

26. Oktober 2020

# GEMEINDE KNUTWIL: TEILZONENÄNDERUNG UMZONUNG TEIL-PARZELLE NR. 83

BOTSCHAFT FÜR DIE URNENABSTIMMUNG VOM  
29. NOVEMBER 2020



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_Botschaft _Umzonung_Teil_Parzelle_83_201026



# INHALTSVERZEICHNIS

1.	Zusammenfassung .....	4
2.	Umzonung Teil- Parzelle Nr. 83.....	5
2.1	Gegenstand der Beschlussfassung.....	5
2.2	Nicht Bestandteil der Beschlussfassung.....	5
2.3	Anlass, Absicht und Ziele .....	5
2.4	Bestandteile der Beschlussfassung.....	8
2.5	Mehrwertabgabe .....	10
2.6	Kantonale Vorprüfung .....	10
2.7	Mitwirkungsverfahren.....	11
2.8	Öffentliche Auflage und Einsprachen .....	11
2.9	Antrag des Gemeinderates .....	11
3.	Orientierung über die weiteren Schritte .....	11

# 1. ZUSAMMENFASSUNG

## **Ressourcenschonende und umweltverträgliche Wärmeversorgung in der Gemeinde Knutwil**

Im Zusammenhang mit der Erstellung der neuen Mehrzweckhalle in St. Erhard wurde auch die Thematik einer neuen Heizungsanlage 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.

Die Evaluation ergab, dass kein anderer Standort als der nördliche Bereich der Schulhausparzelle Nr. 83 (heutige Grünzone) für die Unterbringung der Heizzentrale des Wärmeverbands 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. Aus diesem Grund soll dieser Grünzonenanteil in eine Zone für öffentliche Zwecke umgezont werden.



Abbildung: links: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan; rechts: Zonenplanänderung (Umzonung Grünzone in Zone für öffentliche Zwecke)

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. Neben dem Bau einer Heizzentrale soll zudem ein neues Gehweg entlang der Schulhausstrasse für eine sichere Schulwegverbindung entstehen.

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. UMZONUNG TEIL- PARZELLE NR. 83

### 2.1 GEGENSTAND DER BESCHLUSSFASSUNG

Über folgende Planungsinstrumente fasst die Urnenabstimmung Beschluss:

- Teilzonenplan Schulhaus, St. Erhard (Parzellen Nr. 83)
- Änderung des Bau- und Zonenreglements, Anhang 1: Zonen für öffentliche Zwecke und Anhang 3: Grünzonen/ Grünzonen A

### 2.2 NICHT BESTANDTEIL DER BESCHLUSSFASSUNG

Nicht Bestandteil der Beschlussfassung ist:

- Raumplanungsbericht vom 27. Mai 2020 mit Fortschreibung vom 22. Oktober 2020
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 14. August 2020
- Konzept Heizzentrale (Grundriss und Schnitte) vom 27.05.2020

➤ Alle Dokumente sind auf [www.knutwil.ch](http://www.knutwil.ch) aufgeschaltet.

### 2.3 ANLASS, ABSICHT UND ZIELE

Im Bestreben einer ressourcenschonenden und umweltverträglichen Wärmeversorgung beabsichtigt die Gemeinde Knutwil im Ortsteil St. Erhard einen Holzsnitzelwärmeverbund. 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.

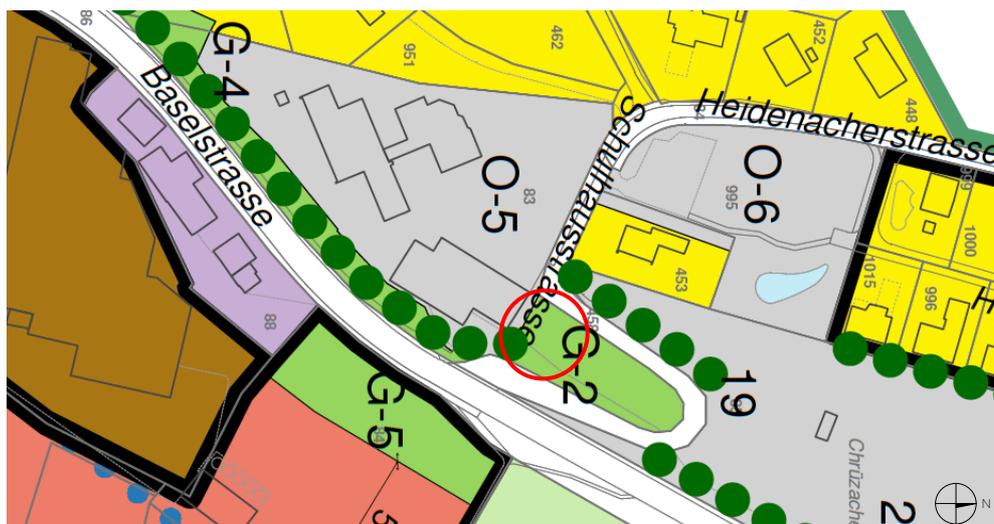


Abbildung: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Gemeinde Knutwil, vorgesehener Standort Heizzentrale rot umrandet

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.

## Gemeinde Knutwil

Einzugsgebiet Heizzentrale Wärmeverbund



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

Neben dem Bau einer Heizzentrale soll ein neuer 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.

## 2.4 BESTANDTEILE DER BESCHLUSSFASSUNG

Zur Beschlussfassung gelangen folgende Anpassungen und Ergänzungen:

### 2.4.1 TEILZONENPLAN SCHULHAUS, ST. ERHARD TEIL- PARZELLE NR. 83

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:



Abbildung: links: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan; rechts: Zonenplanänderung (Umzonung Grünzone in Zone für öffentliche Zwecke)



## 2.4.2 ÄNDERUNGEN IM BAU- UND ZONENREGLEMENT

Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt angepasst (rot)  
Erläuterungen sind grau hinterlegt.

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

Um das Vorhaben der Heizzentrale umsetzen zu können wird im Anhang 1 Zone für öffentliche Zwecke Nr. 0-5 mit den wesentlichen Nutzungen ergänzt und Anhang 3 Grünzonen/Grünzonen A, Nr. G-2 gestrichen.



## 2.5 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.

## 2.6 KANTONALE VORPRÜFUNG

Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 14. August 2020 wird der Teilzonenplan Schulhaus St. Erhard sowie Änderung des Bau- und Zonenreglements, Anhang 1: Zonen für öffentliche Zwecke und Anhang 3: Grünzonen/ Grünzonen A gutgeheissen.

Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass aufgezeigt werden soll, welche Standorte für das Vorhaben geprüft wurden und wie die heute bestehende Trockenwiese eventuell beeinflusst wird.

Die kantonale Vorprüfung ergab, dass die vorliegende Teilzonenänderungen und die Bau- und Zonenreglement Anpassungen, recht und zweckmässig sind.

### 2.6.1 STANDORTEVALUATION

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 Geruchsimmissionen des Bunkers belasten am erhöhten Standort neben der Turnhalle die Umgebung weniger. Infolgedessen wurde diese Variante im Gebiet Rankhof nicht weiterverfolgt.

### 2.6.2 TROCKENWIESE

Aus heutiger Sicht besteht nicht die Absicht, die umgezonte Fläche vollständig zu überbauen. Vielmehr besteht die Absicht, diese Fläche nach dem Bau der neuen Infrastrukturen (Mehrzweckhalle, Ausbau Schulhausstrasse, evtl. Neubau Schulanlage) 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



## 2.7 MITWIRKUNGSVERFAHREN

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.

## 2.8 ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND EINSPRACHEN

Die öffentliche Auflage hat vom 31. August bis 30. September 2020 stattgefunden.

Während der öffentlichen Auflage wurden keine Einsprachen eingereicht.

## 2.9 ANTRAG DES GEMEINDERATES

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem Teilzonenplan Schulhaus, St Erhard zuzustimmen.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, den Änderungen im Bau- und Zonenreglement Artikel Anhang 1 und Anhang 3 zuzustimmen.

# 3. ORIENTIERUNG ÜBER DIE WEITEREN SCHRITTE

### **Rechtsmittel gegen den Beschluss der Stimmberechtigten**

Der Beschluss der Stimmberechtigten vom 29. November 2020 kann innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

### **Genehmigung durch den Regierungsrat**

Die von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung beschlossene Teilrevision der Ortsplanung werden gemäss § 17 Abs. 2 und § 64 PBG durch den Gemeinderat dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht.

Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (siehe § 64 Abs. 1 PBG).