Projektergänzungen in der Bewilligungsphase
- Pünktlicher Baubeginn  
(keine Verzögerungen bei der Bewilligung)
- Zeitersparnis
- Kostenersparnis
- Weniger Konfliktpotential in der Bauphase



## Für die Bewilligungsbehörde:

### WICHTIG ist

- eine auf das Projekt „zugeschnittene“ ökologische Bauaufsicht vorzuschreiben.
- Trennschärfe Technische Auflagen - ökologisch relevante Auflagen

### TIPP der Expertin: Mag. Dr. Julia Hopfgartner

*Aufnahme eines Auflagenkataloges für die ökologische Bauaufsicht in den Bescheid. Die Bauaufsicht soll somit genau wissen, für welche Auflagen sie zuständig ist. Sollte die Bauaufsicht auch für die Umsetzung von technischen Auflagen zuständig sein, sollen auch diese in den Katalog mit aufgenommen werden. Die Bauaufsicht kann sodann nur von einer technisch und ökologisch versierten Person übernommen werden.*

- Konkrete Festlegung der erforderlichen Fachkenntnisse bzw. der Ausbildungserfordernisse der zu beauftragenden ökologischen Bauaufsicht im jeweiligen Fall
- Festlegung der Kommunikationswege zwischen Behörde und Bauaufsicht im Falle der Abweichung von Auflagen oder Erforderlichkeit einer Baueinstellung
- Klar definierte Berichtspflichten (Perioden, Inhalt, Umfang)<sup>2</sup>
- Eindeutig festgelegte Nachsorgephase (Rekultivierungsarbeiten sind, so weit möglich, bereits detailliert zu beschreiben)
- Termin für den Schlussbericht
- Vorbehaltsregelung (§ 50 Abs 2 NSchG) bei vorweg nicht erkennbaren, speziellen Risiken in die Bewilligung aufnehmen

<sup>2</sup> Ein standardisiertes Musterformular wurde von der LUA-Salzburg ausgearbeitet und ist im Anhang des Leitfadens zu finden.

## Für die ökologische Bauaufsicht:

Die Bauaufsicht hat die wichtige Funktion des „verlängerten Armes“ der Behörde bei ökologisch und landschaftlich relevanten Bautätigkeiten und ist für die korrekte Auflagenumsetzung verantwortlich.



## WICHTIGE Aufgaben:

- Beratung des Projektwerbers und der bauausführenden Firmen bei der laufenden Projektumsetzung aber auch bei der Ausschreibung
- Information der Behörde über die Umsetzung der ökologisch wichtigen Vorgaben und Projektdetails
- Periodische Betrachtslegung
- Bindeglied zwischen Projektwerber, Baufirma und Behörde
- Beanstandung festgestellter Abweichungen (Fristsetzung, Meldung an die Behörde, .....)
- Erläuterung der bewilligten Eingriffe und der erteilten Auflagen in die Landschaft, insbesondere eine naturschutzfachliche Einweisung der bauausführenden Personen
- Wichtig! In sensiblen Umsetzungsphasen ist davon auszugehen, dass eine erhöhte Anwesenheit vor Ort erforderlich ist. Ansonsten regelmäßige Kontrollen vor Ort (Bilddokumentation, Protokolle ....)

## Ein nachhaltiger Naturhaushalt als Ziel der ökologischen Bauaufsicht

**TIPP der Expertin:** Mag. Sabine Werner

*Ab dem Beginn eines ökologisch relevanten Projekts, bis zur Fertigstellung, muss das Bewahren des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Erhalt der Artenvielfalt als gemeinsames Ziel gesehen werden.*

*Deshalb ist es wichtig, dass bei der Projektausführung zwischen dem Projektwerber, der ökologische Bauaufsicht und der bewilligende Behörde ein partnerschaftliches Miteinander herrscht. Dann lässt sich die Vorschreibung einer ökologischen Bauaufsicht leicht umsetzen und ziehen alle Beteiligten einen Nutzen daraus.*



### NUTZEN für ...

#### ● den Projektwerber

- Rechtssicherheit
- Weniger Kosten (zB durch laufende Nachbesserungen)
- Vermeidung von Mängeln in der ökologischen Bauausführung
- Kein Zeitverlust während der Bauphase durch eine ausreichende ökologische Beratung



## NUTZEN für ...

- **die Bewilligungsbehörde**
  - bessere Kontrolle der Verpflichtungen aus der ökologisch Bauaufsicht
  - weniger Konfliktpotential bei der Erfüllung des Genehmigungsbescheids



## NUTZEN für ...

- **die ökologische Bauaufsicht**
  - klare Rahmenbedingungen zur Durchführung der ökologischen Bauaufsicht
  - effiziente Kontrolle der ökologisch relevanten Details im Rahmen der Bautätigkeiten wird möglich







Die Rechtsgrundlage:

§ 50 Abs 3 Z 1 - 4 Salzburger Naturschutzgesetz 1999

(3) Wenn mit dem bewilligten oder dem gemäß § 46 zu beseitigendem Vorhaben schwerwiegende Eingriffe in die Natur verbunden sind, kann die Naturschutzbehörde in Bewilligungsbescheiden oder Bescheiden nach § 46 auch anordnen, dass der Ansuchensteller oder der zur Wiederherstellung Verpflichtete fachlich geeignete Personen mit der Wahrnehmung der ökologischen Bauaufsicht zu beauftragen hat. Vor der Beauftragung ist das Einvernehmen mit der Behörde herzustellen. Die mit der ökologischen Bauaufsicht beauftragten Personen haben folgende Aufgaben wahrzunehmen:

1. die laufende Überprüfung der Ausführung des Vorhabens dahingehend, ob die Vorschriften der Naturschutzbehörde eingehalten werden;
2. die Beanstandung festgestellter Abweichungen unter Setzung einer angemessenen Frist für die der Bewilligung entsprechende Ausführung des Vorhabens;
3. die Mitteilung an die Naturschutzbehörde, wenn einer Beanstandung (Z 2) nicht fristgerecht entsprochen wird;
4. die fachliche Beratung bei der Erfüllung behördlicher Vorschriften.



## CHECKLISTE: für Berichte der ökologischen Bauaufsicht

- **Gliederung:**

- Deckblatt
- Textteil
- Bilddokumentation
- Kommunikationsdokumentation
- Zusammenfassung
- Anhänge

- **Inhalt**

Folgende Inhalte sind in einem Bericht (Zwischen-/Schlussbericht) der ökologischen Bauaufsicht an die Behörde **JEDENFALLS** aufzunehmen:

- **Deckblatt:**

Auftraggeber; Aufsichtsperson; Gemeinde; Projektname; bescheidausstellende Behörde; Anführung des Bewilligungsbescheides (Datum, Geschäftszahl); Art des Berichtes (Zwischen- oder Schlussbericht)

- **Textteil:**

**Kurze Einführung:**

Grundsätzliche Beschreibung des gegenständlichen Vorhabens samt den Bescheidinhalten strukturiert nach Bauphasenrelevanz.

**Kernaussage:**

Ist bei den Bautätigkeiten eine bescheid- und projektsgemäße Ausführung erfolgt.

*Falls vom Projekt oder Bescheid abgewichen wurde:*

Darlegung, welche Änderungen bzw. Abweichungen erfolgt sind; in Verbindung damit eine fachliche Begründung, warum diese gemacht wurden und fachliche Bewertung der Auswirkungen.

**Ausführungen zu den Auflagepunkten im Bescheid:**

Anführung der jeweiligen Auflage samt Aussage, ob diese Auflage eingehalten wurde; wenn nein, Darlegung der Abweichung samt Begründung aus fachlicher Sicht.

### Empfehlungen der Bauaufsicht:

Welche Empfehlungen wurden von der Bauaufsicht wann und vorallem auch wem (Projektwerber, Baufirma, Behörde) gemacht?

Wurde diesen Empfehlungen entsprochen? Wenn nein, warum nicht? Wie wurde auf das Nichtentsprechend reagiert?

### Weitere Ausführungen:

Darstellung einzelner ökologisch relevanter Projektbestandteile hinsichtlich ihrer Ausführung, insbesondere aus fachlicher Sicht der ökologischen Bauaufsicht.

### Allfälliges:

Bauhilfseinrichtungen, welche Maschinen werden verwendet, fachliche Eignung des Maschinisten, Zwischendepots, Saatgutbezug etc.

#### ○ Bilddokumentation:

Bilder versehen mit Datum; kurze Beschreibung des Geschehens

#### ○ Kommunikationsdokumentation:

Aktenvermerke, Empfehlungen, Meldung über Mängel etc. sollen an dieser Stelle dokumentiert werden.

#### ○ Zusammenfassung:

Zusammenfassung der bisherigen Umsetzungsschritte. bzw. Empfehlung aus Sicht der ökologischen Bauaufsicht

#### ○ Anhänge:

(zB verwendete Literatur, Begehungsprotokolle, Bauberichte, Nachweis für Pflanzen- und/oder Saatgutbezug, Verpflanzungen, ordnungsgemäße Entsorgung, Meldungen an Behörde zB wegen Nichtumsetzung von Forderungen der Bauaufsicht)





---

Ihre Experten im Überblick:



### Dr. Wolfgang Wiener, Landesumweltanwalt

#### *Arbeitsschwerpunkte*

Naturschutz, Gewässerschutz, Fischerei, Landwirtschaft, Verkehr, Energie, Großverfahren, Öffentlichkeitsarbeit

---



### Mag. Dr. Julia Hopfgartner

#### *Arbeitsschwerpunkte*

Naturschutz, Abfallwirtschaft, UVP-Verfahren, Mineralrohstoffgesetz, EU-Recht, Arbeitsgruppe Golf- und Schianlagen, Beratung von Bürgerinitiativen und NGOs

---



### Mag. Sabine Werner

#### *Arbeitsschwerpunkte*

Naturschutz (Artenschutz, Wegebau, Lichtverschmutzung, Vogelanprall an Glasflächen), UVP-Verfahren: Tiere und Pflanzen, Jagdrecht: wildökologischer Fachbeirat

---



### Mag. Markus Pointinger

#### *Arbeitsschwerpunkte*

Naturschutz, Abfallwirtschaft, UVP-Verfahren, Strategische Umweltprüfung, EU-Recht, Öffentlichkeitsarbeit, Beratung von Bürgerinitiativen und NGOs

---

### Impressum

Leitung: Dr. Wolfgang Wiener  
Membergerstr. 42  
A-5020 Salzburg

Tel. +43-662/62 98 05-0

---