

# Zonenplanänderung 'Mösli' – Erweiterung Betriebsgelände Batrag

Planungsbericht / Nachweise

**Auflage**



Projekt-Nr. 6833.0.0003 | Datum: 26.06.2024

---

## Inhalt

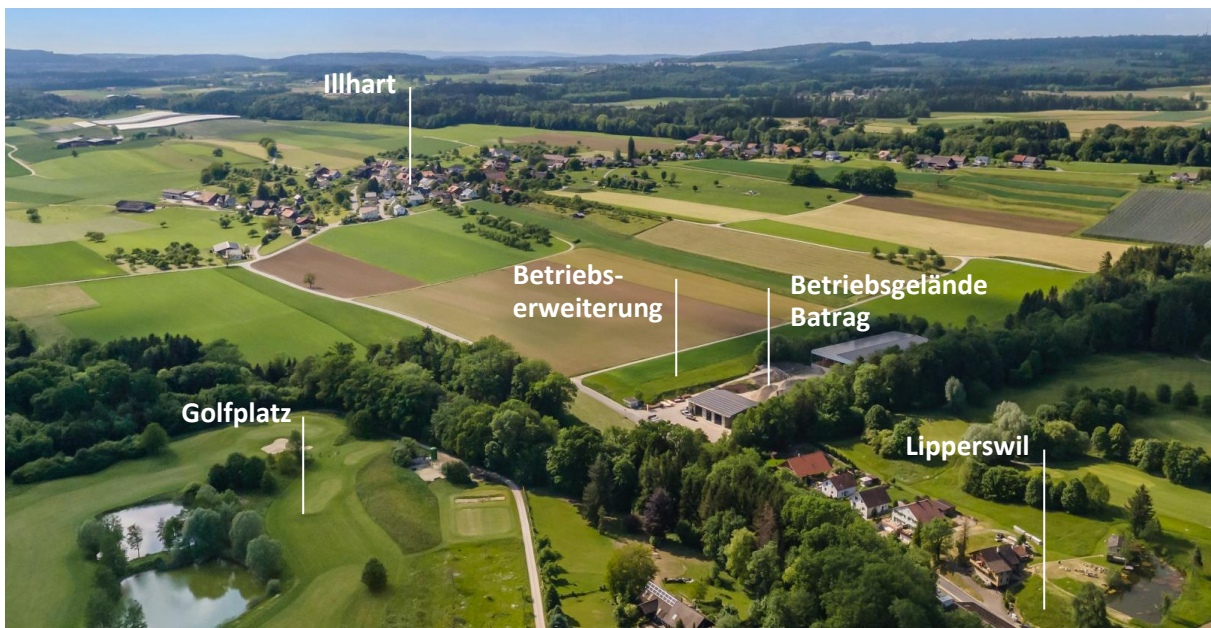
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Absicht	3
1.3	Zweck des Berichts	4
1.4	Vorgehen	4
1.5	Grundlagen	4
<b>2</b>	<b>Situation</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Situation	5
2.2	Veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen	6
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>7</b>
3.1	Kantonaler Richtplan	7
3.2	Fruchtfolgeflächen	9
3.3	Kantonale Gefahrenkarte	9
3.4	Gewässerschutz	10
3.5	Kataster der belasteten Standorte	10
3.6	Kantonales Hinweisinventar	10
3.7	Schutz / ISOS	10
<b>4</b>	<b>Kommunale Vorgaben</b>	<b>11</b>
4.1	Kommunale Richtpläne	11
4.1.1	Richtplan Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft	11
4.2	Schutzplan Natur- und Kulturobjekte	12
4.3	Nutzungsplanung	13
<b>5</b>	<b>Projekt 'Erweiterung Betriebsgelände Batrag'</b>	<b>15</b>
5.1	Umsetzung	17
5.2	Antrag	17
<b>6</b>	<b>Änderung des Zonenplans</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Kantonale Vorgaben für die Erweiterung bestehender Betriebe</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>19</b>
8.1	Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen FFF	19
8.2	Kompensation von Fruchtfolgeflächen FFF	22
8.3	Massnahmen des ökologischen Ausgleichs	23
<b>9</b>	<b>Verfahren</b>	<b>23</b>
9.1	Information und Mitwirkung	23
9.2	Öffentliche Auflage, Einsprachen	24
9.3	Erlass durch Gemeinderat	24
	<b>Anhang</b>	<b>24</b>

Auftraggeber:	Politische Gemeinde Wigoltingen Oberdorfstrasse 15 8556 Wigoltingen Batrag Tiefbau AG Herr Kurt Meier, Herr Jürg Hahn
Verfasser:	bhateam ingenieure ag   <a href="http://www.bhateam.ch">www.bhateam.ch</a>
Projektleitung:	Christoph Brugger
Bearbeitung:	Wolfgang Schüpfer
Projektnummer:	6833.0.0003
Datum   Version:	16.03.2023   Entwurf 26.06.2024   Auflage
Ablage:	P:\6833 Wigoltingen Ortsplanung\10_Bereinigung Genehmigung_3.1\Nachreichung Unterlagen Kompensation FFF\ZPÄ Mösli\PB_ZPÄ Mösli_Nachweise_wsc_2024.06.26.docx

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Batrag Tiefbau AG (Batrag) betreibt seit 1997 einen Bauschuttzubereitungsplatz in der Spezialzone Mösl östlich von Illhart in der Politischen Gemeinde Wigoltingen (PG Wigoltingen). Für den Betrieb der Bauschuttzubereitungsanlage besitzt die Batrag eine abfallrechtliche Bewilligung, welche bis Ende November 2023 Gültigkeit hat. Die Anlage wird korrekt und gesetzeskonform betrieben, sodass das Unternehmen die jährlichen Brancheninspektionen jeweils bestand. Zudem wirtschaftet die Batrag erfolgreich, hat sich seit ihrem Bestehen der Gesamtumsatz von entgegengenommenen mineralischen Bauabfällen ständig erhöht, Tendenz weiter steigend.



Luftaufnahme Betriebsgelände Batrag im Bereich östlich Illhart, Wigoltingen

## 1.2 Absicht

Aufgrund von neuen gesetzlichen Anforderungen und stetig wachsendem Materialfluss möchte die Batrag ihr Betriebsgelände erweitern und neu organisieren. Die Erweiterung soll auf der Parzelle Nr. 3329 erfolgen, welche sich im Eigentum der Batrag befindet. Aus diesem Grund beantragt die Batrag im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Einzonung erwähnter Fläche.

Aufgrund des bereits bestehenden Betriebsstandorts, der relativ schlecht einsehbaren und emissionsunempfindlichen Lage sowie der vorhandenen Erschliessung erscheint eine massvolle Erweiterung am heutigen Standort als zweckmässig.

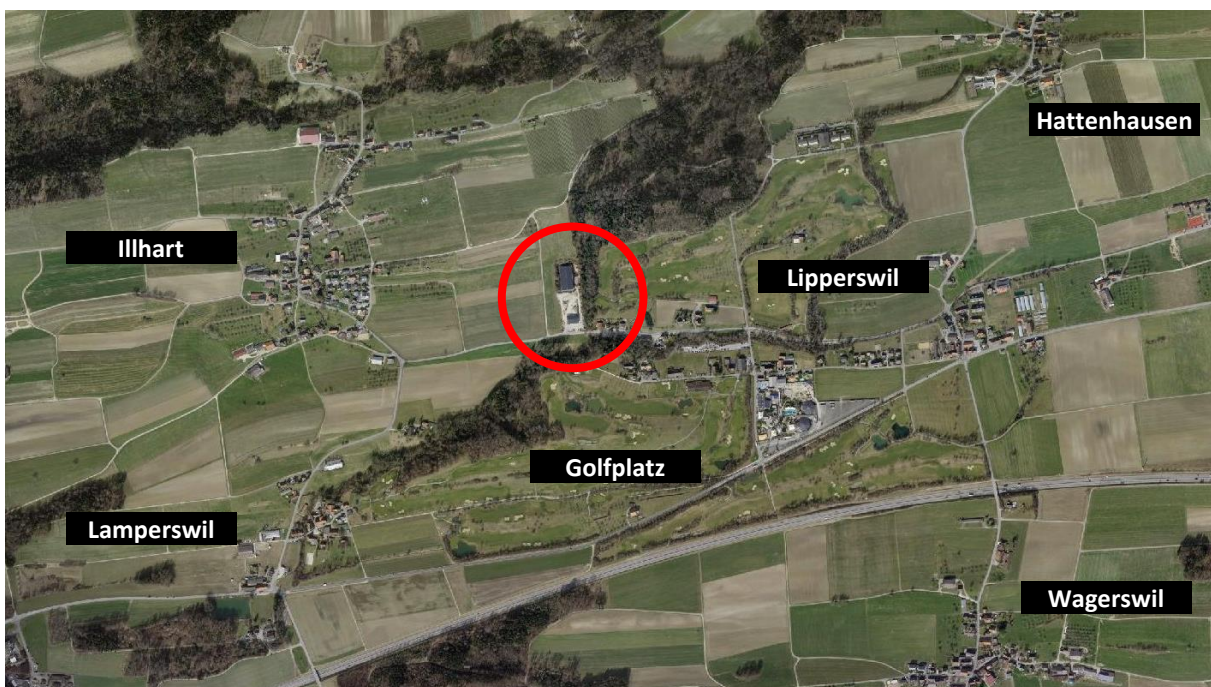


## 2 Situation

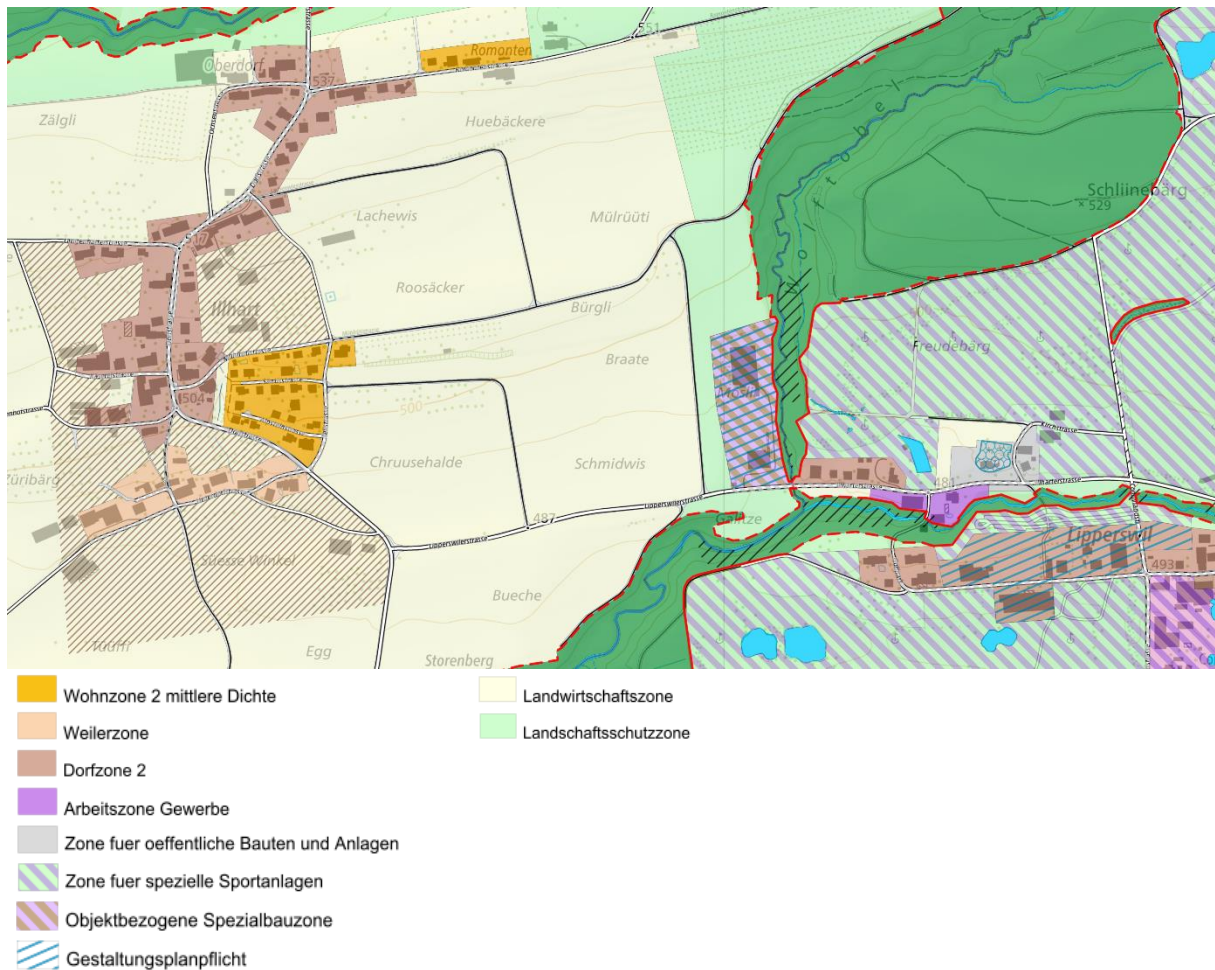
### 2.1 Lage und Situation

Das Planungsgebiet, resp. der Betriebsstandort der Batrag befindet sich östlich von Illhart (PG Wigoltingen) im Gebiet Mösli an der Gemeindegrenze zu Lipperswil, resp. zur PG Wäldi. Das Gebiet liegt nördlich des Golfplatzes Lipperswil in einer leichten Sänke und grenzt an ein Waldstück entlang des Aspibaches. Westlich und nördlich wird das Gebiet von Landwirtschaftsflächen umschlossen. Erschlossen ist das Gebiet Mösli über die Lipperswiler- und Illharterstrasse.

Das Planungsgebiet umfasst Teile der Parzelle Nr. 3329, welche sich im Besitz der Batrag Tiefbau AG befindet. Die zur Einzonung vorgesehenen Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.



Orthophoto, ThurGIS, Planungsgebiet = roter Kreis



Auszug Zonenplan, ThurgIS

## 2.2 Veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2020 forderte das Amt für Umwelt (AfU) alle Bauschutttaufbereitungsanlagen im Kanton Thurgau mit einer abfallrechtlichen Bewilligung, welche sich im Gewässerschutzbereich ueB befinden, auf, innert 2 Jahren den ganzen Platzbereich gemäss Faktenblatt BAU 1 der KVV, korrekt dicht zu befestigen und zu entwässern. Der gegenwärtige Platz der Batrag besteht aus einem Kieskoffer und teilweiser Befestigung mit Belag. Dabei verdunstet oder versickert das Platzwasser vor Ort. Die Batrag sieht sich entsprechend mit diesen neuen Anforderungen konfrontiert.

Aus diesem Grund fand Mitte Januar 2021 ein Treffen zwischen Fachexperten des AfU und der Batrag statt, bei welchem die neuen Anforderungen sowie der ortsspezifische Handlungsbedarf diskutiert wurden. In diesem Zusammenhang wurde auch über die neue Abfallverordnung VVEA (Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen) vom 4. Dezember 2015 gesprochen und was diese für die Batrag, im Speziellen für die Sparte Rückbau und die Bauschutttaufbereitungsanlagen, bedeutet. Aufgrund der strengeren Auflagen, welche durch die neue Abfallverordnung gelten, kann davon ausgegangen werden, dass künftig die Anzahl und Menge der verschiedenen Rückbaustoffe ansteigen wird. Dies hat zur Folge, dass mit einer vertieften, intensivierten Sortierung auf den Baustellen und auf dem Firmenareal der Batrag gerechnet werden muss. Vor diesem Hintergrund kam man gemeinsam zum Schluss, dass es Sinn macht, im Rahmen der Umsetzung der Auflagen des AfU, das ganze Areal neu zu beurteilen und daraus neue Abläufe und Konzepte auszuarbeiten.

Für die Batrag wird zukünftig der Platzbedarf für die Entgegennahme von Abfällen aus dem Rückbau ansteigen. Denn die neue Abfallverordnung sieht vor, dass dort wo die anfallenden Bauabfälle nicht korrekt sortiert und gelagert werden können, dies in einer dafür geeigneten Anlage zu erfolgen hat. Da die Batrag dieses Geschäftsfeld schon sehr lange tätig und stetig ausbaut, macht es Sinn, ihre Infrastruktur in Illhart im Rahmen der neuen Auflagen des AfU zur Platzbefestigung und Entwässerung neu zu gestalten und zu organisieren.

Im Wesentlichen wird hierfür mehr Platzfläche für die Aufbereitung der mineralischen Bauabfälle sowie eine zusätzliche Halle zur Sortierung der anderen Bauabfälle benötigt. Werden von den Rückbauarbeiten Altholzabfälle auf der Parzelle gelagert, sortiert und aufbereitet, müssen diese Tätigkeiten ebenfalls in einer Halle erfolgen. Die Batrag betreibt seit ihrer Gründung ihr Geschäftsfeld Rückbau und hat es über die Jahre stetig ausgebaut. Dazu hat auch die Menge der angelieferten mineralischen Rückbaustoffe (Betonabbruch, Mischabbruch, Belagsaufbruch und Ausbausphalt) laufend zugenommen. Aktuell ist der bestehende Platz für die Aufbereitung und Produktion dieser Materialien sehr voll, die Haufwerke sind hoch und eine geordnete Bearbeitung nicht mehr gut möglich.

Mit dem Inkrafttreten der neuen Abfallverordnung VVEA wurden die Anforderungen zur (Fein)Sortierung von Abfällen aus dem Rückbau erhöht. Auch muss die Lagerung der verschiedenen hergestellten Recyclingbaustoffe sortenrein und nicht übereinander geschüttet, erfolgen. Es macht Sinn, in Illhart regional vertieft mineralische Bauabfälle zu sortieren, aufzubereiten (brechen) und/oder einem Verwerter weiterzuleiten. Illhart befindet sich geographisch zentral im Wirkungskreis der Batrag und somit erfolgen die Transporte kurz und regional. Angelieferte Materialien aus Baustellen der Batrag können somit zeitnah, speditiv und ökologisch triagiert und aufbereitet zu Recyclingbaustoffen wie bspw. Beton- oder Asphaltgranulat werden. Die anderen Bauabfälle können unter Dach sortenrein sortiert und anschliessend einem geeigneten Verwerter weitergeleitet werden. Auch Kleinmengen können so ökologisch wieder in den Stoffkreislauf gebracht werden.

Das AfU kann aus diesen Gründen das Vorhaben zur Neuorganisation der Bauschutttaufbereitungsanlage und dem Bau von Hallen zur Feinsortierung der anderen Bauabfälle und zur Sortierung von Altholz unterstützen. Eine Aufnahme der ganzen Parzelle Nr. 3329 in die Spezialzone Mösli oder eine vergleichbare Arbeitszone wäre sinnvoll.

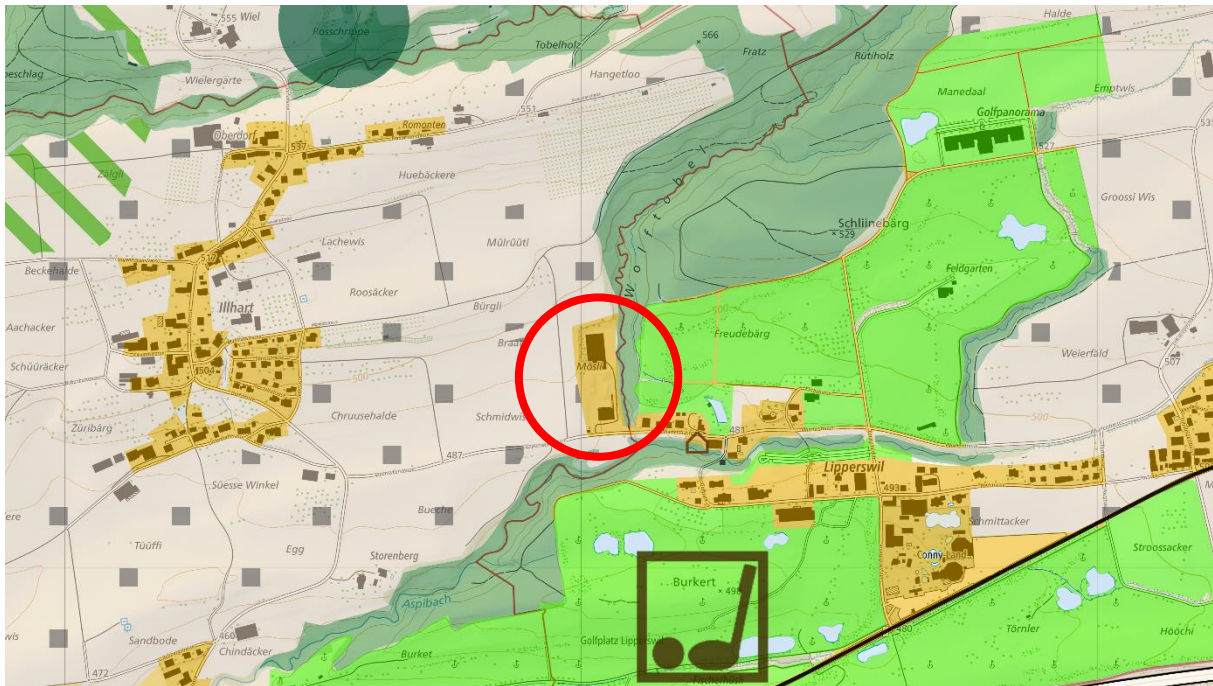
## 3 Übergeordnete Vorgaben

### 3.1 Kantonaler Richtplan

Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau hat bei der Revision des Kantonalen Richtplans neue planerische Leitlinien für die Gemeinden erarbeitet. Die Thurgauer Gemeinden werden neu in drei Dichtetypen (Urbaner Raum, kompakter Siedlungsraum und Kulturlandschaft) eingeteilt. Gemäss kantonalem Raumkonzept gehören einige Teile des Gemeindegebietes von Wigoltingen zum Dichtetyp 'Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden' und andere zum Dichtetyp 'Kulturlandschaft'. Der Ortsteil Illhart zählt zum Dichtetyp 'Kulturlandschaft'. Das Gebiet Mösli ist den übrigen Bauzonen (Spezialbauzonen) zugewiesen.

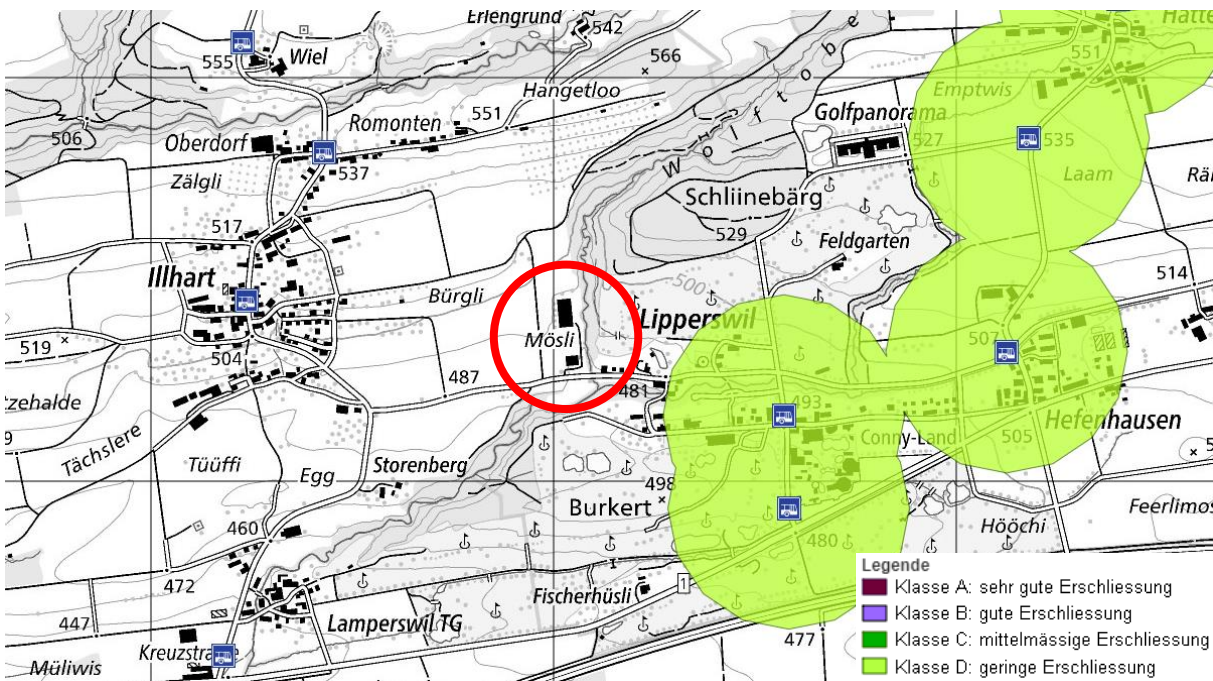
Gemäss Kantonalem Richtplan liegt die einzuzonende Fläche im Landwirtschaftsgebiet (beige Fläche). Umgeben wird das Gebiet Mösli von Wald (östlich und südlich) und etwas weiter östlich, resp. südlich von Intensiverholungsgebiet (Golfplatz). Weitere das Planungsgebiet betreffende Aussagen werden nicht gemacht.





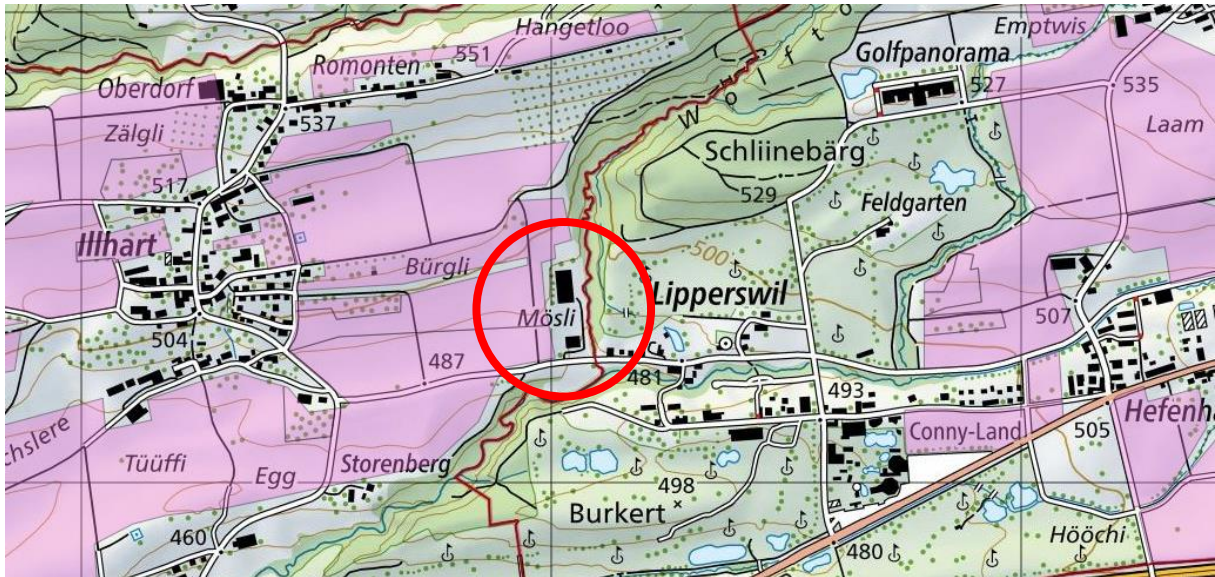
Kant. Richtplan, ThurGIS, Planungsgebiet = roter Kreis

Das Gebiet Mösli gilt heute durch den öffentlichen Verkehr als nicht erschlossen. Der Betriebsstandort ist jedoch über die Haltestellen Lipperswil, Kellhof sowie Illhart, Sternen fussläufig erreichbar.



ÖV-Güteklassen ARE, map.geo.admin.ch, Planungsgebiet = roter Kreis

### 3.2 Fruchtfolgeflächen

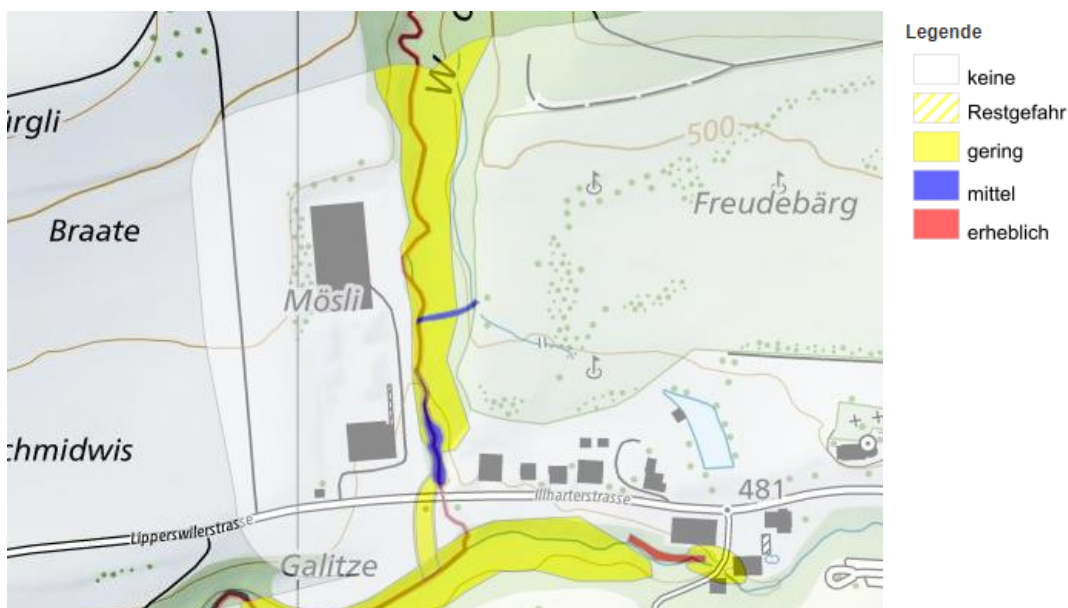


Fruchtfolgeflächen, ThurGIS, Planungsgebiet = roter Kreis

Ein Grossteil der einzuzonenden Flächen sind gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen als solche ausgeschieden. Die Interessensabwägung zur Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen sowie deren Kompensationsmöglichkeiten sind in Kapitel 8 beschrieben.

### 3.3 Kantonale Gefahrenkarte

Gemäss kantonaler Gefahrenkarte weist die rechtskräftige Bauzone Mösli in der südöstlichsten Ecke eine geringe Gefährdung durch Gewässerüberflutung auf. Entlang der westlichen Zonenabgrenzung ausserhalb der Bauzone im Bachtobel des Aspibachs ist eine geringe Gefährdung durch Rutschungen sowie in der Sohle eine mittlere Gefährdung durch Gewässerüberflutung ausgewiesen. Die neu einzuzonenden Flächen westlich angrenzend an die Bauzone weisen hingegen keine Gefährdung gemäss Gefahrenkarte auf.



Kantonale Gefahrenkarte, ThurGIS

### 3.4 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich ueB.

### 3.5 Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte sind innerhalb des Planungsgebietes keine Einträge aufgeführt.



Kataster der belasteten Standorte, ThurGIS

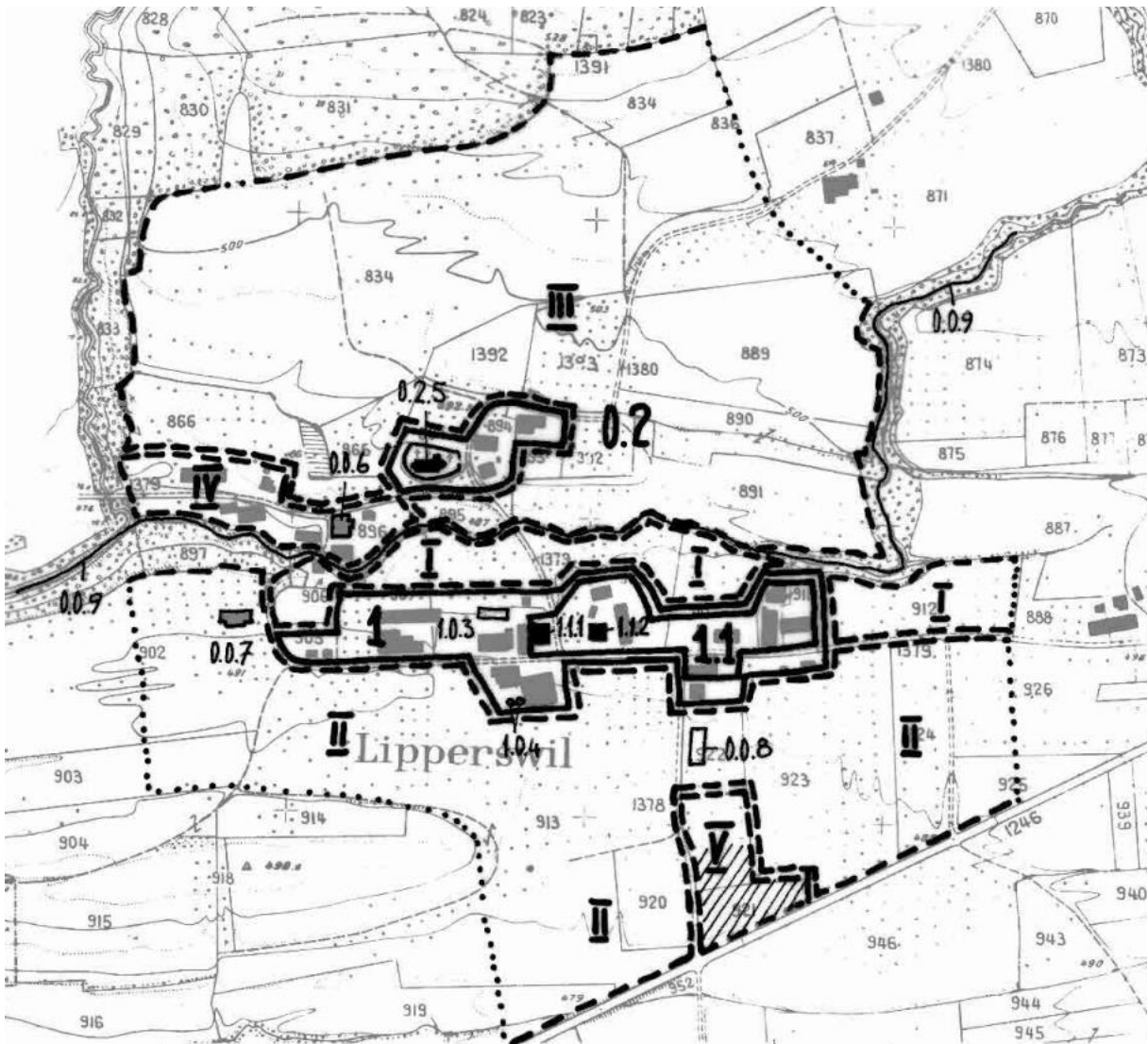
### 3.6 Kantonales Hinweisinventar

Im kantonalen Hinweisinventar sind weder innerhalb noch in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes Einträge aufgeführt. Es ergeben sich folglich keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet.

### 3.7 Schutz / ISOS

Die einzuzonende Fläche sowie das gesamte Gebiet Mösli sind nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) inventarisiert.

Der östlich des Gebiets Mösli liegende Ortsteil Lipperswil auf dem Gebiet der Politischen Gemeinde Wäldi ist als wertvolles Ortsbild von kantonaler Bedeutung vermerkt. Die dem Gebiet Mösli nächstgelegene Umgebungszone IV 'Gewerbezone Sägerei' (Erhaltungsziel b) weist für das Ortsbild eine eher untergeordnete Bedeutung auf.



Kartenausschnitt Objektblatt ISOS

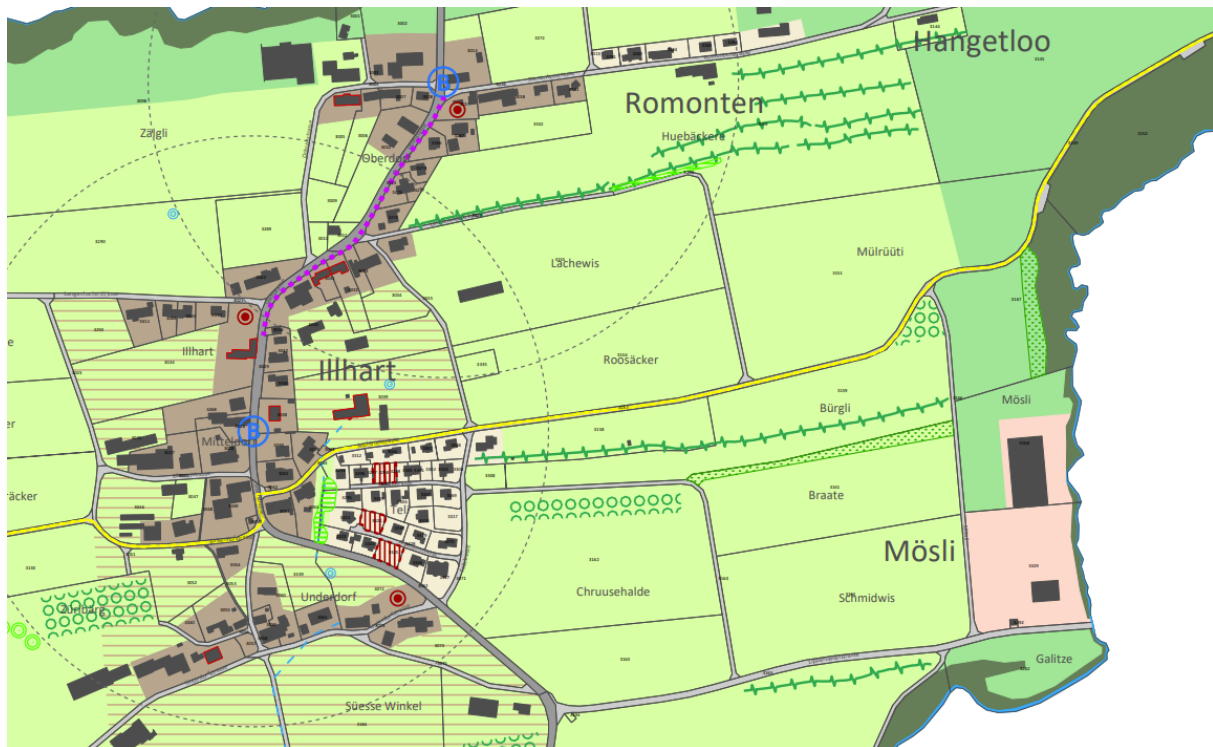
## 4 Kommunale Vorgaben

### 4.1 Kommunale Richtpläne

Die Gemeinde Wigoltingen hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ihren kommunalen Richtplan mit den Themen Siedlung, Verkehr sowie Natur und Landschaft überarbeitet. Die das Planungsgebiet betreffenden Inhalte werden in den folgenden Abschnitten behandelt.

#### 4.1.1 Richtplan Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft

Gemäss dem neuen kommunalen Richtplan ist das Planungsgebiet als Arbeitsgebiet ausgeschieden und grenzt an Landwirtschafts- und Landschaftsschutzgebiet. Gemäss Planungsbericht wurde das Gebiet aufgenommen, um dem Begehren der Batrag Tiefbau AG nach einem Ausbau und Sanierung ihres Betriebsgeländes zu entsprechen.



Ausgangslage	Richtplanabsicht
	Arbeitsgebiete
	Landwirtschaftsgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Biodiversitätsförderflächen Vernetzung
	Hochstammobstgarten
	Ackerterrasse (L3)
	Wanderweg
	Bushaltestellen bestehend

Kommunaler Richtplan 2023

## 4.2 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Gemäss dem Auszug Schutzplan Naturobjekte sind innerhalb des Planungsgebietes keine geschützten Naturobjekte vorhanden. Ebenso werden auch in unmittelbarer Nähe keine Objekte tangiert. Auch schützenswerte Kulturobjekte sind in der näheren Umgebung keine vorhanden.



Schutzplan Naturobjekte, ThurGIS

### 4.3 Nutzungsplanung

Das Betriebsareal der Batrag Tiefbau AG befindet sich auf der Parzelle Nr. 3329. Teilbereiche der Parzellen Nrn. 3329 und 3168 sind der Spezialzone Mösli (neu Spezielle Arbeitszone Mösli SAMö) zugeordnet. Zudem wird die Zone von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Für die Realisierung der bestehenden Bauten auf dem Areal wurde 2008 ein rechtsgültiger Gestaltungsplan 'Mösli, Illhart' mit DBU-Entscheidung Nr. 32 vom 25.04.2008 erlassen. Die nicht der Bauzone Mösli zugeordneten Flächen der beiden Parzellen befinden sich im Wald, resp. in der Landschaftsschutzzone Ls. Die entsprechenden Baureglementsbestimmungen sind nachfolgend dargestellt.

#### Art. 18 Landschaftsschutzzone Ls

§ 13 PBV

<sup>1</sup> Landschaftsschutz zonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.

<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup> Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

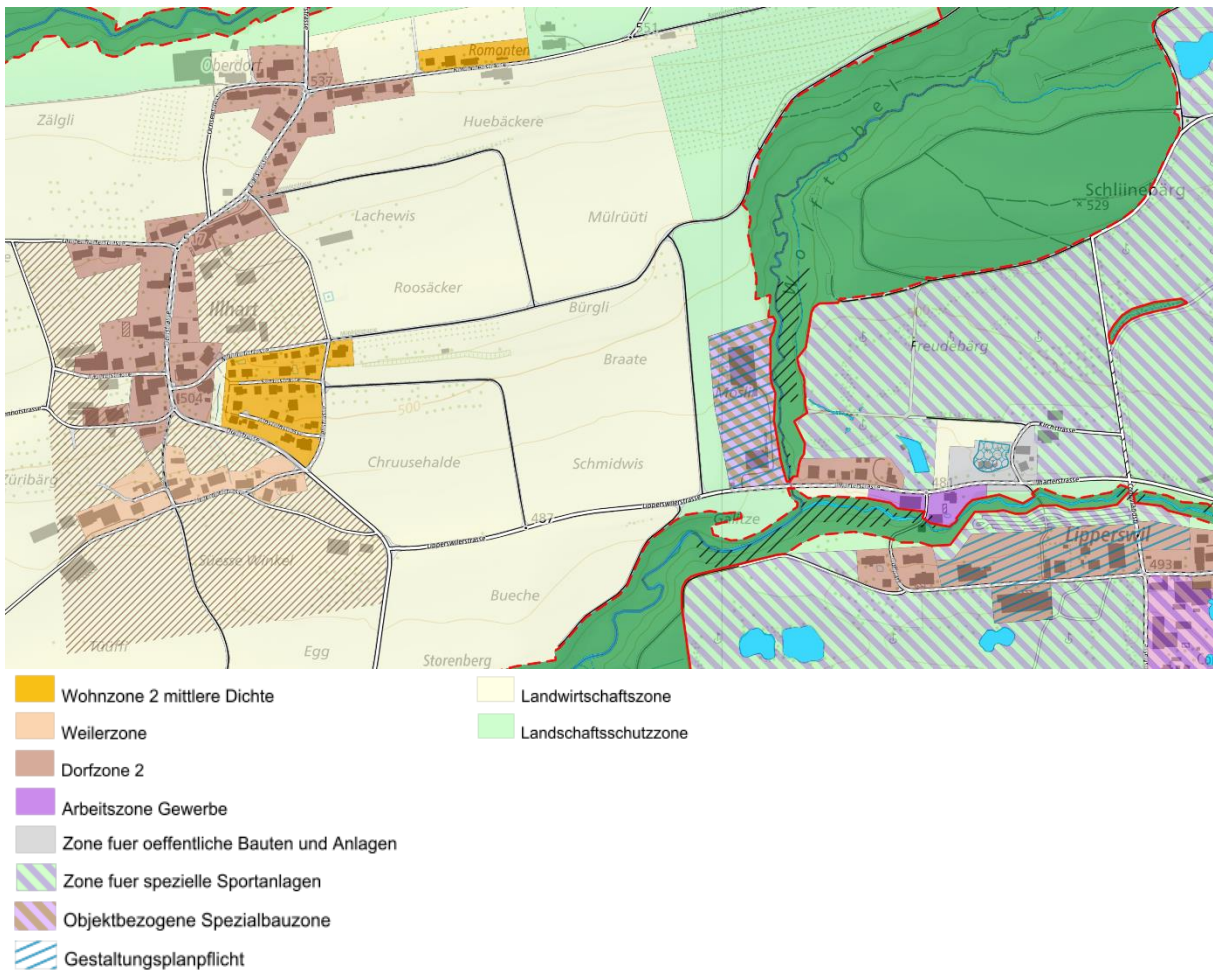
Zone	Geschossflächenziffer GFZ	Fassadenhöhe FH	Gesamthöhe GH	Vollgeschosse VG	Grenzabstand GA		Gebäuelänge GL	Bauweise
					klein min. m	gross min. m		
Landwirtschaftszone	Lw	-	-	2	4.0	4.0	25 <sup>3)</sup>	*

<sup>1)</sup> Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der talseitigen Traufseite gemessen.

<sup>2)</sup> Gegenüber angrenzenden Parzellen in Zonen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.0 m.

<sup>3)</sup> Landwirtschaftliche Betriebsgebäude und -anlagen max. 100 m

\* offen / halboffen



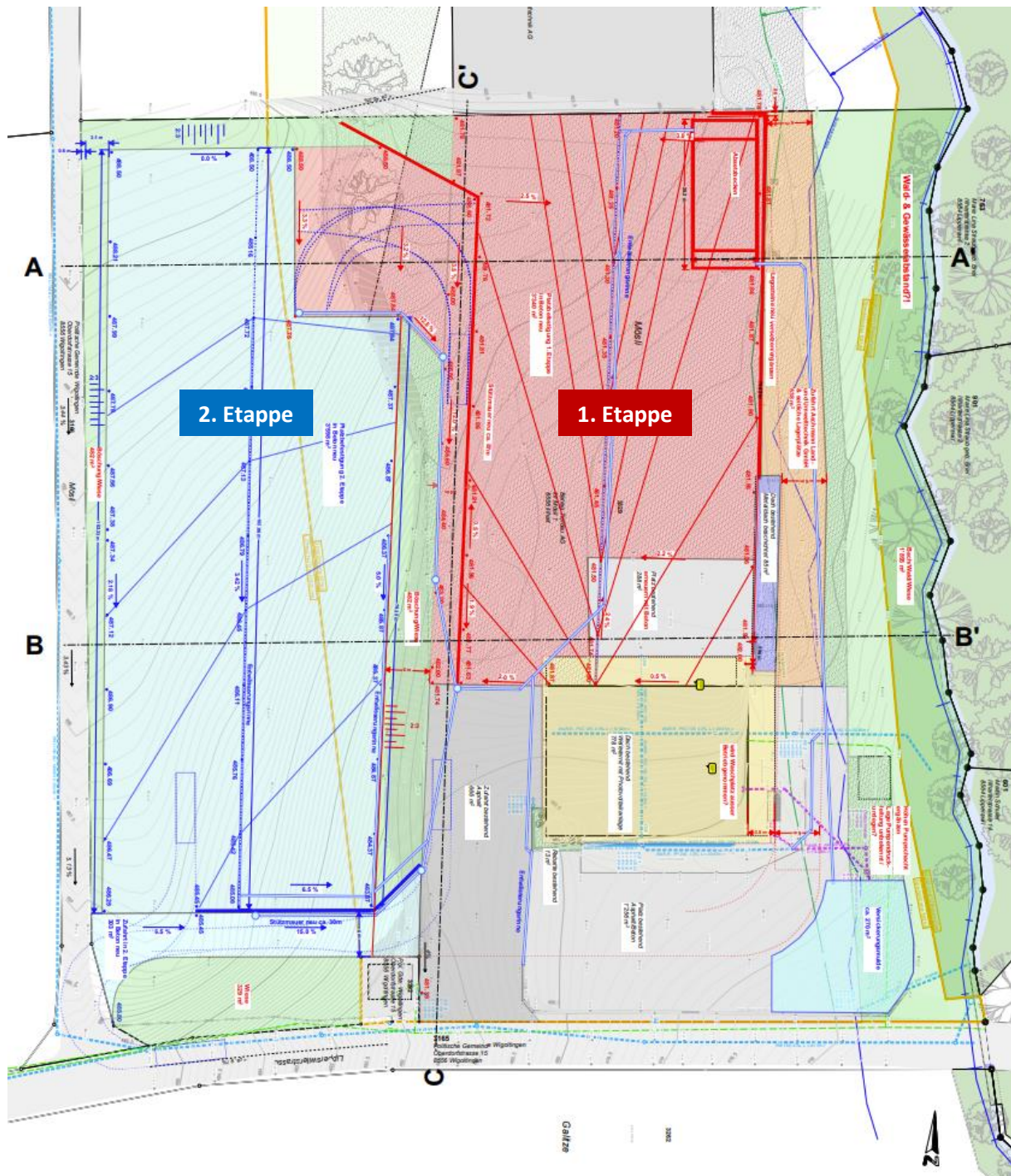
Auszug Zonenplan, ThurGIS



Gestaltungsplan 'Mösli, Illhart'

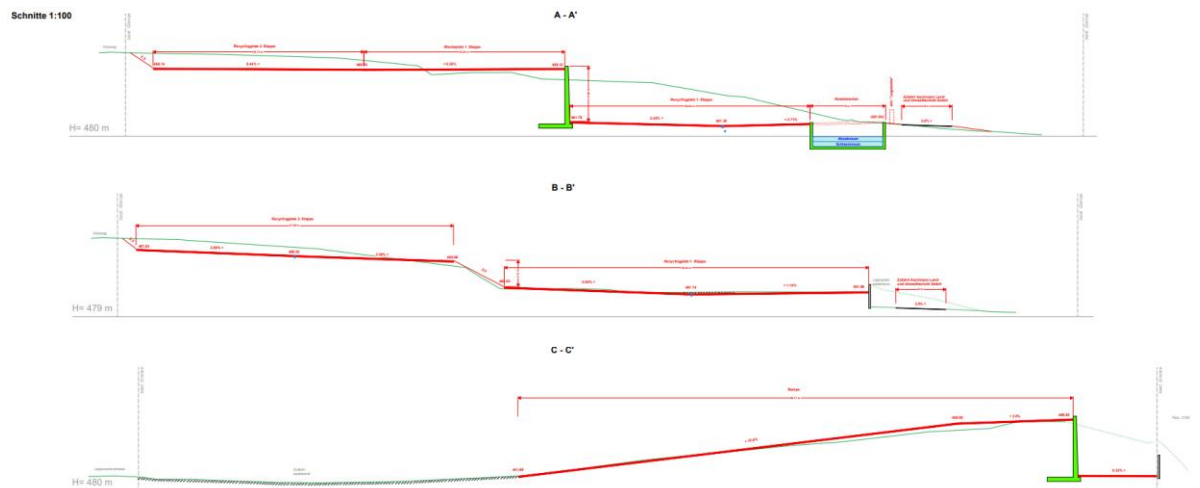
## 5 Projekt 'Erweiterung Betriebsgelände Batrag'

Das Projekt der Batrag Tiefbau AG sieht die Erweiterung ihres Betriebsgeländes mittels Platzbefestigungen und Platzentwässerung an ihrem heutigen Standort auf der Parzelle Nr. 3329 vor, um die gesetzlichen Auflagen erfüllen zu können. Die gesamte Anlage soll je nach Bedarf in zwei Etappen in den nächsten ca. 5 Jahren realisiert werden. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen einen möglichen Vollausbau der Anlage.



Situation Vorprojekt 'Platzbefestigung und Entwässerung Batrag' inkl. Etabpierung





Querschnitte Vorprojekt 'Platzbefestigung und Entwässerung Batrag'



Bestehende Anlage der Batrag Tiefbau AG östlich Illhart, Wigoltingen



Bestehende Anlage der Batrag Tiefbau AG östlich Illhart, Wigoltingen



*Bestehende Anlage der Batrag Tiefbau AG östlich Illhart, Wigoltingen*

## 5.1 Umsetzung

Die Umsetzung der geplanten Platzbefestigung und Betriebserweiterung ist in 2 Etappen vorgesehen. Die Realisierung der geplanten Platzbefestigung/-entwässerung in einer ersten Etappe soll baldmöglichst erfolgen (in den nächsten 2 bis 3 Jahre). Die Erweiterung des Betriebsgeländes ist in einer zweiten Etappe in den nächsten 5 Jahren vorgesehen.

Bei einem in planerischer Hinsicht kurzen Zeithorizont, ist deshalb auf eine etappenweise Einzonung zu verzichten. Somit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der Betriebserweiterung geschaffen.

## 5.2 Antrag

Die Batrag Tiefbau AG beantragt deshalb im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Politischen Gemeinde Wigoltingen die Teilfläche der Parzelle Nr. 3329, welche gegenwärtig der Landschaftsschutzzone zugeordnet ist, als Baugebiet einzuzonen, damit sie ihr Betriebsgelände neu organisieren und die geänderten gesetzlichen Vorgaben erfüllen kann. Die Gemeinde Wigoltingen hat den Antrag behandelt und steht dem Anliegen grundsätzlich positiv gegenüber, weshalb die Einzonung und Flächenverlagerung in die Gesamtrevision der Ortsplanung eingeflossen ist.

## 6 Änderung des Zonenplans

Die betroffenen Flächen sollen von der Landschaftsschutzzone Ls in die Spezielle Arbeitszone Mösli SAMö, aufgrund der Erweiterung des Betriebs eingezont werden. Die Erweiterung der Anlage am bestehenden Standort der Firma Batrag Tiefbau AG ist aufgrund der eher schlecht einsehbaren und emissionsunempfindlichen Lage für die Erweiterung der Bauzone Mösli zweckmässig. Die Spezielle Arbeitszone Mösli ist im Baureglement bereits aufgenommen.

### Art. 11 Spezielle Arbeitszone Mösli SAMö

<sup>1</sup> Die Spezielle Arbeitszone Mösli SAMö dient der Erstellung und Betreuung

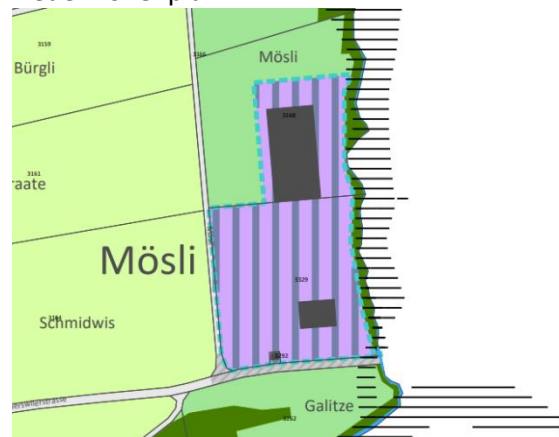
- eines Zwischenlager-, Umschlags- und Aufbereitungsortes für Kies- und Steinmaterialien sowie mineralische Bauabfälle
- eines Lager- und Aufbereitungsortes von Energieholz (Holzschnitzel, Pellets, etc.)
- von Werkhöfen (inkl. Magazine) für land- oder forstwirtschaftliche Maschinen und Baumaschinen

<sup>2</sup> Zulässig sind nur gewerblich genutzte Bauten und Anlagen gemäss Absatz 1. Eine Wohnnutzung ist nur in Form einer einzelnen Wohnung möglich, sofern diese Wohnung vom Arealwart des Gebiets „Mösli“ bewohnt wird.

Zonenplanänderung



Neuer Zonenplan



### Bauzonen

Spezielle Arbeitszone Mösli SAMö

### Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone Lw

### Schutzzonen

Landschaftsschutzzone Ls

### Überlagernde Zonen

Gefahrenzone GF  
 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

### Informationsinhalt

Wald  
 Gewässer  
 Strasse ausserhalb Bauzone  
 Strasse innerhalb Bauzone

### Gep plante Zonenplanänderung

Die Batrag Tiefbau AG möchte sich am heutigen Standort in Wigoltingen (Illhart) weiterentwickeln und den erfolgreichen Betrieb weiterführen. Hierfür sind vorgenannte Planungsmassnahmen notwendig. Die Gemeinde Wigoltingen unterstützt die Entwicklung des Betriebs und möchte mit der Zonenplanänderung die planungsrechtliche Grundlage dafür schaffen.

## 7 Kantonale Vorgaben für die Erweiterung bestehender Betriebe

Der Kantonale Richtplan weist spezifische Vorgaben auf für die Erweiterung von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben (Planungsgrundsatz 1.6 L):

- **Es muss ein Vorprojekt vorliegen, dass eine flächensparende Lösung aufzeigt.**  
Die Beurteilung, was eine flächensparende Lösung ist, ist stark betriebsabhängig und im speziellen bei einer Bauschutttaufbereitungsanlage. Um eine effiziente und flächensparende Lösung aufzeigen zu können, hat die Batrag ein Vorprojekt für die Neuorganisation und Erweiterung ihres Betriebsgeländes erarbeitet.
- **Es muss nachgewiesen werden, dass in der engeren Umgebung des Betriebsstandorts keine Alternativen zur Verfügung stehen.**  
Die Betriebstätigkeit der Batrag in Form der Bauschutttaufbereitungsanlage verlangt nach einer sehr spezifischen, emissionsunempfindlichen Nutzungszone, welche – neben der jetzigen Spezialzone/Speziellen Arbeitszone – lediglich eine Industriezone (Arbeitszone Industrie) bieten kann. Die einzigen Industriezonen auf dem Gemeindegebiet von Wigoltingen befinden sich im Ortsteil Hasli, für dessen Gebiet ein städtebauliches Zielbild in einer Entwicklungsperspektive vorliegt und das keine Nutzung in Form einer Bauschutttaufbereitung vorsieht. Vielmehr soll im Gebiet Hasli ein attraktives Arbeitsgebiet mit hoher Arbeitsplatzdichte und überkommunaler/regionaler Ausstrahlung entstehen.  
In der näheren/engeren Umgebung des heutigen Betriebsstandortes (Gemeindegebiet Wigoltingen sowie östlich angrenzendes Gemeindegebiet Wäldi) sind keine Liegenschaften vorhanden, welche in dieser optimalen Form in den Betriebsablauf integriert werden können und gleich emissionsunempfindlich sind.  
Der jetzige Betriebsstandort in Illhart befindet sich zudem geographisch zentral im Wirkungskreis der Batrag. Dadurch erfolgen die Transporte kurz und regional. Angelieferte Materialien können somit zeitnah, speditiv und ökologisch triagiert und zu Recyclingbaustoffen wie bspw. Beton- oder Asphaltgranulat aufbereitet werden. Auch Kleinmengen können so ökologisch wieder in den Stoffkreislauf gebracht werden.
- **Die erforderliche Fläche muss kleiner sein als 2'000 m<sup>2</sup> oder es handelt sich um eine im Verhältnis zur bestehenden Fläche angemessene Erweiterung von maximal 30 Prozent (massvolle Erweiterung).**  
Die einzuzonende Flächen auf der Parzelle Nr. 3329 betragen gesamthaft 3'748 m<sup>2</sup>. Durch die Flächenverlagerung von der nördlichen Nachbarparzelle Nr. 3168 im Umfang von 2'104 m<sup>2</sup> auf die Parzelle Nr. 3329 resultiert eine noch einzuzonende Fläche von 1'644 m<sup>2</sup>. Die geplante Betriebserweiterung überschreitet somit sowohl die 2'000-m<sup>2</sup>-, als auch die 30-Prozent-Grenze nicht und hält somit die Vorgaben gemäss Planungsgrundsatz 1.6 L des KRP ein.

## 8 Interessenabwägung

### 8.1 Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen FFF

Damit Fruchtfolgeflächen für eine Einzonung/Flächenverlagerung beansprucht werden dürfen, müssen Grundanforderungen erfüllt werden, die keiner Interessensabwägung unterliegen. Anschliessend hat eine Interessensabwägung im konkreten Fall gemäss Art. 3 RPV zu erfolgen.

Die Flächen innerhalb der Einzonung/Flächenverlagerung sind gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen als solche ausgeschieden und umfassen rund 3.6 ha.



Die **Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen** durch die Einzonung in die Spezielle Arbeitszone Mösli umfassen auf dem Gemeindegebiet von Wigoltingen rund 3.6 ha. Durch die Betriebserweiterung und Platzbefestigung werden die Fruchtfolgeflächen dauerhaft beansprucht, weshalb sie aus dem FFF-Inventar entlassen werden müssen. Die Kompensationsmöglichkeiten der Fruchtfolgeflächen werden in Kapitel 8.2 thematisiert.

Neben der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen entfaltet das geplante Vorhaben auch **negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild** (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG), da das Betriebsgelände von Westen her betrachtet ggf. mehr in Erscheinung treten kann. Ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS, resp. ein solches gemäss KRP wird nicht direkt tangiert, weshalb für das Gebiet Mösli keine Empfehlungen formuliert sind. Das Planungsgebiet, resp. das Gebiet Mösli weist durch die bestehende Nutzung jedoch bereits eine gewisse **visuelle Vorbelastung** auf. Durch die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandorts wird das **bestehende Siedlungsgebiet fortgeführt** und die zusätzliche visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbilds auf ein Minimum beschränkt. Der Standort ist folglich ortsbaulich nicht speziell sensibel und führt zu einer **kompakten Siedlung** (Art. 1 Abs. 1 lit. b RPG). An anderweitiger Lage auf dem Gemeindegebiet von Wigoltingen wären die störenden Auswirkungen einer neuen Anlage auf das Landschaftsbild wesentlich markanter (Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG). Der Standort kann daher aus raumplanerischer Sicht als sachgerecht erachtet werden.

Des Weiteren ist anzunehmen, dass die geplante Betriebserweiterung zu einem **gewissen Lebensraumverlust für Flora und Fauna** und einer **Beeinträchtigung der Bodenfunktionen** (Wasserhaushalt, Durchwurzelung des Bodens etc.) führen kann (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG). Mittels geeigneter Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten angemessenen Ersatzmassnahmen wie bspw. eines ökologischen Ausgleichs sollen negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt so weit wie möglich und verhältnismässig beschränkt werden. Bspw. könnte eine ökologisch wertvolle Hecke entlang der Bauzonengrenze das intensiviert genutzte Gebiet aufwerten, die Vernetzung von benachbarten Biotopen verbessern und zu einem qualitativ gestaltetem Bauzonenrandabschluss beitragen, was wiederum die Wahrnehmung der Anlage im Landschaftsbild kaschieren würde.

Die Betriebserweiterung und die Intensivierung der wirtschaftlichen Tätigkeit kann zu **Mehrverkehr** und damit einhergehend zu **mehr Lärmemissionen** führen. Aufgrund der emissionsreichen Tätigkeit auf einer Bauschuttzubereitungsanlage und der isolierten Randlage werden lärmempfindliche Nutzungen nicht zusätzlich belastet. Die Nähe zur Kantonsstrasse hat auch zur Folge, dass allfälliger Mehrverkehr sehr schnell dem übergeordneten Strassennetz zugeführt und abgeleitet werden kann und **keine Infrastrukturerweiterungen** nötig sind. Diese **Nähe zum übergeordneten Strassennetz** stellt für einen regional tätigen Betrieb einen **nicht unerheblichen Standortvorteil** dar und führt ebenfalls dazu, dass durch die Betriebserweiterung mit einer lediglich **marginalen Zunahme an Fahrten durch bewohntes/lärmempfindliches Gebiet** zu rechnen ist (Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG). Die Nähe zum bestehenden Betriebsstandort führt zu sehr kurzen Wegen. Dies hat einerseits für die Batrag Tiefbau AG **betriebswirtschaftliche Vorteile** und andererseits werden **keine Transportwege zwischen verschiedenen Betriebsstandorten** nötig, wodurch unnötige **Emissionen eingespart und Umwelteinwirkungen reduziert** werden (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG).

Die Batrag Tiefbau AG möchte sich am jetzigen Standort in Illhart, Wigoltingen weiterentwickeln und den **erfolgreichen Betrieb weiterführen**. Hierfür ist die Firma auf die **Betriebserweiterung angewiesen**. Der Standort ist aufgrund dessen emissionsunempfindlichen und im Wirkungskreis der Batrag zentralen Lage wirtschaftlich und auch ökologisch effizient (interne Betriebsabläufe, kurze Transportwege). Die Gemeinde Wigoltingen ist am Fortbestand des erfolgreichen Betriebs und am **Erhalt der Arbeitsplätze** sehr interessiert und möchte die **Gemeinde als Gewerbestandort weiter stärken** (Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG). Die Betriebserweiterung an vorliegendem Standort entspricht sodann auch den Festlegungen im kommunalen Richtplan und steht in keinem direkten Widerspruch zum Kantonalen Richtplan.

Nach abwägen sämtlicher vorgenannten Interessen bildet aus Sicht der Gemeinde Wigoltingen der heutige Standort auch den geeignetsten Standort für die Betriebserweiterung der Batrag Tiefbau AG. Aus diesem Grund möchte sie mit der Einzonung von der Landschaftsschutzzone in die Spezielle Arbeitszone Mösli die planungsrechtliche Grundlage für die Betriebserweiterung schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b<sup>bis</sup> RPG). Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie das Landschaftsbild sollen mittels geeigneter Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten angemessenen Ersatzmassnahmen soweit technisch machbar, wirtschaftlich zumutbar und verhältnismässig begrenzt werden.

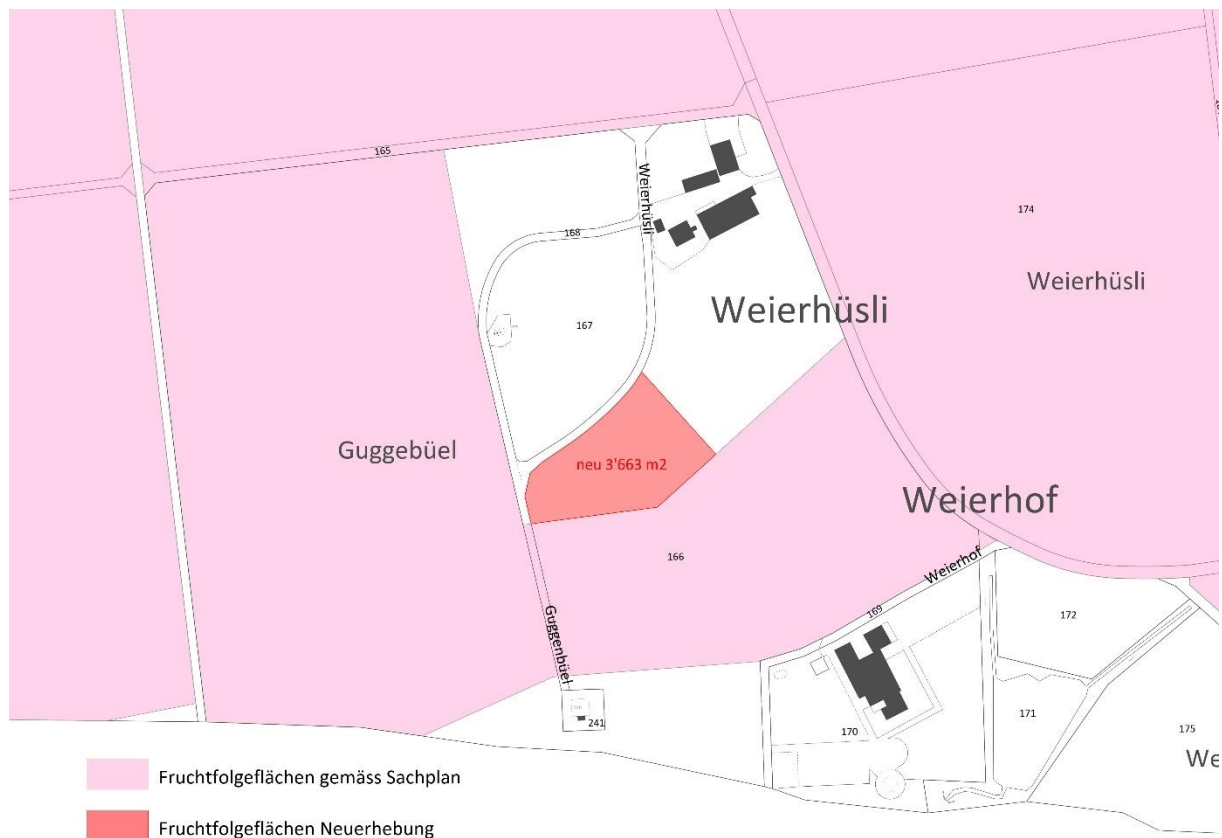
## 8.2 Kompensation von Fruchtfolgeflächen FFF

Durch die Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 3329 von der Landschaftsschutzzone in die Spezielle Arbeitszone Mösli sind Fruchtfolgeflächen im Umfang von 3'663 m<sup>2</sup> betroffen. Um diese Fläche zu kompensieren, steht der Batrag nachfolgender Standort zur Kompensation zur Verfügung.



Parzelle Nr. 166 südlich Sonterswil (Politische Gemeinde Wäldi, ca. 8'500 m<sup>2</sup>)

Die Fläche auf der Parzelle Nr. 166 südlich Sonterswil in der Politischen Gemeinde Wäldi ist nicht im FFF-Inventar enthalten. Die Batrag hat diese Fläche mittels bewilligtem Rekultivierungsprojekt aufgewertet. Die Bodenarbeiten erfolgten grösstenteils im 2021, die Schlussarbeiten im Sommer 2022. Ende September 2022 stellte die Batrag die Fertigstellung der Bodenarbeiten in Aussicht. Die anschliessende Ansaat und Folgebewirtschaftung erfolgten durch den Grundeigentümer und Bewirtschafter. Im Mai 2024 erfolgten Bodenuntersuchungen nach der Folgebewirtschaftung, um die Erreichung der Rekultivierungsziele zu beurteilen. Mit bodenkundlichem Gutachten, dat. 16.05.2024 (siehe Anhang) wurde die Fruchtfolgequalität der Böden nachgewiesen. Die Abtretung der 'FFF-Rechte' an die Gemeinde Wigoltingen als FFF-Verbraucher im Umfang von 3'663 m<sup>2</sup> wurde mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 166 vertraglich vereinbart (siehe Anhang).



Kompensationsfläche auf Parzelle Nr. 166 (PG Wäldi, 3'663 m<sup>2</sup>)

### 8.3 Massnahmen des ökologischen Ausgleichs

Die geplante Einzonung und Betriebserweiterung können auf der beanspruchten Fläche zu einem Lebensraumverlust für Flora und Fauna sowie Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Wasserhaushalt, Durchwurzelung des Bodens etc.) führen. In solchen Fällen können die Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten angemessenen Ersatzmassnahmen verpflichtet werden, wie bspw. die Erbringung eines ökologischen Ausgleichs. Der ökologische Ausgleich stellt eine generelle Kompensation für die intensive Beanspruchung des Raums dar und hat zum Ziel, die Vernetzung von Biotopen zu verbessern oder intensiv genutzte Gebiete aufzuwerten. Durch eine hochwertige ökologische Kompensationsfläche in angemessenem Umfang (bspw. ökologisch wertvolle Hecke) könnten allfällige ökologische Verluste (teilweise) kompensiert werden.

## 9 Verfahren

### 9.1 Information und Mitwirkung

Die Zonenplanänderung im Gebiet Mösli erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Wigoltingen und durchläuft denselben Planungsprozess (inkl. Information und Mitwirkung). Die Gesamtrevision ist am 20.06.2023 den Stimmbürgern der Politischen Gemeinde Wigoltingen zur Abstimmung unterbreitet worden. Die Gemeindeversammlung stimmte der Gesamtrevision und damit auch der Zonenplanänderung 'Mösli' mit 47 Stimmen bei 4 Gegenstimmen deutlich zu. Anschliessend wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung dem Departement für Bau und Umwelt (DBU) zur Geneh-



migung eingereicht. Mit DBU-Entscheid Nr. 33 vom 23.04.2024 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung mit einzelnen Nichtgenehmigungen, Hinweisvermerken und Aufträgen genehmigt. Die Einzonungen 'Mösli' (E4.1 und E4.2) wurden von der Genehmigung ausgenommen, resp. nicht genehmigt. In den Erwägungen zum Entscheid wird die Nichtgenehmigung mit dem Fehlen der nötigen Nachweise zur FFF-Kompensation (bodenkundliches Gutachten und vertragliche Vereinbarung Abtretung 'FFF-Rechte') begründet, welche jedoch seit der Teilrevision des KRP 2020/21 (genehmigt vom Grossen Rat am 09.11.2022) zwingend erforderlich sind. Aus raumplanerischer Sicht sei gegen das Vorhaben im Grundsatz nichts einzuwenden. Da die Stimmbevölkerung der Zonenplanänderung 'Mösli' bereits zugestimmt hat und gemäss dem DBU-Entscheid lediglich die erforderlichen Nachweise (bodenkundliches Gutachten und vertragliche Vereinbarung Abtretung 'FFF-Rechte') noch zu erbringen sind, soll die Zonenplanänderung 'Mösli' als geringfügige Änderung vom Zonenplan gemäss § 4 Abs. 2 PBG durch die Gemeindebehörde beschlossen werden. Solche Änderungen sind nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein durch die Gemeindeordnung festgelegter Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird keine Zahl festgelegt, beträgt das Quorum fünf Prozent.

## 9.2 Öffentliche Auflage, Einsprachen

Die öffentliche Auflage der Zonenplanänderung erfolgte vom xx.yy.2024 bis xx.yy.2024 (Auszug Amtsblatt im Anhang).

Während der öffentlichen Auflage wurden x Einsprachen zur Zonenplanänderung eingereicht. Der Gemeinderat hat über die Einsprachen entschieden.

## 9.3 Erlass durch Gemeinderat

An der Sitzung vom xx.yy.2024 hat der Gemeinderat die Zonenplanänderung 'Mösli' beschlossen.

## Anhang

- A Bodenkundliches Gutachten (Bericht Bodenuntersuchungen nach Folgebewirtschaftung), dat. 16.05.2024**
- B Kompensationsbezogener Neuerhebungsvertrag**
- C Bericht BBB Bodenkundliche Baubegleitung, dat. 17.11.2022**
- D Auszug Amtsblatt**