

27. Mai 2020

TEILZONENÄNDERUNG

UMZONUNG TEIL-PARZELLE NR. 83

RAUMPLANUNGSBERICHT



Bericht vom 27. Mai mit Fortschreibung:

18. August 2020: Ergänzung Kap. 7. Mitwirkung, Kap. 8. Kantonale Vorprüfung und Kap. 9. Öffentliche Auflage

22. Oktober 2020: Ergänzungen im Kap. 9. Öffentliche Auflage



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag	Teilzonenänderung, Umzonung Teil-Parzelle Nr. 83, Gemeinde Knutwil
Auftraggeberin	Gemeinde Knutwil, Büelstrasse 3, 6213 Knutwil
Auftragnehmerin	ZEITRAUM Planungen AG, Brünigstrasse 25, 6005 Luzern 041 329 05 05 zeitraumplanungen.ch
Projektleiter:	Daniel Kaufmann, Raumplaner FH
Dateiname	knu_Raumplanungsbericht _Umzonung_Teil_Parzelle_83_200818



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Absicht und Ziele	4
2.	Ausgangslage Nutzungsplanung	7
3.	Zonenänderung	9
3.1	Änderungen Bau- und Zonenreglement	9
3.2	Änderungen Zonenplan	10
4.	Mehrwertabgabe	10
5.	Planungsablauf und Termine	11
6.	Würdigung und Antrag	11
A.	Mitwirkung bis öffentliche Auflage	12
7.	Mitwirkung	12
8.	Kantonale Vorprüfung	12
8.1	Ergänzungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung	12
9.	Öffentliche Auflage	14

1. ANLASS, ABSICHT UND ZIELE

Im Bestreben einer ressourcenschonenden und umweltverträglichen Wärmeversorgung beabsichtigt die Gemeinde Knutwil im Ortsteil St. Erhard einen Holzschrotelwärmeverbund. Die Thematik einer neuen Heizungsanlage wurde im Zusammenhang mit der Erstellung der neuen Mehrzweckhalle in St. Erhard angegangen. Die bisherige Ölheizung, welche das Schulareal mit Wärme versorgt, muss mittelfristig ersetzt werden, ebenso ist für die neue Halle ein Heizmedium nötig. Im Rahmen einer Evaluation wurde die Lösung mittels einer zentralen Fernwärmeheizung, betrieben aus Hackschnitzelholz, favorisiert. Diese Variante ist nachhaltig (Holz aus örtlichen Wäldern), umweltfreundlich und kann für Eigen- und Drittversorgung verwendet werden.

Es ist vorgesehen, dass die neue Heizzentrale des Wärmeverbunds neben der bisherigen Turnhalle in dem Bereich der heutigen Grünzone G-2 auf der Parzelle Nr. 83 erstellt wird.

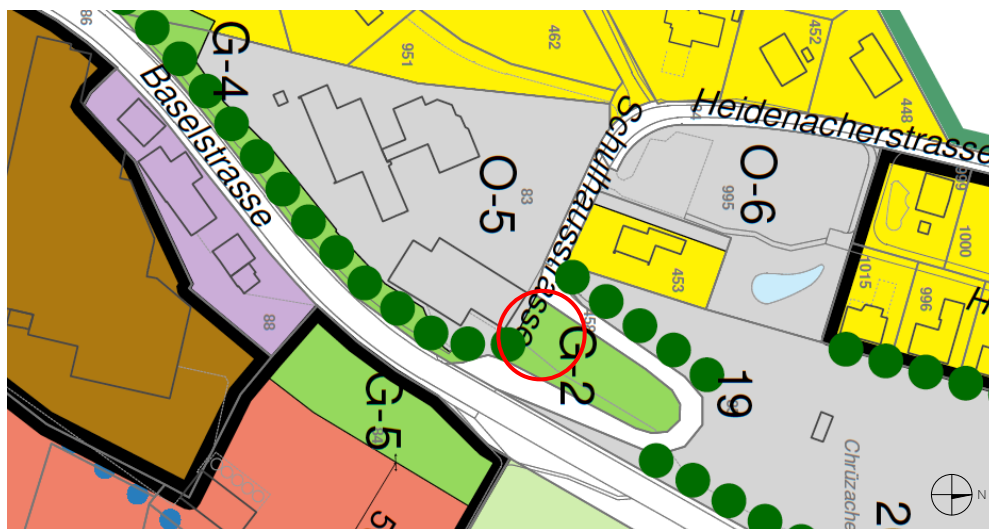


Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Knutwil, vorgesehener Standort Heizzentrale rot umrandet

Die Evaluation ergab, dass kein anderer Standort für die Unterbringung der Heizungsanlage geeignet ist. Einerseits darf das Schulareal nach Möglichkeit nicht mit LKW's befahren werden, andererseits sind keine weiteren öffentlichen Räume bzw. Plätze vorhanden, welche die nötigen Voraussetzungen an die Heizung erfüllen würden.

Die vorgesehene Hauptlinienführung der Fernwärmeleitung ist von der Heizzentrale einerseits Richtung neuer Mehrzweckhalle bis Eichenweg geplant. Auf der anderen Seite über das Hubelquartier bis in das neu eingezonte Rankhofgebiet.

An einer Informationsveranstaltung wurde das Interesse verschiedener Anstösser über einen Bau eines Holzsnitzelwärmeverbunds und einem Anschluss an diesen abgeholt. Diverse Grundeigentümer rund um das Schulareal haben ihr Interesse am Anschluss an eine solche Anlage angemeldet. So können veraltete Heizmedien mit fossilen Energieträgern (vor allem Öl) durch eine moderne, leistungsfähige und zuverlässige Fernwärmequelle ersetzt werden. Auch das neu zu entwickelnde Baugebiet Rankhof (ca. 70 - 80 Wohneinheiten), umfassend die Parzelle Nr. 113, wird an die neue zentrale Heizungsanlage angeschlossen.



Abbildung 2: Einzugsgebiet Holzsnitzelwärmeverbund mit potenziellen Wärmeabnehmern (der Anschluss weiterer Parzellen wird geprüft)



Neben dem Bau einer Heizzentrale soll ein neues Gehweg für eine sichere Schulwegverbindung im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 83, welche momentan noch in der Grünzone liegt, entstehen. Verbaut wird nur jene Fläche, die für die Heizzentrale und das Trottoir notwendig sind. Der grösste Teil der Fläche soll weiterhin als Trockenwiese beibehalten werden. Die bestehenden Grünzonenelemente, insbesondere einzelne Bäume und Hecken, werden nach Möglichkeit erhalten oder es werden ersatzweise neue Pflanzungen vorgenommen. So soll dieser Bereich ebenfalls naturnah aufgewertet werden.

Darüber hinaus soll das Teil-Grundstück Nr. 83 temporär als Bauinstallationsplatz für die bereits bewilligte Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Nr. 85 dienen.

Um die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Heizzentrale und eines Gehweges/Schulweges zu schaffen, soll der nördliche Teil der Parzelle Nr. 83, welcher heute in der Grünzone zu liegen kommt, in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont werden.



2. AUSGANGSLAGE NUTZUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Knutwil erarbeitet zurzeit das Siedlungsleitbild, welches die Grundlage für die Umsetzung des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie die Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bildet. Darauf aufbauend wird die Revision der Ortsplanung durchgeführt.

Die Umzonung der Teil-Parzelle Nr. 83 erfolgt unabhängig von der aufgestarteten Revision der Ortsplanung.

Das Umzonungsgebiet liegt momentan in der Grünzone G-2 und ist gemäss Anhang 3 Bau- und Zonenreglement der Nutzungskategorie «Trockenwiese beim Schulhaus St. Erhard» zugewiesen.

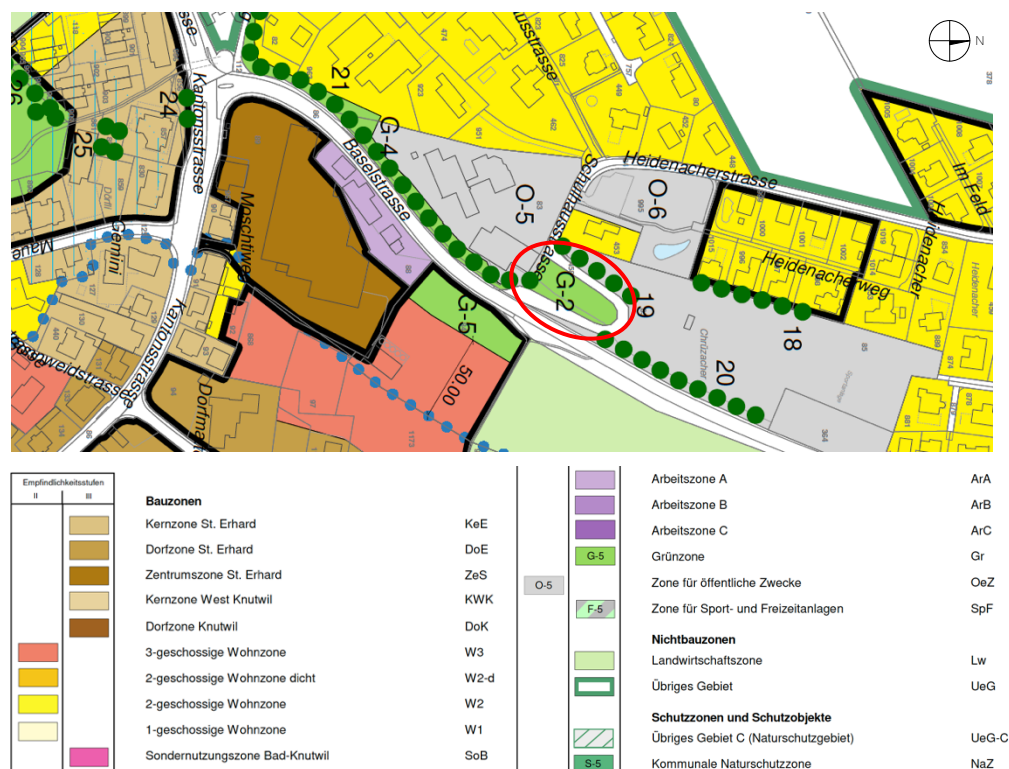


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Knutwil, Umzonungsgebiet rot umrandet



Gemäss rechtsgültigem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Knutwil vom 21.08.2018 gelten folgende Nutzungsbestimmungen in der Grünzone:

Art. 12 Grünzone Gr/ Grünzone A GrA BZR

- 1 Die Grünzonen und Grünzonen A werden gemäss § 53 Abs. 3 PBG Nutzungen zugewiesen, die im Anhang 3 dieses Reglementes aufgeführt sind.
- 2 In diesen Zonen sind keine bauliche Anlagen und keine Lager oder Ablagerungen aller Art sowie keine Verkehrsanlagen gestattet (ausgenommen Fuss-, Land- oder Forstwirtschaftswege). Bestehende Strassenverbindungen bleiben gewährleistet.
- 3 Der Bestand von bestehenden Bauten sowie deren Ersatz mit gleichem Volumen ist gewährleistet.
- 4 Die Bepflanzungen und das Gelände in der Grünzone sind in ihrer natürlichen Gestaltung zu erhalten und zu pflegen. Die Nutzung als Garten ist gestattet.
- 5 Die Grünzone A ist einer Grundnutzung (Bauzone) überlagert. Die Ausnützung der Grundnutzung kann vollständig beansprucht werden.



3. ZONENÄNDERUNG

3.1 ÄNDERUNGEN BAU- UND ZONENREGLEMENT

Der Anhang 1 und 3 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Knutwil werden wie folgt angepasst (**rot**):

Anhang 1:

Zonen für öffentliche Zwecke

- 0-1 Schulanlage Knutwil mit Erweiterungsgebiet
- 0-2 Kirche, Friedhof Knutwil
- 0-3 (gestrichen)
- 0-4 Gemeindehaus (öffentliche Verwaltung, Saal)
- 0-5 Schulhaus St. Erhard, **Heizzentrale Wärmeverbund, Gehwege, Trockenwiese, zweckgebundene Bauten und Anlagen für die Schule St. Erhard und Mehrzweckhalle**
- 0-6 Bauten und Anlagen für die Schule Knutwil – St. Erhard, Sport- und Mehrzweckhalle, Sport- und Freizeitanlagen, Parkierung
- 0-7 Reserve für Schulsportanlagen
- 0-8 Kirchenzentrum, Begegnungszentrum
- 0-9 Infrastrukturanlagen der Gemeinde (u.a. Werkhof, Feuerwehrgebäude, Sammelstelle), zweckgebundenen Bauten und Anlagen für Sport- und Freizeitanlagen

Anhang 3:

Grünzonen / Grünzonen A

- G-1 Grundwasserschutz St. Erhard
- G-2 (gestrichen)**
- G-3 Buholz: Abstandsbereich zur Nationalstrasse, Trockenstandort mit Büschen, Erholungsbereich (Sitzplatz, Gärten)
- G-4 Hecke Schulhaus
- G-5 Grünabstand St. Erhard
- G-6 Hecke Heidenacher
- G-7 Spielplatz
- G-8 Grünfläche Hochstrasse
- G-9 Wiese Büronerstrasse
- G-10 Gärten mit zugehörigen Anlagen

3.2 ÄNDERUNGEN ZONENPLAN

Die Änderungen im Zonenplan zeigen sich wie folgt:



Abbildung 4: Teilzonenplan Schulhaus, St. Erhard

4. MEHRWERTABGABE

Auslöser für den Mehrwertausgleich ist immer ein Ortsplanungs- oder Bebauungsplanverfahren, mit dem eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder der Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplans beschlossen wird (§105ff PBG). Von der Abgabe befreit sind Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer. Da die Gemeinde Knutwil Eigentümerin der Parzelle Nr. 83 ist, ist im vorliegenden Fall keine Mehrwertabgabe fällig.



5. PLANUNGSABLAUF UND TERMINE

Für die Teilzonenänderung sind folgende Termine vorgesehen:

Planungsschritte	Termine
Erarbeitung Teilzonenänderung	Mai 20
Verabschiedung Gemeinderat zuhanden kantonaler Vorprüfung und Mitwirkung	28. Mai 20
Kantonale Vorprüfung (VP)	Anfang Juni – Ende Juli 20
Öffentliche Mitwirkung	Juni / Juli 20
Überarbeitung aufgrund der kantonalen VP und der Mitwirkung	Mitte Aug. 20
Öffentliche Auflage	Ende Aug. – Ende Sep. 20
Ev. Einspracheverhandlungen	Okt. 20
Vorbereitung Botschaft Gemeindeversammlung	Okt. 20
Druck und Versand Botschaft Gemeindeversammlung	Anfang Nov. 20
Beschluss Gemeindeversammlung	2. Dez. 20
Genehmigung Regierungsrat	1. Quartal 21

6. WÜRDIGUNG UND ANTRAG

Mit der Umzonung der Teil - Parzelle Nr. 83 von der Grünzone in die Zone für öffentliche Zwecke und die damit verbundene Ergänzung im Anhang 1 sowie Anpassung im Anhang 3 des Bau- und Zonenreglements wird einer nachhaltigen Energieversorgung in der Gemeinde Knutwil Rechnung getragen.

Der Gemeinderat Knutwil beantragt dem Regierungsrat, der vorliegenden Zonenänderung zuzustimmen.



A. MITWIRKUNG BIS ÖFFENTLICHE AUF- LAGE

7. MITWIRKUNG

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 29. Juni bis am 31. Juli 2020 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen keine Eingaben zur Teilzonenänderung Umzonung Teil- Parzelle Nr. 83 ein.

8. KANTONALE VORPRÜFUNG

8.1 ERGÄNZUNGEN AUFGRUND DER KANTONALEN VORPRÜFUNG

B. 1

Die geplante Heizungsanlage wird im beigelegten Konzeptplan Heizzentrale nachvollziehbar abgebildet. Wir begrüssen, dass die Gemeinde Knutwil zukünftig auf eine nachhaltige und lokale Energieerzeugung setzt. Die Einrichtung eines Holzschnitzelwärmeverbunds trägt zur Umsetzung der kantonalen Energiepolitik (vgl. Kantonaler Richtplan [KRP] Kapitel E5 und E6) bei. Der geplante Anschluss des neu genehmigten Gestaltungsplangebiets Rankhof (RRE Nr. 818 vom 30. Juni 2020) an die Heizzentrale stimmt mit den Vorgaben gemäss Koordinationsaufgabe (KA) E6-2 des KRP überein, wonach grössere Holzfeueranlagen in Gestaltungsplänen für Neuüberbauungen in Betracht zu ziehen sind.

Die Lage der Heizungsanlage in der Bauzone entspricht den Vorgaben gemäss KA E6-2, wonach grössere Holzfeueranlagen in der Bauzone vorzusehen sind. Die Ansiedlung der Anlage in der Zone für öffentliche Zwecke erachten wir als recht- und zweckmässig. Ein möglichst naher Standort bei der geplanten Mehrzweckanlage ist aufgrund des sachlichen Zusammenhangs mit diesem Bauvorhaben sinnvoll. Gemäss Raumplanungsbericht wurde die Parzelle Nr. 83 aufgrund einer Standortevaluation ermittelt. Die Begründungen im Raumplanungsbericht sind nachvollziehbar und die Standortwahl ist zweckmässig.

Allerdings werden die übrigen eruierten Varianten im Raumplanungsbericht weder ausgeführt noch abgebildet. Wir empfehlen, diese im Bericht zu beschreiben.

Erläuterung Planer:

Als möglichen Standort für die Erstellung der Heizungsanlage wurde das Gebiet Rankhof ebenfalls geprüft. Grund für den gewählten Standort auf der Parzelle Nr. 83 ist zum einen, dass neben der bestehenden Turnhalle das Wärmenetz sternförmig gebaut werden kann, was insbesondere die Leitungsdimensionen und die Wärmeverluste mindert. Zudem ist die



Logistik über die Zufahrt besser zu managen als beim verkehrstechnisch stark belasteten Knotenpunkt bei der Einfahrt in die Kantonsstrasse über die Sonnhaldenstrasse (Rankhof).

Zum anderen sind die Immissionen der Rauchgase beim gewählten Standort bedeutend besser als in der Senke des Rankhofes. Der vorherrschende Westwind kann an der erhöhten Lage das Rauchgas abmischen und Richtung Autobahn wegtragen. Auch die Geruchsmissionen des Bunkers belasten am erhöhten Standort neben der Turnhalle die Umgebung weniger. Infolgedessen wurde diese Variante im Gebiet Rankhof nicht weiter verfolgt.

B.2

Die Dienststelle lawa empfiehlt eine qualitäts- und flächengleiche Kompensation der Grünzone. Kantone und Gemeinden verfügen bei ökologischen Ausgleichsmassnahmen über einen grossen Spielraum. Es ist im Rahmen einer Zonen- und Gestaltungsplanung zu verlangen, dass aufgezeigt wird, wie, wo und mit welchen Instrumenten die ökologische Aufwertung erfolgt. Die im Raumplanungsbericht aufgeführten Massnahmen zum Erhalt der Naturobjekte auf der Parzelle Nr. 83 leisten bereits einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Gebiets. Wir weisen darauf hin, dass bei Umzonungen von der Grünzone in eine andere Bauzone keine Kompensation der Grünzone erforderlich ist. Es ist Sache der Gemeinde Knutwil zu entscheiden, ob weitergehende Massnahmen getroffen werden bzw. ob die bestehende Grünzone qualitäts- und flächengleich kompensiert wird.

Wir empfehlen, im Raumplanungsbericht aufzuzeigen, ob und wie der provisorische Bauinstallationsplatz auf der Parzelle Nr. 83 die Trockenwiese beeinflussen wird und welche Schutzmassnahmen während dem Bau der Mehrzweckhalle gegebenenfalls erforderlich sind.

Erläuterung Planer:

Aus heutiger Sicht besteht nicht die Absicht, die umgezonte Fläche vollständig zu überbauen. Vielmehr besteht die Absicht, nach dem Bau der neuen Infrastrukturen (Mehrzweckhalle, Ausbau Schulhausstrasse, evtl. Neubau Schulanlage) diese Fläche weitgehend einer ökologischen Funktion zuzuteilen und entsprechend zu gestalten bzw. zu bepflanzen.

Zusätzlich wird mit der laufenden Ortsplanung eine allfällige qualitäts- und flächengleiche Kompensation der Grünzone geprüft.



Stellungnahme Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif):

Gefahrenkarte

Gemäss der aktuellen Gefahrenkarte ist der betroffene Perimeter von schwacher Gefährdung (Rutschung) betroffen. In gering gefährdeten Gebieten (gelb) sind die Gesuchsteller und Gesuchstellerinnen auf die vorhandene Gefährdung hinzuweisen. Es besteht eine Hinweispflicht durch die Gemeinde. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.

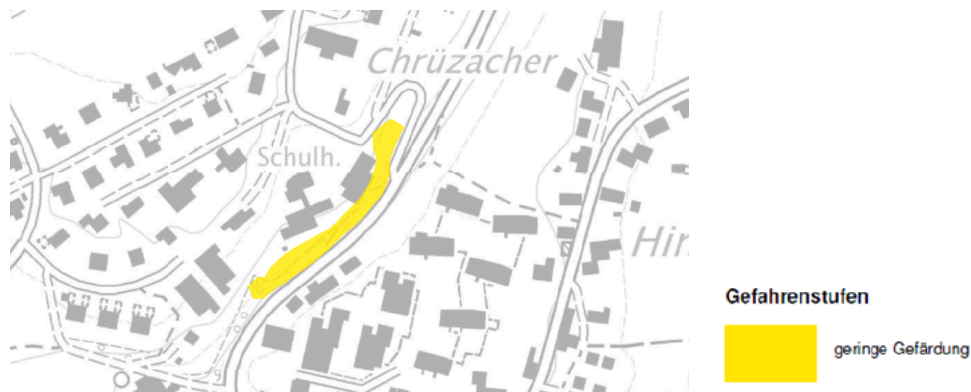


Abbildung 5: Ausschnitt Gefahrenkarte im Bereich Schulhaus, St.Erhard

Erläuterung Planer:

In der weiteren Planung wird dies berücksichtigt.

9. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die öffentliche Auflage hat vom 31. August bis 30. September 2020 stattgefunden. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen.