



**Büro Landesumweltanwalt**

**Daniel Baumgartner, MSc**

Meranerstr. 5  
6020 Innsbruck  
0512/508-3487  
landesumweltanwalt@tirol.gv.at  
www.tirol.gv.at  
UID: ATU36970505

Informationen zum rechtswirksamen Einbringen und  
Datenschutz unter [www.tirol.gv.at/information](http://www.tirol.gv.at/information)

Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel  
**Gewerbe – Anlagen**

Hinterstadt 28  
6370 Kitzbühel

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben

LUA-4-1.1/99/3-2026 (do. GZ: KB-BA-3501/1/23-2026)

Innsbruck, 18.05.2026

**XXXXX XXXXXXX, St. Johann i.T.;**  
**Betriebsanlage/Bauhof in 6382 Kirchdorf i.T., Innsbrucker Straße;**  
**Erteilung der Betriebsanlagengenehmigung;**  
**BESCHWERDE**

**Beschwerdeführer:**

Landesumweltanwalt von Tirol  
Meranerstraße 5  
6020 Innsbruck

**Belangte Behörde:**

Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel  
Hinterstadt 28  
6370 Kitzbühel

**Beschwerde**

Gemäß Art 130 Abs. 1 Z 1 B-VG

Gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel vom 20.04.2026, KB-BA-3501/1/23-2026, beim Landesumweltanwalt eingelangt am 22.04.2026, betreffend die Erteilung der naturschutzrechtlichen Bewilligung der Errichtung eines Bauhofs mit mehreren Lagerhallen sowie eines Bürogebäudes mit Tiefgarage und Parkplätzen XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX auf dem Gst. Nr. 1920/7, KG Kirchdorf i. T., erhebt der Landesumweltanwalt von Tirol wegen Mangelhaftigkeit und Rechtswidrigkeit des Verfahrens innerhalb offener Frist Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol aus den folgenden Gründen:

## I. Präambel

Intakte, unversiegelte Böden sind eine der kostbarsten Ressourcen unseres Landes. Sie leisten nicht nur einen entscheidenden Beitrag zur landwirtschaftlichen Produktion, den Klimaschutz, zum Erhalt heimischer Biodiversität sowie zur Ernährungssicherheit, sondern sind auch ein wesentliches Element eines funktionierenden und leistungsfähigen Naturhaushalts. Damit stellen sie in besonders vielfältiger Weise eine unverzichtbare Lebensgrundlage für uns Menschen dar.

Gerade in Tirol, das aufgrund des hohen Gebirgsanteils nur über verhältnismäßig wenig besiedelbaren und landwirtschaftlich nutzbaren Raum verfügt, kommt dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden eine besondere Bedeutung zu.

Durch die stetig fortschreitende Bodenversiegelung sind diese vielfältigen Funktionen der Ressource Boden jedoch zunehmend bedroht. So kommt es durch die flächige Versiegelung von Boden einerseits zum direkten Verlust von Lebensraum für zahlreiche – insbesondere bodenbewohnende – Organismen sowie landwirtschaftlich nutzbarer Fläche. Andererseits kann durch die Versiegelung kein Wasser mehr in den Boden eindringen bzw. daraus verdunsten, wodurch dieser seine, gerade in Zeiten des Klimawandels, wertvolle Speicher- und Kühlfähigkeit verliert. Nicht zuletzt wird auch der Gasaustausch zwischen Boden und Luft unterbrochen, was zu einer eingeschränkten CO<sub>2</sub>-Speicherung und einer reduzierten Filterfunktion für Luftschadstoffe führt. Bodenversiegelung ist damit stets mit einem Eingriff in den gemäß TNSchG 2005 geschützten unbeeinträchtigten und leistungsstarken Naturhaushalt verbunden.

Die geplante Versiegelung von über 1,3 ha unbebautem Grünland stellt vor diesem Hintergrund nicht nur einen erheblichen und irreversiblen Eingriff in den Naturhaushalt der betroffenen Flächen dar, sondern steht darüber hinaus auch im starken Widerspruch zu den Zielen der österreichischen Bodenstrategie, der EU-Bodenstrategie für 2030 sowie dem Bekenntnis Österreichs zum umfassenden Schutz des Bodens und seiner vielfältigen Funktionen im Rahmen der Alpenkonvention.

## II. Rechtzeitigkeit und Zulässigkeit

Gemäß § 36 Abs. 8 TNSchG 2005 kommt dem Landesumweltanwalt in allen naturschutzrechtlichen Verfahren, mit Ausnahme von Verwaltungsstrafverfahren, Parteistellung im Sinne des § 8 AVG zu. Der Landesumweltanwalt ist weiters berechtigt, zum Schutz jener öffentlichen Interessen, deren Wahrnehmung ihm gesetzlich aufgetragen ist, gegen Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörde Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben.

Gemäß § 7 Abs. 4 VwGVG beträgt die Frist zur Erhebung einer Beschwerde gegen den Bescheid einer Behörde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG vier Wochen.

Der angefochtene Bescheid wurde dem Landesumweltanwalt am **22.04.2026** auf elektronischem Wege zugestellt und enthält einen naturschutzrechtlichen Spruchpunkt.

Die gegen den gegenständlichen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel erhobene Beschwerde ist daher rechtzeitig und zulässig.

### **III.      Verfahrensablauf**

Unter Vorlage von Projektunterlagen beantragte die Müller Bau GmbH, 6380 St. Johann i.T., Schmiedweg 7, bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel die naturschutzrechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Bauhofs mit mehreren Lagerhallen sowie eines Bürogebäudes mit Tiefgarage und Parkplätzen auf dem Gst. Nr. 1920/7, KG Kirchdorf i. T..

Im Zuge des Ermittlungsverfahrens wurden von der Behörde Stellungnahmen der jeweiligen Amtssachverständigen aus den Bereichen Maschinenwesen und Umwelttechnik, Brandschutz, Verkehrstechnik und Naturkunde sowie die Stellungnahme der Naturschutzbeauftragten eingeholt.

Mit Bescheid vom 20.04.2026, KB-BA-3501/1/23-2026, wurde von der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel die naturschutzrechtliche Bewilligung für das beantragte Vorhaben erteilt.

Gegen den Bewilligungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel richtet sich die gegenständliche Beschwerde, welche insbesondere den hohen Versiegelungsgrad der Projektfläche und damit einhergehend die starken Beeinträchtigungen auf das Schutzgut des unbeeinträchtigten und leistungsfähigen Naturhaushaltes gem. § 1 Abs 1 lit. d) TNSchG 2005 hervorhebt.

### **IV.      Sachverhalt**

Geplant ist die Errichtung eines Bauhofes mit mehreren Lagergebäuden und einer Werkhalle, sowie die Errichtung eines zugehörigen, dreistöckigen Bürogebäudes mit 37 Parkplätzen und einer Tiefgarage auf dem Gst. Nr. 1920/7, beide KG Kirchdorf i. T.. Der Projektantrag sieht darüber hinaus auch zwei Lagerplätze für Material im südlichen Bereich des Grundstücks sowie ein Carport mit Fahrradstellplätzen und Müllraum vor. Im Norden des ca. 1,3 ha großen Betriebsgeländes ist dabei eine flächige Asphaltierung vorgesehen, während der südliche Teil als Schotterfläche ausgeführt werden soll. Unversiegelte Flächen sind lediglich im Bereich der begrünten Sickermulden und der Bepflanzungen im nördlichen Teil des Grundstücks vorgesehen.

Vom Vorhaben betroffen sind dabei in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Wiese und im westlichen Bereich auch ein Feldgehölzgürtel sowie Extensivwiesen. Als „Ausgleichsmaßnahmen“ für die in Anspruch genommenen Lebensräume ist im Wesentlichen eine extensive Dachbegrünung auf 4 der 5 Gebäuden, die Errichtung eines bepflanzten Erddamms auf dem Gst. Nr 1920/5 sowie die Bepflanzung der Sickermulden und des Parkplatzes projektseitig vorgesehen.

### **V.      Begründung**

#### *1. Erhebliche, irreversible Beeinträchtigungen des Naturhaushalts*

Bodenbildung ist ein extrem langsamer natürlicher Prozess, bei dem aus Gestein und organischem Material im Laufe der Zeit fruchtbarer Boden entsteht. In der Regel dauert es dabei weit über 100 Jahre bis sich 1 cm Boden gebildet hat. Die im Projekt vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen vermögen es zwar, für gewisse Tier- und Pflanzenarten einen Ersatzlebensraum zur Verfügung zu stellen, ersetzen in Summe

jedoch keinesfalls den Verlust der vielfältigen Funktionen eines über Jahrhunderte natürlich gewachsenen Bodens.

Im naturkundefachlichen Gutachten vom 16.04.2026 wird in Bezug auf die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts dabei ausgeführt, dass der Versiegelungsgrad auf der Projektfläche als „sehr groß“ zu bewerten sei, und der Boden seine Funktion als Wasserspeicher verlieren werde. Gleichzeitig wird in Bezug auf den Naturhaushalt festgehalten, dass dieser „als Gesamtheit [...] nicht maßgeblich beeinflusst“ werde. Dies mag nachvollziehbar sein, wenn der Betrachtungsraum sehr groß gewählt wird. Inwiefern jedoch der gänzliche Verlust der Bodenfunktion und der Funktion als Wasserspeicher, als wesentlicher Teil eines leistungsfähigen Naturhaushalts, nicht maßgeblich für dessen Integrität in der Gemeinde sein kann, erschließt sich dem Landesumweltanwalt nicht.

Das naturkundefachliche Gutachten erweist sich vor diesem Hintergrund für den Landesumweltanwalt als nicht ausreichend schlüssig. In Bezug auf die Auswirkungen des Projekts auf den Naturhaushalt fehlt zudem eine detaillierte Beurteilung der Eingriffe in die jeweiligen Stoffkreisläufe und die Wechselwirkungsbeziehungen zwischen belebter und unbelebter Umwelt.

Aus Sicht des Landesumweltanwalts ist die großflächige Versiegelung von ca. 1,3 ha durchaus schwerwiegend zu beurteilen, da neben der Wasserspeicherfähigkeit des Bodens auch dessen wertvolle Funktionen als CO<sub>2</sub>-Speicher, Schadstofffilter, Lebensraum und Nahrungsgrundlage unwiederbringlich verloren gehen. Insbesondere für den Naturhaushalt sind damit aus Sicht des Landesumweltanwalts jedenfalls erhebliche und irreversible Beeinträchtigungen verbunden.

## *2. Fehlende Interessensabwägung*

Nach § 29 Abs. 1 lit. b) TNSchG ist eine naturschutzrechtliche Bewilligung zu erteilen, wenn andere öffentliche Interessen an der Erteilung der Bewilligung das öffentliche Interesse an der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Natur übersteigen. Im Zuge des Verfahrens hat die Behörde demnach einerseits zu prüfen, welche öffentlichen Interessen am Vorhaben bestehen, und andererseits, welche Beeinträchtigungen der Naturschutzgüter dem gegenüberstehen. Dabei hat sie sich in ihrer Begründung sowohl qualitativ als auch quantitativ mit den durch das beantragte Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auseinanderzusetzen und diese dem von der Antragstellerin vorgebrachten öffentlichen Interesse an der Erteilung der Bewilligung gegenüberzustellen.

Aus der naturkundefachlichen Stellungnahme vom 16.04.2026 geht unstrittig hervor, dass das geplante Vorhaben mit Beeinträchtigungen mehrerer Schutzgüter nach § 1 Abs. 1 TNSchG 2005 verbunden ist.

Die Behörde hat es im vorliegenden Fall jedoch verabsäumt, in ihrer Begründung zu Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheids eine solche Interessensabwägung durchzuführen. Die bloße Nennung der in dieser Hinsicht relevanten gesetzlichen Vorgaben ersetzt dabei nicht die Notwendigkeit, sämtliche für bzw. gegen ein Vorhaben sprechenden Argumente möglichst umfassend und präzise zu erfassen und einander gegenüberzustellen, um die getroffene Wertentscheidung transparent und nachvollziehbar zu machen.

## *3. Fehlende Alternativenprüfung*

§ 29 Abs. 4 TNSchG 2005 sieht für Vorhaben, die mit Beeinträchtigungen für die Naturschutzgüter verbunden sind, eine verpflichtende Alternativenprüfung vor. Danach ist selbst bei Vorliegen eines

überwiegenden öffentlichen Interesses eine naturschutzrechtliche Bewilligung zu versagen, wenn der angestrebte Zweck mit einem im Verhältnis zum erzielbaren Erfolg vertretbaren Aufwand auf eine andere Weise erreicht werden kann, durch die die Interessen des Naturschutzes nicht oder in geringerem Ausmaß berührt werden.

Im gegenständlichen Fall kommen angesichts der großflächigen Versiegelung bisher un bebauter Flächen insbesondere Alternativstandorte auf bereits versiegelten, nicht mehr genutzten Flächen („Flächenrecycling“), ein sickerfähiger Aufbau sämtlicher befahrbarer Flächen sowie kompensatorische Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle in Frage.

Angesichts der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen der Natur hätte die belangte Behörde geeignete, naturverträglichere Alternativen zur flächigen Versiegelung im Zuge des Verfahrens prüfen müssen.

## **VI. Fazit**

1. Durch die Errichtung der Betriebsanlage inklusive ausgedehnter Fahrbahn-, Park- und Lagerflächen wird erheblich in das Schutzgut Naturhaushalt eingegriffen. Das naturkundefachliche Gutachten ist diesbezüglich unvollständig bzw. un schlüssig.
2. Die belangte Behörde hat es verabsäumt, die gesetzlich vorgeschriebene Interessensabwägung durchzuführen.
3. Es wurde keine Alternativenprüfung durchgeführt bzw. keine Projektvarianten in Betracht gezogen, die den angestrebten Zweck mit wesentlich geringeren Beeinträchtigungen der Naturschutzinteressen erreichen könnten.

Der Landesumweltanwalt stellt daher folgende

### **Anträge**

Das Landesverwaltungsgericht möge

1. dieser Beschwerde Folge geben, den Bescheid beheben und die naturschutzrechtliche Bewilligung **versagen**,

*in eventu*

2. das erstinstanzliche Ermittlungsverfahren entsprechend ergänzen und in der Sache selbst entscheiden und die naturschutzrechtliche Bewilligung **versagen**,

*in eventu*

3. dieser Beschwerde Folge geben, den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheids zwecks Verfahrensergänzung entsprechend der obigen Ausführungen an die Behörde **zurückverweisen**.

Zusätzlich wird beantragt, gemäß § 24 VwGVG eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen,

Der Landesumweltanwalt  
Mag. Johannes KOSTENZER