

Teiländerung Nutzungsplanung „Heuelacher“, Recyclingzone

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



26. Oktober 2012

1. Ausgangslage

Seit 1960 führt die Wiederkehr Recycling AG in der Gemeinde Waltenschwil einen Entsorgungsbetrieb. Was damals mit drei Mitarbeitern begann und lediglich die Betriebszweige Autoverwertung und Alteisenhandel umfasste, ist bis heute zu einem modernen Recyclingbetrieb mit einem breiten Tätigkeitsfeld und immer neuartigen Technologien angewachsen. Zurzeit sind am Hauptstandort Waltenschwil mehr als 90 Personen beschäftigt. Dies sind rund 15% von insgesamt 609 Beschäftigten in der Gemeinde Waltenschwil (Betriebszählung 2008).

Ein Recyclingunternehmen wie die Wiederkehr Recycling AG muss sich laufend den neuesten Anforderungen der Technik und des Marktes stellen. Um im branchenspezifischen Umfeld bestehen zu können, sind Verbesserungen bestehender Anlagen, die Einführung neuer Technologien und die Erschliessung neuer Abfallkategorien nötig. So umfasst der aktuelle und vielseitige Gerätepark Shredder, Schrottschere, Schwimm-Sinkanlage, Trennanlage, Röntgensortierer, Metallfinder und ein Prüflabor. Damit werden aus Schrott (z.B. Autowracks) und anderen Abfällen (z.B. Alu-Abfälle, Kupfer und Kunststoffkabel) wiederverwertbare Materialien gewonnen, welche anstelle von primären Rohstoffen oder von fossilen Brennstoffen eingesetzt werden. Die Dienstleistungen der Firma beinhalten

- den Einkauf von Metallen und Verbundstoffen aus industrieller Produktion, aus Stilllegungen, Abbrüchen usw.
- den Verkauf von sortenrein aufbereiteten Grundstoffen (Metalle, Kunststoffe, Ersatzbrennstoffe)
- Logistik-Support wie Abhol- und Zustellservice, Stellen von Mulden, Vertragslösungen für regelmässige Abnahme.

Das Firmenareal besitzt einen eigenen Bahnanschluss. Angestrebt wird eine verstärkte Verlagerung der Transportbewegungen auf die Schiene, sofern die Anschlusskapazitäten der Bahn dies zulassen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Titlisstrasse, welche über die Büelisacherstrasse zur Wohlerstrasse führt.

Die Wiederkehr Recycling AG benötigt innert kurzer Zeit eine zusätzliche Fläche von rund 0.8 ha, um den heutigen betrieblichen Bedarf abdecken zu können. Der gesamte Flächenbedarf für die geplanten Erweiterungen nach Süden ist im Betriebskonzept im Detail ausgewiesen und umfasst 1.5 ha. Darin wird auch dargelegt, welche Vorteile die unmittelbar an das bestehende Betriebsareal angrenzende Erweiterung mit sich bringt. Auf Grund des ausgewiesenen Flächenbedarfs hat die Wiederkehr Recycling AG am 20. September 2010 bei der Gemeinde den Antrag zur Einzonung einer rund 1.5 ha grossen Fläche in die Bauzone gestellt.

Im Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 17. Januar 2011 wurde von Seiten der Gemeinde Waltenschwil in Aussicht gestellt, das Einzonungsbegehren der Wiederkehr Recycling AG als bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG zu prüfen. Die Wiederkehr Recycling AG wurde zu diesem Zweck ersucht, weitere Unterlagen und Angaben zum Einzonungsbegehren einzureichen. Zu begründen sei insbesondere, weshalb ein vorgezogenes und separates Verfahren zur laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Waltenschwil nötig ist.

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung sollen nun parallel zur laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung geschaffen werden. Auf Grund der bestehenden und geplanten Abfallbehandlungskapazitäten ist gestützt auf die Verordnung über die Umweltverträglichkeit (UVPV) eine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig, welche die gesamte Anlage, also die bestehenden und die geplanten neuen Teile umfassen muss. Auf Stufe der Nutzungsplanung ist die Umweltverträglichkeit im Rahmen des Berichtes nach Art. 47 RPV darzulegen. Da für Teile zuerst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen, ist im vorliegenden Fall diese Teiländerung der Nutzungsplanung das Leitverfahren. Der separate Bericht zur Umweltsitua-

tion wurde gleichzeitig mit den Entwürfen zur Teiländerung der Nutzungsplanung erarbeitet und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

2. Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

Übergeordnete bau- und planungsrechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Sept. 2007), Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand: 1. Sept. 2009)
- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Jan. 1993, inkl. Änderung vom 10. März 2009 (in Kraft seit 1. Jan. 2010)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai (in Kraft seit 1. September 2011)
- Richtplanung Kanton Aargau vom 20. September 2011, Richtplangesamtkarte und Richtplantext.

Umweltrechtliche Grundlagen

- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Okt. 1988, insbesondere Anlagentyp 40.7 im Anhang
- Dekret über die Umsetzung des Umweltschutzrechts (Umweltschutzdekret, USD) vom 27. Oktober 1998

Kommunale bau- und planungsrechtliche Grundlagen

- Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Beschluss Gemeindeversammlung 11. Juni 1999 / 26. November 2004, Genehmigung Kanton 20. Juni 2000 / 27. April 2005
- Laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Stand März 2012.

2.2 Projektspezifische Grundlagen und Abklärungen

Als Basis für die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung dienen folgende projektspezifischen Grundlagen:

- BVURO.08.274-1: Kantonale Grundlagen und Hinweise zur Umzonung „Recycling AG“ vom 26. Februar 2009, Abteilung Raumentwicklung
- Betriebskonzept der Wiederkehr Recycling AG zur Erweiterung „Heuelacher“ vom Juni 2010
- Antrag der Wiederkehr Recycling AG vom 20. September 2010 zur Einzonung einer 1.5 ha grossen Fläche im Gebiet „Heuelacher“
- Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 17. Januar 2011, Beantwortung des Einzonungsantrages.
- Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 27. Februar 2012, Antrag an kantonale Abteilung Wald zur Waldumlegung des Tägerhölzli.

2.3 Bestandteile

Die Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland besteht aus folgenden verbindlichen Unterlagen:

- Teiländerung Bauzonenplan „Heuelacher“ 1:2'500
- Teiländerung BNO „Heuelacher“ - Recyclingzone

Der vorliegende Planungsbericht hat keine Rechtswirkung. Er dient zusammen mit dem Bericht zur Umweltsituation zur Erläuterung der Planung.

2.4 Terminprogramm

Das Ziel ist, die Vorlage gleichzeitig mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung beschliessen zu lassen. Unter diesen erwähnten Voraussetzungen sieht das Terminprogramm bis zur Rechtsetzung wie folgt aus:

Einreichung Teiländerungsvorlage an Gemeinde	April 2011
Kantonale Vorprüfung	Oktober / November 2011
Fachliche Stellungnahme Kanton	23. Dezember 2011
Grundlagen für Waldumlegung Tägerhölzli	Febr. 2012 bis August 2012
Vorprüfungsbereinigung	Febr. 2012 / Sept. 2012
Abschliessende kantonale Vorprüfung	Oktober / November 2012
Mitwirkungsaufgabe / Öffentliche Auflage (30 Tage)	Dezember 2012
Bereinigung Mitwirkungseingaben / Einwendungen	Jan. 2013 bis März 2013
Beschluss Gemeindeversammlung	Jun 2013
Genehmigung Regierungsrat (nach Programm RR)	ca. Herbst 2013

3. Raum- und umweltplanerische Situation

3.1 Kantonaler Richtplan AG



Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte:

Festsetzungen

- Siedlungstrenngürtel (senkrechte Schraffur)
- Siedlungsgebiet, Industrie- und Gewerbezone (violette Fläche)
- Fruchtfolgeflächen FFF (hellbraune Fläche)

Vororientierung

- Güterverkehr, Spurneu oder -ausbau im Freiamt (violette Punktlinie)

Quelle AGIS, 06.09.2012

Siedlungstrenngürtel, Richtplan S2.2, Beschlüsse 1.1 / 1.2

Südöstlich des Siedlungsgebietes von Waltenschwil ist ein Siedlungstrenngürtel festgesetzt. Dieser dient der „grossräumigen Gliederung des Siedlungsgebietes“ und soll in der offenen Kulturlandschaft die Freihaltung von Hochbauten sicherstellen. Die beantragte Einzonungsfläche der Wiederkehr Recycling AG liegt ausserhalb des Siedlungstrenngürtels.

Siedlungsgebiet, Richtplan S1.2, Beschluss 1.4

Bei Neueinzonungen von höchstens 1 ha pro Areal, insgesamt pro 10 Jahre weniger als 3.0 ha oder von weniger als 3 % des Baugebietes ist eine Anpassung des kantonalen Richtplanes erforderlich. Die beantragte Einzonung beinhaltet eine Fläche von 1.51 ha. Da die neu einzuzonende Fläche grösser als 1 ha ist, wird allein durch diese Teiländerung der Nutzungsplanung eine Anpassung des Kantonalen Richtplanes ausgelöst. Das Verfahren zur Richtplananpassung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Fruchtfolgeflächen, Richtplan L3.1, Beschluss 2.2

Die Einzonung betreffen Fruchtfolgeflächen FFF von 1.5 ha. Bei der Verminderung von FFF ist eine „grosse Zurückhaltung“ geboten. Der Richtplan ist zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn eine Planung oder ein Vorhaben die FFF um mehr als 3 ha dauernd reduziert. Dies bedeutet, dass für die beantragte Einzonung allein kein Verfahren zur Richtplananpassung nötig ist.

Güterverkehr auf Schiene und Strasse, Richtplan V 6.1, Vororientierung

Der Spurneubau oder -ausbau für die Bahnlinie im Freiamt ist im Richtplantext erst als Projektidee bezeichnet, welche für allfällige spätere Ergänzungen des Schiennetzes in Form einer Vororientierung aufgenommen wurde.

Fazit:

Die bedingte Einzonung erfordert an sich bereits eine Anpassung des kantonalen Richtplanes, weil die Fläche grösser als 1 ha ist. Die Anpassung hat koordiniert mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu erfolgen.

Zu beachten ist, dass die Wiederverwendung von Recycling-Materialien im Kapitel Materialabbau einem richtplanerischen Ziel und somit auch einem wichtigen öffentlichen Interesse entspricht, indem graue Energie eingespart und wertvolle Ressourcen geschont werden.

3.2 Weitere übergeordnete raumplanerische Grundlagen

Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und a. weitgehend überbaut ist oder b. voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Im vorliegenden Fall ergibt sich der spezifische Bedarf nicht auf Grund der allgemeinen Entwicklungstendenzen in den Gemeinden. Vielmehr ergibt sich der Bedarf für die bedingte Neueinzonung von Bauland infolge des konkreten Ausbauprojektes eines bestehenden Betriebes.

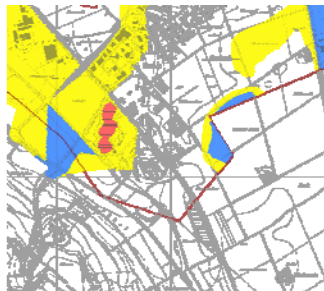
Fazit

Die Einzonung dient zur Erweiterung eines seit längerem bestehenden Betriebes. Zu beachten ist insbesondere, dass der Betrieb in einem Zeitpunkt entstanden ist, wo in Waltenschwil nur knapp 700 Einwohner wohnten. In der Zwischenzeit, das heisst im Laufe von 50 Jahren, ist die Bevölkerung auf rund 2'500 Einwohner angewachsen und das Siedlungsgebiet der Gemeinde hat sich in Richtung des Betriebsstandortes der Wiederkehr Recycling AG ausgedehnt.

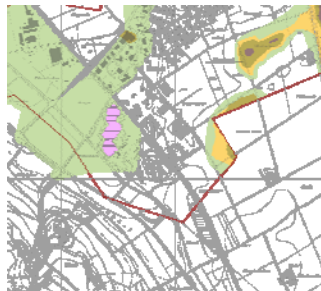
Soll der Betrieb am Ort bestehen bleiben, muss auch eine betriebliche Entwicklung zugestanden werden können. Sinnvollerweise ist jedoch die geplante Erweiterung nach Süden für den bestehenden Betrieb zu reservieren, was mit einer bedingten Einzonung im Sinne von § 15a BauG bewerkstelligt werden kann. Dafür soll in der BNO eine angemessene Frist festgelegt werden, in welcher die betreffende Fläche nach der neuen Recyclingzone zu nutzen ist. Ansonsten erfolgt eine automatische Rückführung in die Landwirtschaftszone.

3.3 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Unteres Bünztal weist lediglich im östliche Bereich der vorgesehenen bedingten Einzonungsflächen auf einer Breite von rund 10 m eine geringe Gefährdung aus (gelbe Fläche gemäss Gefahrenkarte). Die Fliesstiefe beim HQ300 beträgt hier maximal 25 cm (grüne Fläche gemäss Fliesstiefenkarte). Es besteht kein Schutzdefizit.



Gefahrenkarte



Fliesstiefenkarte HQ300

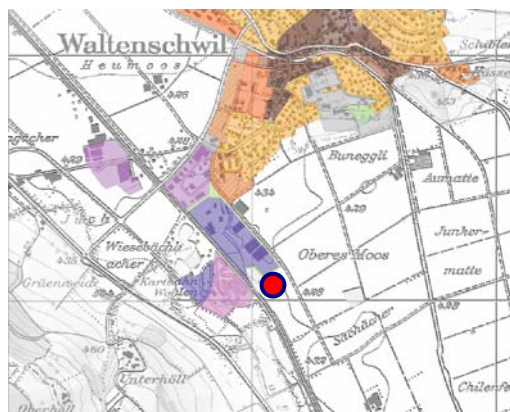


Schutzdefizitkarte

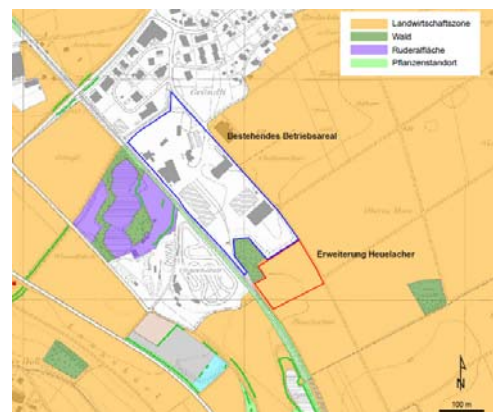
Fazit

Im Bereich der geplanten Recyclingzone sind keine Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit erforderlich.

3.4 Kommunale Nutzungsplanung



Quelle: AGIS, aktueller Stand Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland



Das zur Einzonung vorgesehene Gebiet Heuelacher befindet sich in der Landwirtschaftszone. Das bestehende Betriebsareal der Wiederkehr Recycling AG ist der Shredderzone zugewiesen. Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Walzenschwil wird zur Zeit revidiert. Die beabsichtigte Um- und Einzonung in eine neu geschaffene Recyclingzone soll in einem separaten Teiländerungsverfahren, jedoch koordiniert mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführt werden.

Fazit:

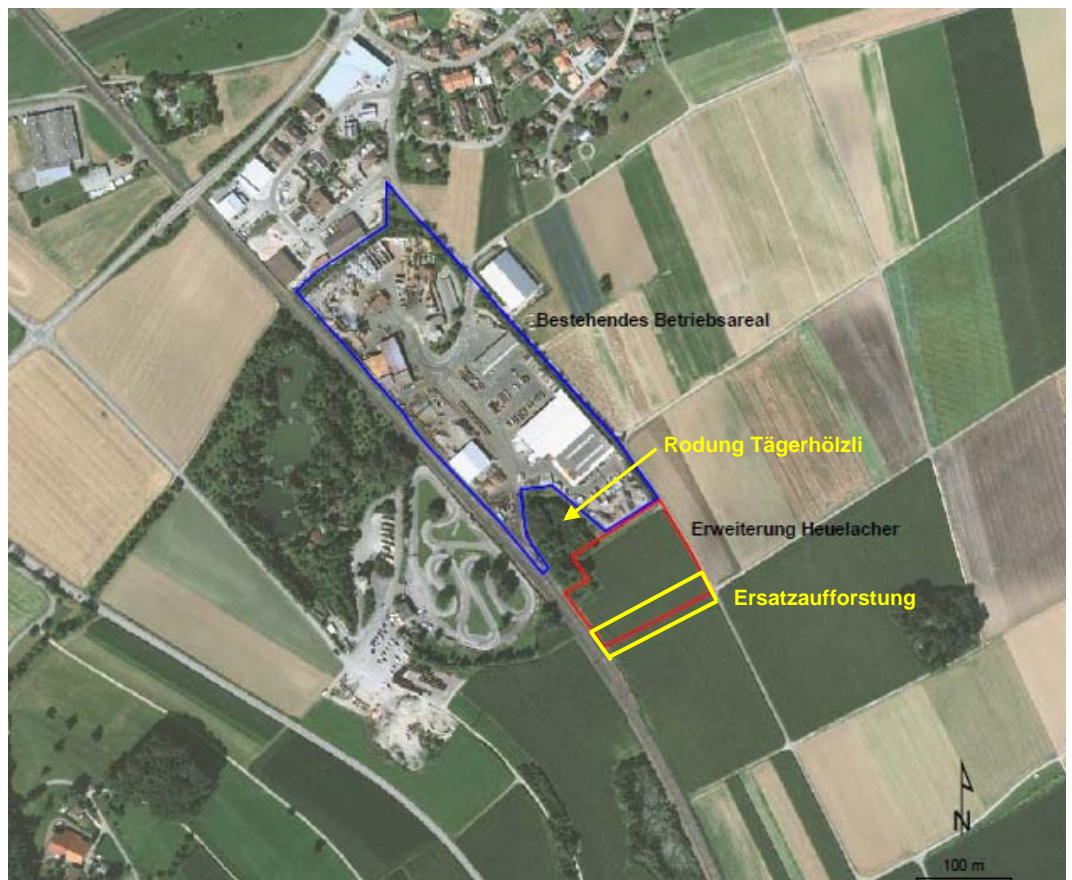
Sinnvollerweise soll die beantragte Einzonungsfläche wie auch die bereits bestehende Bauzone „massgeschneidert“ auf den Betrieb der Wiederkehr Recycling AG formuliert werden. Insbesondere darf sich die Zonenbestimmung nicht nur auf das Shreddern und die damit zusammenhängenden Arbeiten beschränken, sondern muss auf alle Betriebszweige ausgedehnt werden. Anstelle der Shredderzone soll deshalb eine Recyclingzone ausgeschieden werden, in welcher ein breiteres Nutzungsspektrum als zonenkonform bezeichnet wird.

In der neuen Zonenbestimmung ist eine situationsgerechte Gestaltung des Siedlungsrandes sicher zu stellen. Zweckmässigerweise kann damit auf die Grünzone entlang des Siedlungsrandes und im Bereich der Zufahrt verzichtet werden.

3.5 Standortbegründung / -eignung

Mit dem bestehenden Zonenregime wird der Wiederkehr Recycling AG seit längerem die Nutzung innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen gewährt. Soll der Betrieb am Ort bestehen bleiben, muss auch eine massvolle betriebliche Entwicklung zugestanden werden können. Die Konzentration der Betriebsflächen auf einen Standort führt zu erheblichen Vorteilen in den funktionalen Abläufen und auch einer gesamt wesentlich positiveren Umweltbilanz. Die geplante Erweiterung des Betriebsareals in Waltenschwil nach Süden dient der Realisierung folgender neuer Betriebszweige:

- erweiterte Anlage zur nassmechanischen Aufbereitung von schwermetallhaltigen Schlämmen
- genügendes Platzangebot für die anfangs 2010 neu installierte Trockenreinigungsanlage zur Aufbereitung von Polystyrolabfällen (Kühl- und Gefrierschränke)
- Kapazitätserweiterungen im Bereich des Kunststoffrecyclings.



Mit der geplanten Erweiterung können die arealinternen Transportwege entwirrt und schallintensive Anlagen immissionstechnisch besser platziert werden. So soll z.B. die grosse Schrottschere inklusive der notwendigen Lager- und Manipulationsflächen verlegt werden, so dass die Immissionen auf das benachbarte Quartier erheblich reduzierbar sind. Die Betriebserweiterung nach Südosten ermöglicht, den Standort auf längere Sicht zu erhalten und an einem verkehrstechnisch gut gelegenen Standort die gesamte Palette anbieten zu können.

Die Lage der geplanten Erweiterung abseits des Siedlungsgebietes, jedoch mit bereits vorhandener Erschliessung über das bestehende Firmenareal und auch mit Bahnanschluss, lässt betrieblich unumgängliche Lärm- und Staubemissionen zu. Selbstverständlich müssen dabei die umweltrechtlichen Normen eingehalten werden und es sind Massnahmen zu treffen, welche zu einer grösstmöglichen Abschirmung der entstehenden Emissionen führen.

Die ursprüngliche Absicht, das südlich angrenzende, ennet der Bahnlinie gelegene Kartbahnareal für die Betriebserweiterung zu erwerben, ist an verschiedenen Umständen gescheitert. Das Grundstück wurde durch die MH Movie Holding AG vom vormaligen Besitzer erworben, deren VR-Präsident damals auch noch VR der Wiederkehr Recycling AG war. Mittlerweile hat sich die Wiederkehr AG von dieser Person getrennt. Die gegenseitigen Kontakte sind vollständig abgebrochen, der Erwerb des Kartbahnareals durch die Wiederkehr AG deshalb nicht mehr diskutabel.

Selbst wenn das Grundstück des Kartbahnareals heute noch zu erwerben wäre, könnte sich die Wiederkehr AG dies wirtschaftlich nicht leisten, wie eine Grobkostenrechnung ergeben hat. Die notwendige logistische Zusammenführung der beiden Betriebsareale wäre ökonomisch nicht verantwortbar und für die Firma ruinös. Die Kosten für die Aufwendungen einer SBB - Fahrzeugunterführung und die Auflagen bezüglich Bahnanschluss wären viel zu hoch.



Quelle: Wiederkehr Recycling AG, Sicht auf geplante Erweiterungsfläche im „Heuelacher“

Die Wiederkehr Recycling AG leidet immer mehr unter extremer Platznot. Schon heute werden ausserhalb des eigentlichen Betriebsgeländes mietweise ca. 2'000m² auf einem Areal neben der Kartbahn und weitere 3'000m² auf dem Areal der Ferrowohlen AG belegt. Zudem wurde vor kurzem bei der Gemeinde das Baugesuch für einen Recycling- und Abstellplatz auf einer Fläche von ca. 5'000m² in der Hagmatt eingereicht. Diese kurzfristig ausgelagerten Nutzungen zeigen, dass schon heute eine Fläche von mindestens ca. 8'000m² benötigt wird, um die dringendsten betrieblichen Bedürfnisse abdecken zu können. Es ist aber weder ökologisch noch wirtschaftlich sinnvoll, solche Aussenplätze zu betreiben. Sie erfordern viele Leerfahrten, erzeugen Verkehr und Lärm. Aus diesem Grunde soll auch das Baugesuch Hagmatt vorläufig sistiert werden, nachdem die Aussicht auf eine beförderliche Behandlung des Antrages erkennbar ist.

Fazit:

Die Wiederkehr Recycling AG ist auf eine zusätzliche Betriebsfläche in der Grössenordnung von 1.5 ha angewiesen. Die geplante Erweiterung nach Süden bringt erhebliche betriebliche Synergien mit sich und ermöglicht auch eine optimierte betriebsin-

terne Organisation, so dass vor allem die benachbarten Quartiere weniger lärmbe-
lastet sein werden. Der raumplanerisch geforderte Siedlungszusammenhang ist vor-
handen.

Die langjährigen und umfangreichen Abklärungen zeigen, dass eine Ausdehnung auf
dem nahe gelegenen Kartbahnareal wirtschaftlich in keiner Weise machbar und ein
Erwerb dieses Areals in der Zwischenzeit auch nicht mehr möglich ist. Die Auslage-
rung von Teilflächen bzw. von einzelnen Betriebszweigen ist ökologisch und wirt-
schaftlich deutlich weniger geeignet.

Ein Verlegung des gesamten Firmenareals der Wiederkehr Recycling AG in eine an-
dere bestehende Bauzone in der Region ist auf Grund der äusserst grossen Arealflä-
che von insgesamt rund 6 ha nicht denkbar. Selbst wenn eine solche Fläche verfüg-
bar wäre, wäre die damit verbundenen Kosten viel zu hoch.

3.6 Umweltrelevante Aspekte

Die umweltrelevanten Aspekte werden im Bericht zur Umweltsituation vom 13. Sep-
tember 2010 ausführlich abgehandelt. Darin sind folgende Themen untersucht wor-
den: Verkehr, Abfälle, Abwasser und Entwässerung, Altlasten, Boden, Energie, Er-
schütterungen, Grundwasser, Jagd, Kulturgüter, Natur und Landschaft, Landwirt-
schaft, Lärm (Bau und Betrieb sowie Verkehr), Luft, nichtionisierende elektromagne-
tische Strahlung, Oberflächengewässer und Fischerei, Unfälle und Betriebsstörun-
gen, Wald.

Fazit:

Der vorliegende Umweltbericht stellt die bestehende Umweltsituation und potenti-
ellen Auswirkungen einer Betriebserweiterung "Heuelacher" im Rahmen der Nut-
zungsplanfestlegung dar. Er bildet die Grundlagen für eine später allfällig nötige for-
male Umweltverträglichkeitsprüfung im Zusammenhang mit der Baubewilligung neu-
er Anlagen.

Der Umweltbericht kommt zu folgenden Schlüssen

- Pro Tag wird der Wiederkehr Recycling AG für die geplanten Anlagen zusätzli-
ches Material von ungefähr 300 Tonnen zugeliefert. Gleichzeitig soll der An- und
Abtransport mit der Bahn um ca. 20 % bzw. 50 % erhöht werden. Es muss nach
der Erweiterung des Betriebsareals mit rund 75 LKW-Zufahrten und 75 LKW-
Wegfahrten und je 120 PKW-Zufahrten und 120 PKW-Wegfahrten werktäglich ge-
rechnet werden.
- An den Erschliessungsstrassen Büelisackerstrasse und Titlisstrasse sind heute
aufgrund der durchgeführten Abschätzung die Immissionsgrenzwerte für Ver-
kehrslärm der Empfindlichkeitsstufe II bzw. III eingehalten. Durch den zusätzli-
chen Verkehr im Zusammenhang mit der Erweiterung Heuelacher werden sie
nicht überschritten.
- Durch die Verlegung der Schrottschere an einen immissionstechnisch günstigeren
Ort, rund 450 m von der Zone mit der Empfindlichkeitsstufe II entfernt, wird die
Lärm- und Vibrationsbelastung der Nachbarschaft weiter reduziert. Insgesamt
kann dort durch die Verlegung der Schere mit einer Schallpegelreduktion des Be-
triebslärms bis 2 dB gerechnet werden.

Verlegung Waldfläche Tägerhölzli

Für das Waldgrundstück Tägerhölzli, welches nach der Erweiterung des Betriebs-
areals vollständig eingekesselt ist, wurde vom Gemeinderat Waltenschwil am
27. Februar 2012 ein Antrag an die kantonale Abteilung Wald zur Verlegung an den
südöstlichen Rand gestellt.

Die inselartige Waldfläche auf der Parzelle Nr. 788 durchschneidet in der heutigen
Situation das Betriebsareal der Wiederkehr Recycling AG in beträchtlichem Masse.

Sie liegt gleichzeitig unmittelbar neben dem bestehenden Gleisanschluss zur SBB-Linie. Um die betrieblichen Abläufe optimieren zu können und um eine gewerblich deutlich besser nutzbare Arealform zu erreichen, ist vorgesehen, die Waldfläche an den südöstlichen Siedlungsrand zu verlegen. Mit der beabsichtigten Stationierung der Schrottschere im Bereich des noch bestehenden Waldes können u.a. die Immissionen auf das benachbarte Wohngebiet vermindert werden. Zudem kann der an dieser Lage vorhandene Bahngleisanschluss besser genutzt werden. Insgesamt erhält das Areal der Wiederkehr Recycling AG geometrisch eine wesentlich geeignetere Form, die betrieblich effizienter nutzbar ist.

Die neu geplante, flächengleiche Ersatzaufforstung am südöstlichen Rand der erweiterten Recyclingzone RZ wird besser zugänglich und kann am Rande der weitgehend ausgeräumten offenen Kulturlandschaft eine wichtige ökologische Vernetzungsfunktion übernehmen.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung Waltenschwil hat am 11. Juni 2012 dem flächengleichen Abtausch der Waldparzelle Nr. 788 Tägerhölzli mit der Wiederkehr Recycling AG zugestimmt. Basierend auf der nötigen Rodungsbewilligung, die koordiniert mit der Einzonung des Waldstückes Tägerhölzli erteilt werden soll, liegt von Seiten der kantonalen Abteilung Wald eine im Entwurf formulierte Verfügung zur Erhebung einer Ausgleichsabgabe vor. Die Verfügung soll nach Inkrafttreten der Teiländerung Nutzungsplanung und der Rodungsbewilligung erlassen werden. Nach Abnahme der Rodungsfläche durch das zuständige Kreisforstamt und Meldung an die Abteilung Wald wird die Ausgleichsabgabe mit einer Zahlungsfrist von 30 Tagen in Rechnung gestellt.

Das Rodungsgesuch wurde im Rahmen der Vorprüfungsvereinbarung dieser Teiländerung Nutzungsplanung ausgearbeitet. Es wird parallel mit der abschliessenden Vorprüfung der kantonalen Abteilung Wald zugestellt. Die öffentliche Auflage der Teiländerung Nutzungsplanung und des Rodungsgesuches sind gleichzeitig vorgesehen. Die Teiländerung der Nutzungsplanung und das Rodungsgesuch sind aufeinander abgestimmt. Die bisherige Waldfläche wird der Recyclingzone RZ zugeteilt und die Aufforstungsfläche als Wald bezeichnet.

4. Inhalt der Planung: Teiländerung Bauzonenplan / BNO

Gegenstand dieser Teiländerung der Nutzungsplanung ist die Einzonung einer rund 1.07 ha grossen Fläche in eine Recyclingzone RZ, die als bedingte Bauzone gemäss § 15a BauG bezeichnet wird. Diese stellt sicher, dass die Erweiterung der Bauzone dem bestehenden Recycling-Betrieb vorbehalten bleibt. Wird die betreffende Fläche nicht bis spätestens 15 Jahren nach Rechtskraft dieser Bestimmung zonengemäss genutzt, so fällt diese automatisch in die Landwirtschaftszone zurück.

Die bisher als Wald geltende Parzelle Nr. 788 mit einer Fläche von 0.42 ha wie auch eine kleine Restfläche von 0.02 ha werden der Recyclingzone RZ zugewiesen.

Mit der Teiländerung dieser Nutzungsplanung vergrössern sich die Bauzonen gesamthaft um 1.51 ha.

Im Zufahrtsbereich wird eine weitere kleine Fläche der Recyclingzone RZ zugewiesen, damit eine den betrieblichen Erfordernissen gerecht werdende Breite realisiert werden kann.

Das gesamte Areal der Wiederkehr Recycling AG wird in eine neue Recyclingzone zugewiesen. Dabei werden die zonenkonformen Nutzungen nicht nur auf das Shreddern und die damit zusammenhängenden Arbeiten beschränkt, sondern auf alle Betriebszweige eines modernen Recyclingbetriebes ausgedehnt.

Um die heute rechtskräftige Shredderzone SZ ist im Bauzonenplane eine rund 10 m breite Grünzone als Grundnutzung ausgeschieden, ohne dass die zugehörige Zonenbestimmung an sich zwingend eine Bepflanzung vorschreibt. Die im neuen BNO-Entwurf vorgesehene Bestimmung der Grünzone verfolgt den Zweck „*als Erholung und Siedlungsdurchgrünung*“. Ein Hinweis auf den Siedlungsrand fehlt. Aus den erwähnten Gründen wird die bisherige Grünzone entlang des Siedlungsrandes ersetzt durch eine qualitativ gleichwertige Bestimmung in der Recyclingzone, indem eine optisch wirksame und durchgehende Bepflanzung von mindestens 5 m Breite mit standortgerechten einheimischen Bäumen oder Sträuchern vorzunehmen ist.

Wie in der bisherigen Shredderzone gilt auch für die Recyclingzone die Empfindlichkeitsstufe IV. Auch werden die Grundmasse der Shredderzone übernommen.

Im Rahmen einer Interessenabwägung sprechen folgende Argumente für die beantragte Erweiterung in Form einer bedingten Recyclingzone nach Süden:

- Im Interesse des schonenden Umgangs mit den natürlichen Ressourcen besteht ein übergeordnetes Interesse für das Recycling von Materialien aller Art.
- Vom ökologischen Standpunkt her (Schonung der natürlichen Ressourcen) ist das Recycling sicher von Vorteil.
- Das Gebiet „Heuelacher“ bringt gegenüber anderen Standorten in einer Bauzone erhebliche betriebliche Synergien mit sich und ermöglicht insbesondere durch die geplante Verlagerung der Schere für die Nachbarn eine verbesserte Lärmsituation mit sich.

Gestützt auf die Interessenabwägung sowie der betrieblichen und funktionalen Zusammenhänge ist der benötigte Standort aus raumplanerischer Sicht vertretbar.

Im Übrigen erfolgt die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ca. 10 Jahre nach der Inkraftsetzung der letzten gesamthaft revidierten Nutzungsplanung der Gemeinde Waltenschwil. Zurzeit führt die Gemeinde eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland durch. Die beiden Verfahren sollen soweit koordiniert werden, dass eine gleichzeitige Auflage im Dezember 2012 möglich wird. Der Beschluss durch die Gemeindeversammlung soll im Juni 2012 erfolgen.

Die vorgesehene Erweiterung der Bauzonen ist auf die konkrete Nutzungsabsicht der Wiederkehr Recycling AG ausgerichtet. Die Anpassung der Nutzungsplanung liegt im Kontext der Gesamtplanung. Das bestehende und geplante Zonenregime wird in sinnvoller Weise ergänzt. Einem innovativen Betrieb wird die Weiterführung eines ökologisch sinnvollen Betriebszweiges ermöglicht.

Das Teiländerungsverfahren losgelöst von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung bringt zudem den Vorteil mit sich, dass die Betroffenen bewusster über diese Planung informiert werden können und der Planungsprozess entsprechend mehr auf die spezifische Thematik des Recyclingbetriebes ausgerichtet werden kann.

Abstimmung Siedlung und Verkehr (§ 13 Abs. 2 bis BauG, § 15 Abs. 3 BauG, § 1 Abs. 2 ABauV)

Die vorgenommenen Um- und Einzonungen zielen primär darauf ab, einem bestehenden Betrieb genügend Erweiterungsoptionen zu geben. Das dadurch ausgelöste Verkehrsaufkommen ist im Bericht zur Umweltsituation ausgewiesen. Das vorhandene Strassennetz kann den Verkehr in genügendem Masse aufnehmen.

Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2 bis BauG, § 1 Abs. 2 ABauV)

Die Massnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität werden in eine ergänzte Zonenbestimmung aufgenommen (optisch wirksame, hochstämmige Bäume und Sträucher von mindestens 5 m Breite am Siedlungsrand).

5. Ergebnisse der Planung

5.1 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat im provisorischen Vorprüfungsbericht vom 23. Dezember 2011 zur Teiländerungsvorlage „Heuelacher“ Stellung genommen. Zur Klärung einzelner Punkte und offener Fragen fand am 23. Februar 2012 eine Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde, der Wiederkehr Recycling AG, der Abteilung Raumentwicklung sowie dem beauftragten Planungsbüro statt. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung präsentieren sich wie folgt.

Nr.	Hinweise Kanton ¹⁾	Berücksichtigung / Bemerkungen
3.1	Gestützt auf Protokoll Gemeinderat vom 19.9.11 benötigte Fläche nochmals prüfen, bedingte Einzonung auf 10 Jahre reduzieren, Lärm- und Geruchsemissionen für Anwohner verbessern.	Begründungen finden sich im Planungsbericht: <ul style="list-style-type: none"> - Flächenbedarf gemäss Abschnitt 3.5 - Dauer von 15 Jahren ist nötig, um mittel bis längerfristige Planung tätigen zu können, um Planungssicherheit zu haben und auf veränderte betriebliche Bedürfnisse reagieren zu können. - Durch die möglich werdende Waldverlegung kann nun auch die Schere weiter vom Wohngebiet entfernt platziert werden.
3.2	Vergrösserung Siedlungsgebiet um 1.5 ha liegt über dem Grenzwert des Richtplanes, Fläche nochmals prüfen. Ansonsten vorgängiger Beschluss durch Grossen Rat.	Bezüglich Flächenbedarf vgl. 3.1. Die Vergrösserung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan soll mit Gesamtplanung Waltenschwil erfolgen. Der Antrag auf Richtplananpassung hat nach der Verabschiedung dieser Teiländerung mit der laufenden Gesamtrevision durch die Gemeinde zu erfolgen.
3.3.1	Aufzeigen, welche Nutzungen heute welche Flächen beanspruchen (in Plan lokalisiert) und was die geplanten Veränderungen sind.	Die bestehenden Bauten / Nutzungen sind im Anhang zum Planungsbericht schematisch dargestellt. Eine haushälterische und effiziente Nutzung liegt auch im betrieblichen Interesse der Wiederkehr Recycling AG.
3.3.2	Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung von Fruchtfolgeflächen gering zu halten.	Recycling ist von übergeordnetem Interesse. Mit der Um- und Einzonung wird die dringend benötigte betriebliche Ausdehnung am seit langem vorhandenem Standort ermöglicht.
3.3.3	Hochwassersituation: Im östlichen Bereich der Einzonung kann bei einem HQ300 eine Fliesstiefe von 25 cm entstehen. Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.	In Ordnung / Kenntnisnahme.
3.3.4	Siedlungstrenngürtel verliert an Bedeutung. Spezielle ökologische Werte sind in dieser Landschaftskammer nicht bekannt. Trotzdem Aufwertung 15% der Neueinzonung im Sinne von § 40a BauG / § 14 NVO / Art. 18b NHG von.	Der Siedlungstrenngürtel ist nur am Rande tangiert. Im neuem § 19 BNO wird gegenüber dem Kulturland über das gesamte Areal hinweg eine durchgehende Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern verlangt. Der Wald soll an den neuen südöstlichen Siedlungsrand verlegt werden und kann so die Funktion des angrenzenden Wildtierkorridors unterstützen.
3.3.5	Grundbuchanmerkung „Regulierungsgebiet“ kommt zum Tragen. Rückerstattungspflicht bis Dezember 2014.	Kenntnisnahme.

¹⁾ Fachliche Stellungnahme Abteilung Raumentwicklung vom 23. Dezember 2011

Nr.	Hinweise Kanton ¹⁾	Berücksichtigung / Bemerkungen
3.4.1	Waldgrenzenplan ergänzen	Ist abhängig von der Rodungsbewilligung inklusive Ersatzaufforstung. Waldgrenzenplan soll mit gesamthafter Nutzungsplanung aktualisiert werden.
3.4.2	Rodung: Gesuch einreichen, mit Nutzungsplanung abstimmen, Mehrwertabgabe	Vgl. Abschnitt 3.6 Planungsbericht
3.4.3	Streifen übriges Baugebiet auf Parzelle 788	Wird der neuen Recyclingzone RZ zugewiesen
	Tägerhölzli wird von Bauzonen umschlossen und ist nicht mehr zugänglich.	Mit der Verlegung der Waldfläche an den südöstlichen Bauzonenrand wird die aufgeforstete Fläche zugänglich.
	Verkauf von Wald bedarf einer kantonalen Bewilligung.	Kann im Rahmen des Rodungsgesuches bzw. der Ersatzaufforstung erfolgen.
3.5	Kantonsarchäologie, keine Fundstelle aktenkundig, Areal Heuelacher könnte aufgrund seiner randlichen Lage an einer ehemaligen Feuchtzone damals bevorzugtes steinzeitliches Siedlungsgebiet sein.	Kenntnisnahme
3.6	Formelle UVP ist auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens durchzuführen. Dabei sind die SBB bzgl. neuem Anschlussgleis mit einzubeziehen.	Kenntnisnahme
3.7	BNO: Die Dauer der bedingten Einzonung ist auf 5 Jahre zu reduzieren.	Bedingte Einzonung muss sich primär auf die Sicherung für den ortsansässigen Betrieb ausrichten. Weitere Gründe siehe 3.1.

¹⁾ Fachliche Stellungnahme Abteilung Raumentwicklung vom 23. Dezember 2011