



Geschäftszeichen:
UANw-2024-181109/3-Bas

Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Baschinger
Tel: (+43 732) 77 20-13457

«Postalische_Adresse_Empfänger»

E-Mail: uanw.post@ooe.gv.at

Linz, 04.06.2024

AUWR-2024-28009/15-SCH

**dm drogerie markt GmbH, Wals;
„Verteilerzentrum Kronstorf“, Kronstorf;
Feststellungsverfahren nach dem UVP-G 2000**

- Stellungnahme der Oö. Umweltschutz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die dm drogerie markt GmbH, Günter-Bauer-Straße 1, 5071 Wals, beabsichtigt in der Gemeinde Kronstorf das Projekt "VZ Kronstorf" zu errichten und zu betreiben.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Verteilerzentrums mit einem Parkdeck für die Mitarbeiter auf dem Grundstück 1279/4 EZ 361 in der KG 45106 KG Kronstorf in der Marktgemeinde Kronstorf. Der Standort ist bereits als Betriebsbaugelände gewidmet. Die Grundstücksfläche beträgt rund 9,12 ha. Vorgesehen ist, dass im Süden ein rund 15 m breiter (parallel zur Steyrer Ersatzstraße) Streifen an die Gemeinde abgetreten wird.

Die für das Vorhaben VZ Kronstorf insgesamt beanspruchte Fläche ist bislang unbebaut bzw. unversiegelt und beträgt (abzüglich der Fläche an die Gemeinde) ca. 8,43 ha. Das Hauptgebäude weist eine Fläche von 295 * 125 m², ca. 3,69 ha auf. Außerhalb des Hauptgebäudes sind noch folgende Gebäude/Betriebseinrichtungen auf dem Projektgelände von Bedeutung: ein Parkplatz mit 10.300 m² sowie ein Parkdeck mit rund 230 Stellplätzen für die Mitarbeiter (ca. 3.182 m²). Die Verkehrsflächen werden mit 3,1 ha und die verbleibenden Grünflächen mit 2,03 ha angegeben.

Für das Vorhaben werden lt. Projekt somit in Summe rund 8,43 ha Fläche in Anspruch genommen, die bislang unbebaut bzw. unversiegelt ist. 5,85 ha davon sollen versiegelt werden. Das Grundstück weist die Widmung Bauland - Betriebsbaugelände auf, wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß UVP-G2000 idGF. ist bei Neuerrichtungen von Logistikzentren, die eine unversiegelte Fläche von mind. 5 ha in Anspruch nehmen, nach Anhang 1 Z 19 lit f UVP-G 2000 eine Einzelfallprüfung gemäß § 3 Abs 4a UVP-G 2000 durchzuführen. Der Schwellenwert von 5 ha

Flächeninanspruchnahme von unversiegelten Flächen wird mit 8,43 ha erreicht. In dieser Einzelfallprüfung ist nun zu ermitteln, ob durch das Vorhaben mit erheblichen schädlichen oder belastenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu rechnen ist.

Für diese Prüfung wurden der Oö. Umweltschutzbehörde der Feststellungsantrag samt Beilagen (Teilungsplan, Lageplan, Flächenplan, Visualisierungsskizze Parkdeck, Stellungnahme Rosinak & Partner Ziviltechniker GmbH, Fachbericht Boden und Fläche, Dipl.-Ing. Thomas Proksch, Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht, Büro Land in Sicht), sowie die Stellungnahme des ASV für Bodenschutz vom 26.04.2024, übermittelt.

Am 23.05.2024 wurde noch die Beilage 6, FB Proksch Revision 19.04.2024, welche die Beilage 6, FB Proksch März 2024, ersetzt übermittelt, mit dem Hinweis, dass sich auch die Beurteilung des Sachverständigen auf die aktualisierte Beilage 6 bezieht.

Vorweg wird mitgeteilt, dass der **ASV für Bodenschutz in seiner Stellungnahme vom 26.04.2024** zu folgendem Schluss kommt:

Die insgesamt versiegelte Fläche von 5,85 ha reduziert sich durch die Maßnahme (Gründächer) auf 4,64 ha.

Der Verlust der Bodenteilfunktion natürliche Bodenfruchtbarkeit durch die geplanten Maßnahmen an anderen Orten zur Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen verwendet wird, dh. insgesamt von keinen erheblichen Auswirkungen auf diese Teilfunktion ausgegangen wird, da diese Teilfunktion an anderer Stelle völlig erfüllt werden soll.

Die Bodenteilfunktion Abflussregulierung soll über die Anlage von Gründächern (2ha) und der landwirtschaftliche Bodenverbesserung an anderen Flächen soweit erhalten bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenteilfunktion Abflussregulierung insgesamt über das gesamte Untersuchungsgebiet aufrechterhalten bleibt.

Bei Einhaltung sämtlicher im Projekt vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass insgesamt mit keinen Erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist, da der Verlust der relevanten Bodenteilfunktionen (Abflussregulierung und nat. Bodenfruchtbarkeit) kompensiert wird, daher sich aus dem Fachbereich Bodenschutz keine Erheblichkeit ergibt welche ein UVP-Verfahren auslösen würde.

Diese Schlussfolgerungen können von der Oö. Umweltschutzbehörde auf Basis der vorgelegten Unterlagen NICHT mitgetragen werden und begründen das – wie folgt.

Stellungnahme

Wie bereits weiter oben erwähnt, werden durch das eingereichte Vorhaben eine Grundstücksfläche von rund 9,12 ha beansprucht. 3.500 m² davon werden an die Gemeinde abgetreten. 5.585 m² liegen im Projektgebiet, werden aber durch das Vorhaben nicht berührt. 1.564 m² liegen auf dem Nachbargrundstück und sollen als Zwischenlagerflächen für die Erdarbeiten beansprucht werden. In Summe betragen die für die UVP in Anspruch genommenen Flächen 84.735 m².

Im Bericht FB Proksch Revision 19.04.2024 wird das Hauptgebäude mit 295 * 125 m (36.875 m²), ein Stellplatz mit 10.300m², ein Parkdeck für 230 Stellplätze (mit 3.182 m²), die Verkehrsflächen mit 30.913 m² und die Grünfläche mit 20.262 m² beziffert. In Summe ergibt sich bei Zusammenzählen der Flächen ein Ausmaß von 101.532 m².

Anm.: Klärung der Flächenaufstellung!

Weiters wird in diesem Bericht angeführt, dass die gesamte Dachfläche 37.100 m² beträgt und vorgesehen ist, dass bis zu 50 % der gesamten Dachfläche als qualitativ hochwertiges Gründach ausgeführt wird.

Anm.: *Details dazu können den Unterlagen nicht entnommen werden.*

In weiterer Folge wird im Bericht FB Proksch Revision 19.04.2024 eine fachspezifische Beurteilungsmethode für Fläche und für Boden angeführt. Die Festlegung des Untersuchungsgebietes wurde mit einer Gesamtfläche von 39,23 ha beziffert.

Frage: *Wie kam es zu den ausgewählten 39,23 ha? Die Oö. Umweltschutzbehörde ersucht hier um Übermittlung entsprechender Literatur bzw. detaillierter Ausführung, welche der angewandten Methodik dem Stand der Technik attestiert (gilt insbesondere für die Ermittlung der Sensibilität).*

Zur Beeinträchtigung der Bodenqualität wird hingewiesen, dass die Beeinträchtigung durch Versiegelung entscheidend ist, jedoch eine großflächige Veränderung durch Zwischenlagerung, vor allem durch Aufschüttung (örtliche Verlagerung des Materials durch Einbringen an anderer Stelle) gegeben ist. Diese Veränderung kann sich auf gewisse Bodeneigenschaften positiv auswirken (durch die geplante Ausgleichsmaßnahme), auf andere Bodeneigenschaften hingegen negativ.

Anm.: *Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit in Summe daher ein großflächiger Eingriff der deutlich über 10 ha liegt. Aus diesem Grund ist Z 19 b Logistikzentrum mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10 ha anzuwenden.*

Die Sensibilität für den Boden wird für die Bodenfunktionen mit sehr hoch, gegenüber Verdichtung mit mäßig beurteilt, sodass die Gesamteinschätzung hoch ergibt. Dazu wird nochmals angemerkt, dass Sensibilität gegenüber Verdichtung hauptsächlich die Flächen betrifft, auf denen eine Zwischenlagerung stattfindet bzw. auf denen die örtliche Verlagerung des Materials durch Einbringen an anderer Stelle geschehen soll.

Anm.: *Um eine Beurteilung durchführen zu können, müssen sämtliche Flächen, die mit dem Vorhaben in einem sachlichen Zusammenhang stehen, bekannt gegeben werden. Nur wenn die genauen Flächen bekannt sind, kann die Frage der positiven Wirkung bzw. der negativen Auswirkung auf die jeweilige Bodeneigenschaft geprüft werden.*

Zum Kapitel 6 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird hier auch auf das Gutachten des ASV für Bodenschutz verwiesen:

Die Einwirkungen des Projektes auf die Boden(teil)Funktionen vorhandenen Böden sollen durch im Projekt beschriebenen Vermeidungs- Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Kap. 6) während der Betriebsphase möglichst geringgehalten werden.

So ist folgendes im Projekt angeführt:

- *Kontamination des Bodens zu verhindern.*
- *Der für den Bau des Verteilzentrums verbrauchte Oberboden wird für die Bodenverbesserung auf angrenzenden Agrarflächen wiederverwendet (Dies gilt insbesondere für Flächen im Bereich der Hoch-, Mittel- und Niederterrasse, die auf Grund ihrer Seichtgründigkeit und dem hohen Schottergehalt in ihrer Ertragsfähigkeit und Bearbeitbarkeit eingeschränkt sind und welche nicht Bodenfunktionserfüllungsgrade 4 oder 5 für die Teilfunktion „Lebensraum für Bodenorganismen“ und/oder „Standortpotential für natürliche Standortgesellschaften¹“ aufweisen.)*

¹ Muss wohl richtiger Weise Standortpotential für Pflanzengesellschaften lauten!

- Die Umlagerung, der Verfuhr und die Wiederverwendung des Ober- und Unterbodens wird am diesbezüglichen Stand der Technik bzw. an den einschlägigen normativen Vorgaben, insbesondere der ÖNORM L 1211, orientiert
- Es soll eine Baubegleitung durch einschlägig qualifizierte bodenkundliche Bauaufsicht erfolgen.
- Teilweise Wiederverwendung des Ober- bzw. Unterbodens, der in der Betriebsphase für die Anlage von der geplanten Grünflächen 2,03 ha.
- Anlage von Gründächern idealerweise – bei geeigneter Qualität – mit einer Verwendung des beanspruchten Unterbodens.

Anm.: Für den Fachbereich Boden wird nochmals hingewiesen, dass für eine genaue Betrachtung der Wirksamkeit der angeführten Maßnahmen sämtliche Flächen, die mit dem Vorhaben in einem sachlichen Zusammenhang stehen, bekannt sein müssen.

Im Bericht FB Proksch Revision 19.04.2024 wird auf S. 69 noch angeführt,

Insgesamt ergibt sich durch die Anlage von Gründächern auf den Gebäuden auf einer Fläche von maximal 2,01 ha eine Reduktion der Versiegelung um 40%. Die, in Kap. 5.1.2 ermittelte versiegelte Fläche von 5,85 ha reduziert sich durch die Maßnahme auf 4,64 ha. Da die Maßnahme eine teilweise Vermeidung / Kompensation der negativen vorhabensbedingten Wirkungen ermöglicht, wird die Maßnahmenwirksamkeit der Gründachanlage und somit auch die Gesamtwirksamkeit aller Maßnahmen für den Fachbereich Fläche in Bezug auf die Versiegelung als mäßig eingestuft.

Unter der Annahme, dass ein qualitativ hochwertiges Gründach die Versiegelung um 40 % reduziert, ergibt sich bei einer Fläche von 2,01 ha eine Reduktion von 8.040 m², sodass sich die versiegelte Fläche von 5,85 ha auf 5,05 ha reduziert, nicht wie im Bericht angeführt auf 4,64 ha
Anm.: Hier dürfte ein Rechenfehler vorliegen.

Zum **Kapitel 8 Zusammenfassende Stellungnahme** wird von der Oö. Umweltschutzbehörde festgehalten, dass die Eingriffsintensität für Boden mit hoch eingestuft wird. Umfangreiche Maßnahmen sollen zu einer Minderung der Eingriffserheblichkeit beitragen. Erst aus der Verknüpfung von Eingriffserheblichkeit und Maßnahmenwirksamkeit kommt der Berichtsteller in der Betriebsphase für den Fachbereich Fläche auf mittlere verbleibende Auswirkungen.

Jene Fläche, auf denen die Maßnahmen wie zB. *Verwendung des abzutragenden Oberbodens zur Aufwertung bodendegradierter umliegender Agrarflächen* durchgeführt werden sollen, wurden im Fachbericht nicht näher angeführt.

Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich nach Ansicht der Oö. Umweltschutzbehörde um klassische Ausgleichsmaßnahmen. Gemäß Leitfaden des BMK *Die Schutzgüter Fläche und Boden in der Einzelfallprüfung und in der Umweltverträglichkeitsprüfung* sollen Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen vermindern, die trotz Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bestehen bleiben. Soweit diese Maßnahmen bereits Teil des eingereichten Projekts sind, sind diese beider Einzelfallprüfung zu berücksichtigen.

In diesem Leitfaden wird auf das Erkenntnis des BVwG vom 23. Februar 2016, Zl. W113 2119249-1/8E betreffend die Feststellung der UVP-Pflicht eines Ökostromkraftwerks Bezug genommen. *Ist eine Ausgleichsmaßnahme Teil des zur Bewilligung eingereichten Projekts, dann steht sie mit diesem in einem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang; sie ist daher auch Teil des Vorhabens. Daraus folgt, dass auch auf diesen Projektsbestandteil und die damit verbundenen Effekte bei der Prüfung der UVP-Pflicht Rücksicht zu nehmen ist.*

Nun wird zwar im FB Proksch Revision 19.04.2024 immer wieder auf die angedachten Maßnahmen verwiesen, eine genaue Darlegung um welche Flächen es sich im Detail handelt, verschweigt sich der Verfasser des Berichts.

Betreffend Ausgleichsmaßnahmen möchten wir auf den UVE-Leitfaden (Stand 2019) hinweisen. *Ausgleichsmaßnahmen sollen erhebliche Beeinträchtigungen vermindern, die trotz Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bestehen bleiben. Der Ausgleich muss in funktionalem, räumlichem und zeitlichem Bezug zum beeinträchtigten Schutzgut stehen. Der Ausgleich muss den beeinträchtigten Funktionen und Werten möglichst ähnlich sein bzw. zur Verbesserung beitragen (z.B. Wiederaufforstung mit standortgerechten Hölzern) und ist nur am Ort seiner Wirksamkeit gegeben. Ausgleichsmaßnahmen müssen dem unmittelbar betroffenen Schutzgut zugutekommen.*

Weiters wird auf die *Umweltrelevanten Planungsgrundsätze* verwiesen. Hier wird im Besonderen hervorgehoben und als projektbezogener Planungsgrundsatz (ua.) angeführt:

- *privatrechtliche oder grundbücherliche Sicherstellung der Umsetzung (und somit Gewährleistung der Nachhaltigkeit) von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.*

Auch im Kommentar zum oberösterreichischen Naturschutzrecht wird im Zhg. mit Ausgleichsflächen dazu explizit festgehalten:

Die faktische und rechtliche Verfügbarkeit von Grundflächen, die für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist vor der Inanspruchnahme des Bewilligungsbescheides zu gewährleisten.

Im Zusammenhang mit Ausgleichsflächen wird zwar im UVE-Leitfaden angeführt, dass *zum Zeitpunkt der UVE-Erstellung parzellenscharfe und detaillierte Angaben zu Ausgleichsflächen oft nicht bzw. nur schwer möglich sind. In diesem Fall sind daher in der UVE zumindest der Maßnahmenraum sowie die Wirkungsziele für die vorgesehenen Ausgleichsflächen zu beschreiben. Im Laufe des Genehmigungsverfahrens sollte ein fortlaufender Abstimmungsprozess (Auflagenformulierung) und dann die genaue Verortung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen; siehe dazu auch die RVS 04.01.12 Umweltmaßnahmen.*

Für die gegenständliche Einzelfallprüfung kann der Ansatz des UVE-Leitfadens aus nachfolgendem Grund nicht herangezogen werden: sollte die Behörde feststellen, dass auf Basis der vorgelegten Unterlagen keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich sei, wäre in nachfolgenden materienrechtlichen Verfahren die Umsetzung der im FB Proksch Revision 19.04.2024 angedachten Maßnahmen keine Bewilligungsvoraussetzung. Weder die Baubehörde, noch die Gewerbebehörde werden sich mit der Thematik Bodenschutz in ihrem jeweiligen Genehmigungsverfahren ausreichend auseinandersetzen. Die Erfolgskontrolle obliegt im gegenständlichen Fall der UVP-Behörde bzw. dem von ihr beauftragten ASV für Bodenschutz.

Damit nun die angeführten (Ausgleichs-)Maßnahmen aus Sicht der Oö. Umweltschutzbehörde tatsächlich in der gegenständlichen Einzelfallprüfung berücksichtigt werden können, müssen diese in funktionalem, räumlichem und zeitlichem Bezug zum beeinträchtigten Schutzgut stehen. Der Ausgleich muss den beeinträchtigten Funktionen und Werten möglichst ähnlich sein bzw. zur Verbesserung beitragen. Ausgleichsmaßnahmen müssen dem unmittelbar betroffenen Schutzgut zugutekommen. Die (Ausgleichs-)Maßnahmen müssen privatrechtlich oder grundbücherlich sichergestellt sein, sodass deren Umsetzung nachhaltig gewährleistet ist. Unter diesen Bedingungen kann von einem funktionalen, räumlichen und zeitlichen Bezug zum beeinträchtigten Schutzgut ausgegangen werden.

Die, im Bericht angeführten und vom ASV für Bodenschutz beurteilten Maßnahmen entsprechen den oben angeführten Grundsätzen für Ausgleichsmaßnahmen in keiner Weise. Da weder die

Örtlichkeiten, noch das Flächenausmaß bekannt gegeben wurden, noch eine Zustimmung der Grundbesitzer vorliegt, können diese (Ausgleichs-)Maßnahmen von der Oö. Umweltschutzbehörde nicht berücksichtigt werden.

Zusammenfassende Beurteilung:

Unabhängig von den weiter oben angeführten Fragen kommt die Oö. Umweltschutzbehörde **auf Basis der vorliegenden Unterlagen daher zu folgendem Ergebnis:**

1. **Aufgrund von hohen Eingriffserheblichkeiten von Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und Beeinträchtigung der Bodenqualität sowie der nicht nachgewiesenen Maßnahmenwirksamkeit für die Wirkparameter ist in Summe jedenfalls mit hohen verbleibenden Auswirkungen für den Fachbereich Boden zu rechnen. Die Verträglichkeit ist damit nicht gegeben.**
2. Nur wenn die konkreten Flächen der Ausgleichsmaßnahmen, samt Zustimmung der Grundbesitzer (privatrechtliche oder grundbücherliche Sicherstellung) zu einem Teil des Projektes werden, können diese bei der Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens Berücksichtigung finden. Daraus folgt, dass auch auf diesen Projektbestandteil und die damit verbundenen Effekte bei der Prüfung der UVP-Pflicht Rücksicht zu nehmen ist.
3. Unter **Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen** ergibt sich mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit **in Summe** daher ein Eingriff der **deutlich über 10 ha** liegt. Aus diesem Grund ist **Z 19 b - Logistikzentrum mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10 ha** - anzuwenden.

Bei dem, von der dm drogerie markt GmbH beantragten Projekt "VZ Kronstorf" (Errichtung eines Verteilerzentrums mit einem Parkdeck) handelt es sich aus all den genannten Gründen um ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Freundliche Grüße

Für den Oö. Umweltschutzanwalt:

Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Baschinger

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.