



Zonenplan

Verdichten und Bewahren im Gleichgewicht

Neue Zonenplansystematik

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden verschiedene Zonen zusammengefasst sowie einzelne Zonen neu geschaffen. Zusätzlich werden bestehende Zonen aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) umbenannt: Der Kanton Luzern definiert im revidierten PBG keine Geschosshöhen mehr (siehe Kommentar zum BZR). Dementsprechend müssen auch die Zonenbezeichnungen geändert werden: So wird z.B. die 1-geschossige Wohnzone a und b (W1-a/W1-b) zur Wohnzone A (W-A), die 2-geschossige Wohnzone a und b (W2-a/W2-b) zur Wohnzone B (W-B) und so weiter.

Die Änderungen im Detail

Auf dem vorliegenden Flyer können nicht alle Änderungen im Detail beschrieben werden. Wir empfehlen Ihnen darum, auch den ebenfalls publizierten Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision zu lesen. Darin sind die einzelnen Änderungen im Zonenplan im Detail erläutert.

Spezielle Wohn-, Misch- oder Dorfzonen

Gebiete mit speziellen Nutzungs- oder Gestaltungsansprüchen werden in «Spezielle Wohn-, Misch- oder Dorfzonen» umgezont. Diese ermöglichen planerische Lösungen für Herausforderungen, welche mit «gewöhnlichen» Zonen nicht erreicht werden können. Dieser Zonentyp wurde bereits im bestehenden Zonenplan angewendet. Für jede «Spezielle Wohn-, Misch- oder Dorfzone» werden der Zweck, die Art und das Mass der Nutzung, die Lärmempfindlichkeitsstufe sowie spezifische Zusatzbestimmungen im BZR festgelegt.

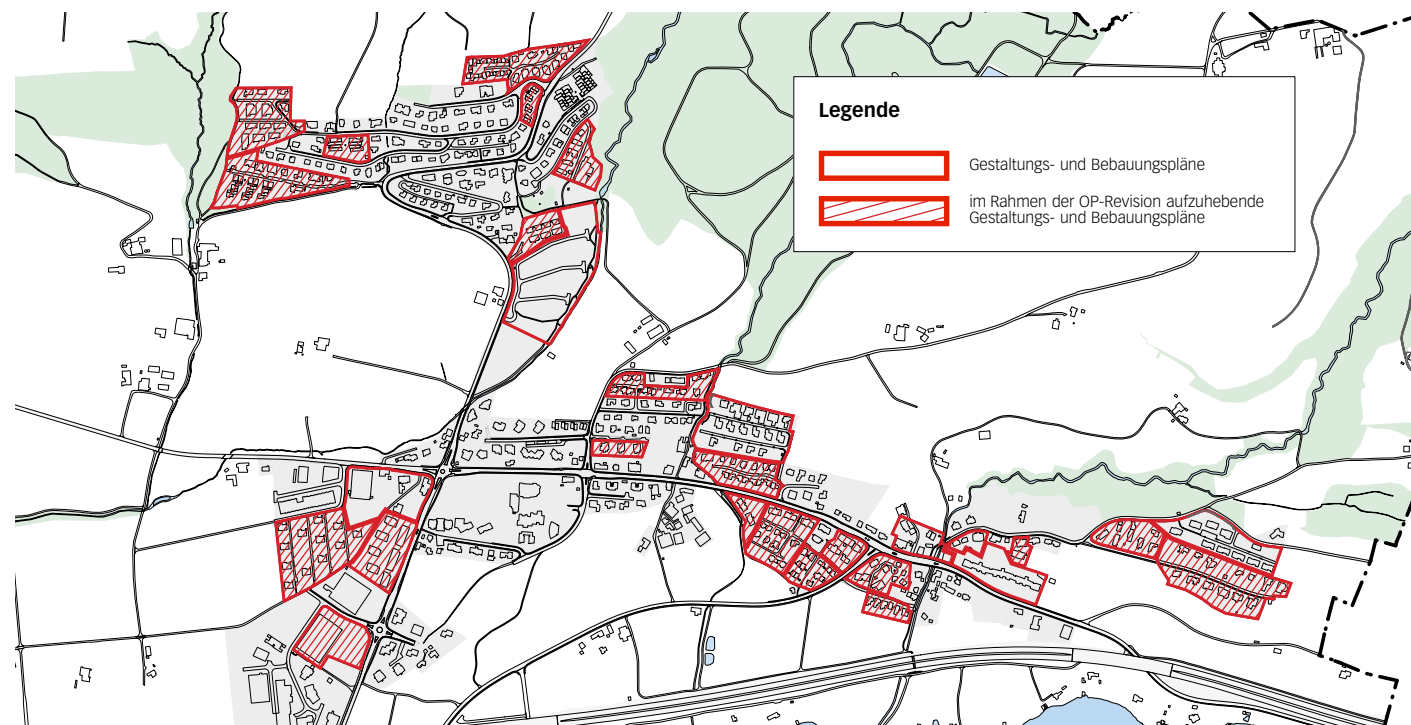
Ausscheidung von Verkehrszonen

Neu müssen alle Verkehrsflächen mit Ausnahme der Hauszufahrten einer Verkehrszone zugeteilt werden. Unabhängig davon, ob sie öffentlich oder privat sind, liegen Erschliessungsstrassen nun in dieser (hellgrauen) Zone und gelten rechtlich nicht mehr als «normale» Bauzone.

Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

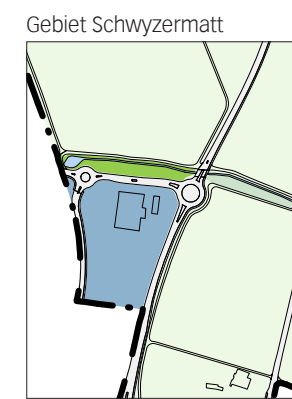
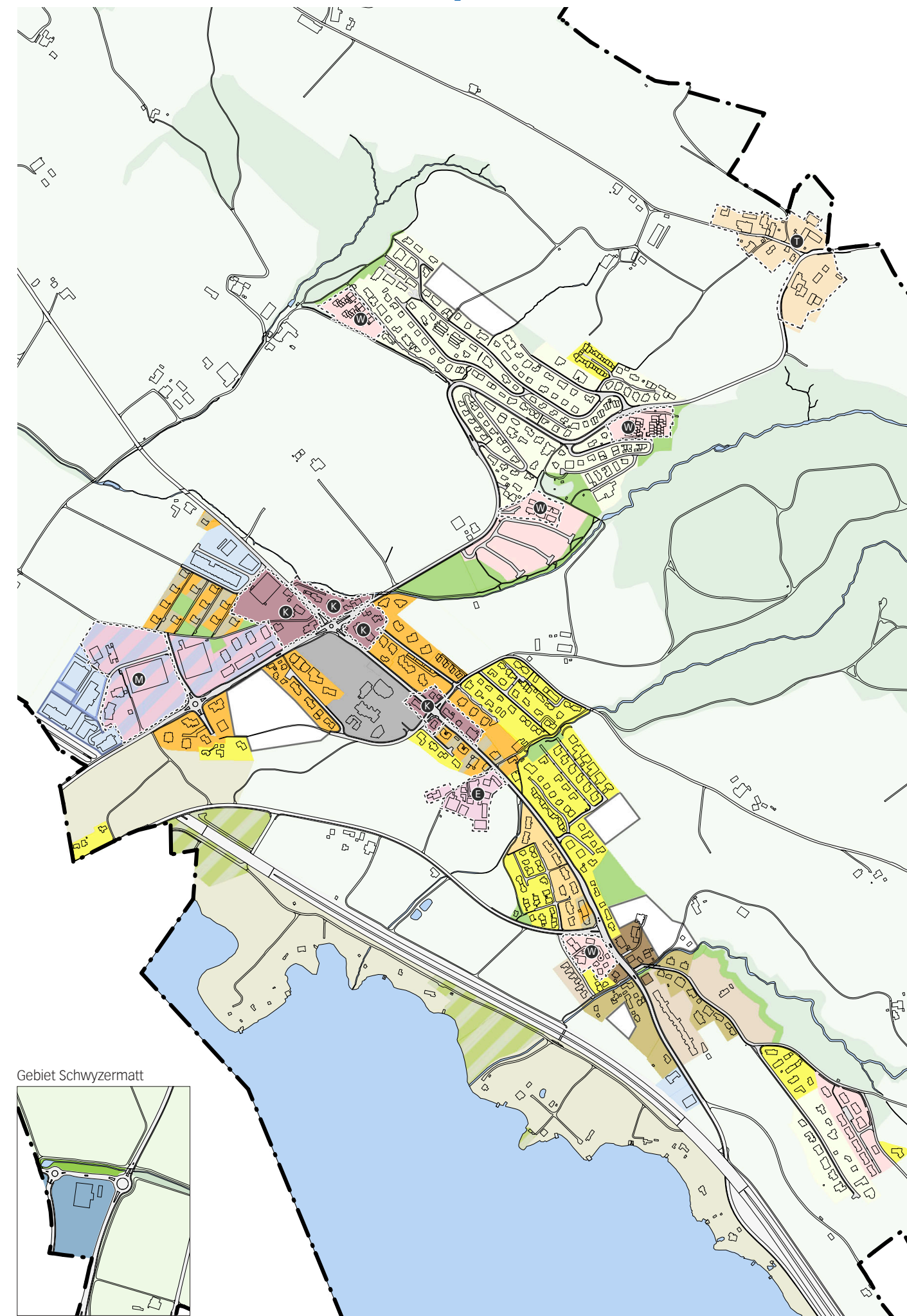
Ein Grossteil der Bebauung im Siedlungsgebiet von Schenkon, insbesondere innerhalb der Wohnzonen, ist mit Gestaltungs- oder Bebauungsplänen geregelt. Diese basieren auf altem Baurecht. Deren Anwendung wird künftig schwierig, da sie in einem Widerspruch zur neuen Grundordnung stehen können. Daher wurden alle Sondernutzungsplanungen systematisch überprüft.

Insgesamt sollen drei Bebauungs- und 19 Gestaltungspläne im Zuge der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden. Soweit möglich wurden die Gebiete einer Regelbauzone zugewiesen. Vereinzelt werden ergänzende Bestimmungen zur Sicherung von besonderen Qualitäten aufgenommen. Gemeinschaftliche Freiflächen werden der Grünzone zugewiesen, um sie weiterhin vor einer Überbauung zu bewahren.



Übersicht der Gestaltungspläne, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden

Vereinfachter Zonenplan



Legende:

- DZ-A Dorfzone A
- DZ-B Dorfzone B
- DZ-S Spezielle Dorfzone
- K Kernzone
- W-A Wohnzone A
- W-B Wohnzone B
- W-C Wohnzone C
- W-D Wohnzone D
- W-S Spezielle Wohnzone
- Ar-A Arbeitszone A
- Ar-B Arbeitszone B
- M Mischzone
- M-S Spezielle Mischzone
- öZ Zone für öffentliche Zwecke
- E-K Erhaltungszone
- Er Erholungszone
- Gr Grünzone
- VZ Verkehrszone
- We Weilerzone
- LW Landwirtschaftszone
- Rz Reservezone
- ÜG-A Übriges Gebiet A (Verkehrsfläche/Gewässer)
- ÜG-C Übriges Gebiet C
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

Die nebenan dargestellte Vereinfachung des Zonenplanentwurfs fokussiert sich auf einige der bedeutendsten Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Der neue Gesamtzonenplan kann unter www.schenkon.ch oder im Gemeindehaus eingesehen werden.

Umzonungen in die Kernzone

Jene Gebiete, welche als ortsbauliche Akzente entwickelt werden sollen, werden in die neu geschaffene Kernzone umgezont. Diese definiert die Rahmenbedingung für die bauliche Entwicklung und die Qualitätssicherung. Dadurch soll der homogen wirkende Strassenraum in Schenkon aufgewertet und möglichst belebt werden.

Umzonung im Gebiet Zellgut

Das Gebiet Zellgut wird auf Grundlage des erarbeiteten Konzepts in eine «Spezielle Mischzone» umgezont. Diese ermöglicht es, «massgeschneiderte» Bestimmungen zu erlassen, unter anderem zur Art und zum Mass der Nutzung, zur Qualität der Bebauung sowie zum weiteren Planungsverfahren.

Spezielle Wohnzonen

Mit der Revision werden vier im Rahmen von Gestaltungsplänen erstellte Überbauungen in die Spezielle Wohnzone umgezont. Die Spezielle Wohnzone definiert in diesen vier Fällen den

Umgang mit der vorhandenen baulichen Substanz und Struktur. Die Gebiete weisen eine dem jeweiligen Standort angemessene bauliche Dichte auf, die nicht wesentlich verändert werden soll. Erneuerungen und massvolle Nachverdichtungen sind möglich, sofern sie sich gut in die bestehende Überbauung einordnen.

Einzonung in die Erhaltungszone

Im Gebiet Greuel / Grundhof soll mittels der Einzonung die Basis geschaffen werden, um die heute mehrheitlich landwirtschaftlich genutzten Bauten zu Wohn- und Gewerbezone umzunutzen. Dem Erhalt dieser Baugruppe wird mit den Bestimmungen des überlagernden Ortsbildgebiets Rechnung getragen.

Ausscheiden einer Weilerzone

Das Gebiet Tann gilt gemäss Regionaler Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland als Weiler. Mit der Ausscheidung der Weilerzone werden Umnutzungen der bestehenden Bausubstanz begünstigt. Die Weilerzone umfasst die bestehenden Gebäude.



Bau- und Zonenreglement (BZR)

Rechtssicherheit und gute Gestaltung

Neue Systematik des BZR

Der Aufbau des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) unterscheidet sich weitgehend vom bisherigen. Das übergeordnete Recht geht vor – das BZR hat sich deshalb an den eidgenössischen und kantonalen Vorgaben und Gesetzen zu orientieren.

Grundlage der neuen Systematik bilden die Vorgaben des Bundes (Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung) und das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) mit der Planungs- und Bauverordnung (PBV). Der Kanton hat zu Händen der Gemeinden ein Muster-BZR erstellt, an welchem sich auch das künftige BZR von Schenkon orientiert.

Wir empfehlen, für Details den ebenfalls publizierten Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision zu lesen. Darin sind die einzelnen Anpassungen am BZR ausführlich erläutert.

Neues Planungs- und Baugesetz

Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern hat sich mit der Revision 2014 grundlegend geändert: Die Höhen eines Gebäudes werden anders gemessen (schweizweite Vereinheitlichung der Messweisen), planungsrechtlich wird die «Geschossigkeit» aufgehoben und das Mass für die Nutzungsdichte einer Parzelle ändert (von der Ausnutzungsziffer AZ zur Überbauungsziffer ÜZ). Die geänderten kantonalen Vorgaben werden mit der Ortsplanungsrevision im BZR umgesetzt.

Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen auf Schenkon

Die heute in den einzelnen Zonen realisierbaren Höhen und Nutzungsdichten wurden soweit möglich auf die neuen Masse umgerechnet. Eine exakte «Übersetzung» der alten auf die neuen Masse ist jedoch nicht möglich, da auch die Messweisen ändern.

Keine Vorgabe der Geschosshöhen

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz werden im Kanton Luzern die Geschosse aufgehoben. Im BZR können daher keine Geschosshöhen mehr definiert werden. Wieviele Geschosse innerhalb der möglichen Höhen untergebracht werden können, ist dem Bauherren überlassen.

Höhenmasse

Durch den Wegfall der Geschosse im PBG wird die Höhe eines Gebäudes künftig nur noch über die Fassaden- und die Gesamthöhe bestimmt (bisher: Geschosshöhe, durchschnittliche Geschosshöhe gemäss PBG, Untergeschossregelungen gemäss PBG/BZR, Dachfirsthöhe).

Neu werden die massgebenden Höhen an der Stelle mit dem grössten Höhenunterschied gemessen. Um diesen Umstand auszugleichen wird an Hanglagen ein Höhenzuschlag gewährt.

In den Wohnzonen A und B wird die zulässige Höhe insbesondere durch die bergseitige Fassadenhöhe eingeschränkt. Dies entspricht einer bisherigen Regelung. Dadurch kann die Aussicht der hinterliegenden Grundstücke in ähnlicher Gröszenordnung gewahrt werden.

Gestaltungsgrundsätze und qualitätssichernde Verfahren

Das bestehende BZR enthält zur Gestaltung und Eingliederung von Bauten und Anlagen nur knappe Bestimmungen in einzelnen Zonen. Die neuen und präzise formulierten Qualitätsanforderungen sollen es der Gemeinde rechtlich ermöglichen, eine gute Eingliederung und Gestaltung von Bauten und Anlagen generell einzuordern sowie bauliche Auswüchse auch tatsächlich zu verhindern.

Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Nutzungsdichte wird neu dadurch bestimmt, welcher Anteil einer Parzelle überbaut werden kann (z.B. ein Viertel der Parzelle = Überbauungsziffer 0.25).

Wird die ÜZ der bestehenden Gebäude berechnet, fällt auf, dass die Streuung sehr gross ist. Bei der Festlegung der ÜZ wurde angestrebt, dass sich in der Regel mindestens dasselbe Bauvolumen wie bisher realisieren lässt. Auf den meisten Grundstücken ist neu etwas mehr möglich als vorher.

Terrassenhäuser sollen weiterhin möglich bleiben. Daher wird eine Sonderregelung eingeführt, wonach die ÜZ für jedes versetzte Geschoss um 30% erhöht wird.

Verdichtung

Durch die neuen Regelungen im kantonalen PBG und deren Umsetzung im BZR, die Umzonung von unternutzten Entwicklungsgebieten in die Kernzone und die Lockerung der Bauvorschriften der Arbeitszone wird die «Siedlungsentwicklung nach Innen» gefördert. Damit wird dem Anliegen der Bevölkerung Rechnung getragen, überbaute Gebiete besser zu nutzen und das Kulturland möglichst zu schonen. Es bleibt aber stets den Grundeigentümern überlassen, ob sie auf ihrem Grundstück verdichten oder nicht.

Gestaltungsgrundsätze und qualitätssichernde Verfahren

Das bestehende BZR enthält zur Gestaltung und Eingliederung von Bauten und Anlagen nur knappe Bestimmungen in einzelnen Zonen. Die neuen und präzise formulierten Qualitätsanforderungen sollen es der Gemeinde rechtlich ermöglichen, eine gute Eingliederung und Gestaltung von Bauten und Anlagen generell einzuordern sowie bauliche Auswüchse auch tatsächlich zu verhindern.

Gebiete, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse entsteht, sollen besonders hohe bauliche und gestalterische Qualitäten aufweisen. Um diese Qualitäten sicherzustellen, kann die Gemeinde hier künftig die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen.

Landschaft

Gewässerräume und Grünstrukturen

Gewässerräume

Aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes sind die See- und Flussufer stärker als bisher frei zu halten. Damit können die nötigen Räume zum Schutz vor Hochwasser, zur Sicherung der natürlichen Funktion der Gewässer und für die Gewässernutzung geschaffen werden.

In der Ortsplanung Schenkon geschieht diese Sicherung mit zwei neuen überlagernden Zonen: Der «Grünzone Gewässerraum» innerhalb sowie der «Freihaltezone Gewässerraum» ausserhalb der Bauzonen (in der Abbildung unten als «Gewässerräume» dargestellt). Durch die Überlagerung bleibt die Ausnützung auf den Grundstü-

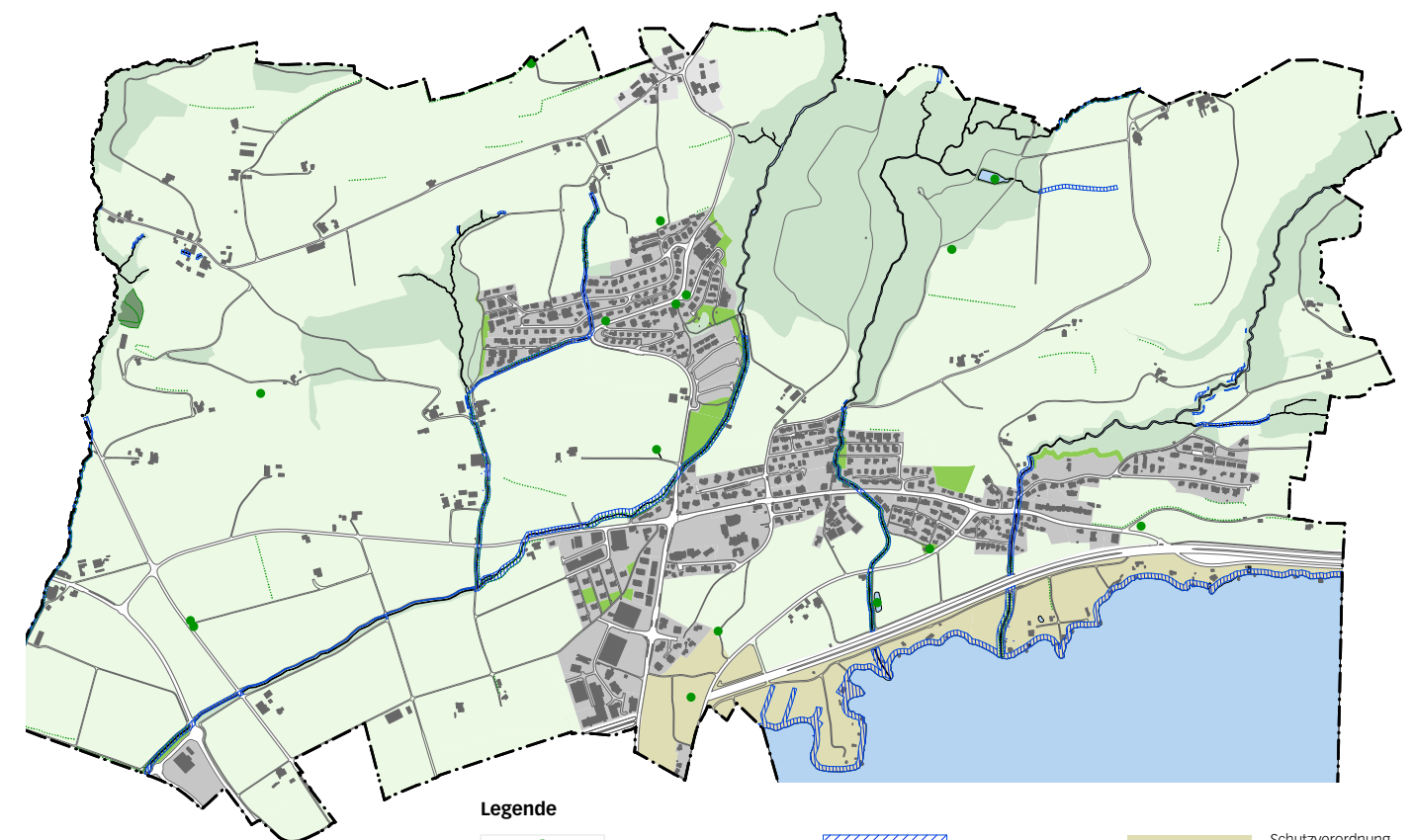
cken bestehen. Die wesentlichste Auswirkung ist, dass Bauten und die meisten Anlagen grundsätzlich nur noch ausserhalb der Gewässerräume erstellt werden dürfen. Neben den Gewässerräumen haben Bauten und Anlagen entlang von Gewässern weiterhin die Gewässerabstände gemäss kantonalem Wasserbaugesetz einzuhalten.

Damit die Gewässerräume im Zonenplan besser lesbar sind, werden sie zusätzlich in einem separaten «Zonenplan Gewässerräume» mit kleinerem Massstab dargestellt. Für detailliertere Informationen zur Festlegung der Gewässerräume entlang der verschiedenen Flüsse und Bäche

im Gemeindegebiet empfehlen wir Ihnen, den ebenfalls publizierten Bericht zur Auscheidung der Gewässerräume zu lesen.

Hecken, markante Einzelbäume und weitere Naturobjekte

Die Umweltschutzkommission der Gemeinde Schenkon hat das Inventar der Hecken und Uferbestockungen überarbeitet und ein Inventar der übrigen Naturobjekte (markante Einzelbäume, Baumgruppen, Weiher etc.) neu erarbeitet. Basierend auf diesen Inventaren werden die Hecken und Naturobjekte mit dem Zonenplan verbindlich unter Schutz gestellt.



Grünstrukturen und Gewässerräume, die im neuen Zonenplan gesichert werden.

Orientierung und Mitwirkung

Schenkon mitgestalten

Wirken Sie mit!

Die Nutzungsplanung mit Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) bildet das grundeigentümergebundene Fundament der Ortsplanung Schenkon. Nach der Verabschiedung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) durch den Gemeinderat wurden die Planungsinstrumente zur neuen Nutzungsplanung während rund acht Monaten unter Einbezug der Ortsplanungskommission erarbeitet.

Nun sind Sie als Bürgerinnen und Bürger sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer am Zug. Nehmen Sie Stellung. Wirken Sie mit.

- Nennen Sie die Ihnen wichtigen Punkte, an denen festgehalten werden soll.
- Formulieren Sie auch allfällige Einwände und Änderungsvorschläge.

Dem Gemeinderat ist Ihre Meinung wichtig.

Sie halten eine Zusammenfassung in der Hand. Diese gibt rasch einen Überblick über die wichtigsten Themen und Inhalte der Ortsplanungsrevision. Zusätzlich stehen Ihnen der überarbeitete Zonenplan, das neue Bau- und Zonenreglement sowie die erläuternden Planungsberichte zur Verfügung auf der gemeindeeigenen Website oder der Gemeindeverwaltung.

Wir hoffen auf eine breite Beteiligung im Rahmen der Mitwirkung und danken Ihnen für Ihr Interesse.

Gemeinderat Schenkon

Gegenstand der Mitwirkung

Der Gemeinderat stellt die folgenden Planungsinstrumente zur Diskussion:

- Zonenpläne (Zonenplan 1:5000, Zonenplan Gewässerräume Nord und Süd 1:2500)
- Bau- und Zonenreglement
- Waldfeststellung «Murerhüsi» 1:1000

Auflage zur Einsichtnahme

Ort: Gemeindeverwaltung Schenkon, Schulhausstrasse 1, 6214 Schenkon

Dauer: 9. September – 23. Oktober 2019
Zeit: Montag 08.00 – 12.00 / 13.30 – 18.00 Uhr
Dienstag bis Freitag 08.00 – 12.00 / 13.30 – 17.00 Uhr

Alle Mitwirkungsdokumente sind auch im Internet einsehbar: www.schenkon.ch/Gemeinde/Ortsplanung

Sprechstunden

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe finden zwei Sprechstunden statt:

Ort: Gemeindeverwaltung Schenkon

Datum: Dienstag, 24. September 2019 16.00 bis 19.00 Uhr
Mittwoch, 25. September 2019 16.00 bis 19.00 Uhr

Während diesen Zeiten stehen in der Gemeindeverwaltung Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde und des Ortsplanungsbüros Interessierten Rede und Antwort. Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung mit gewünschtem Datum und Zeit erforderlich:

Anmeldung telefonisch oder per E-Mail an die Leiterin des Bauamts Schenkon, fabienne.birrer@schenkon.ch. Sie erhalten anschliessend eine Anmeldebestätigung mit definitivem Termin und Zeit.

Bei weiteren Fragen melden Sie sich bei Fabienne Birrer unter 041 925 70 94.

Informationsveranstaltung

Ort: Begegnungszentrum Schenkon
Datum: Dienstag, 17. September 2019
Zeit: 19:30 Uhr

Der Gemeinderat informiert Sie aus erster Hand über die Gesamtrevision der Ortsplanung.

Verfahren

Alle interessierten Personen und Kreise werden eingeladen, Anregungen zu unterbreiten und Stellungnahmen abzugeben. Diese sind bis am **Mittwoch, 23. Oktober 2019** schriftlich an die Gemeindeverwaltung Schenkon, Schulhausstrasse 1, 6214 Schenkon oder per E-Mail an fabienne.birrer@schenkon.ch zu richten.

Über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird der Gemeinderat in geeigneter Form informieren.

Bemerkung: Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens können keine Einsprachen erhoben werden. Das Einspracheverfahren bzw. die öffentliche Auflage erfolgt nach der Bereinigung der Unterlagen aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung.

Impressum
Herausgeberin: Gemeinde Schenkon, Schulhausstrasse 1, 6214 Schenkon
Bearbeitung: ecoptima ag, Bern
Konzept, Text und Gestaltung: ecoptima ag, Bern

Revision der Ortsplanung

Die Zukunft gestalten

Die heute gültige Ortsplanung der Gemeinde Schenkon stammt aus dem Jahr 2012. Aufgrund der veränderten übergeordneten Gesetze und Plänen ist eine grundlegende Überarbeitung notwendig. Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement, welche für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie für die Bevölkerung verbindlich sind. Die Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von Schenkon sind eingeladen, sich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zu den vorliegenden Entwürfen zu äussern.

Worum es geht

Mit dem neuen Zonenplan und dem neuen Bau- und Zonenreglement will die Gemeinde Schenkon die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen durch eine neue, auf die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtete Ortsplanung ersetzen. Dabei müssen die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben wie z.B. das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die neuen Gewässerabstände berücksichtigt werden.

KERNPUNKTE DER REVISION

Entwicklungsabsichten

Die Gemeinde Schenkon erwartet bis 2045 ein Bevölkerungswachstum von heute rund 2'900 auf 3'900 Einwohnerinnen. Dieses Wachstum wurde bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) als Zielsetzung formuliert und wird von einem grossen Teil der Bevölkerung getragen. Rund die Hälfte des Wachstums kann durch die Überbauung von Bauzonenreserven, eine ausgewogene Verdichtung im Bestand und durch Umstrukturierungen ermöglicht werden. Nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans sind mit dieser Revision der Ortsplanung keine Siedlungserweiterungen möglich.

Siedlungsentwicklung nach Innen

Das angestrebte Wachstum soll mittelfristig innerhalb der bestehenden Bauzonen realisiert werden. Die bestehenden Entwicklungsgebiete (Zellfeld-Tenniscenter, Kirschgarten, Burg) werden bereits ein moderates Wachstum generieren. Die Ortsplanung ermöglicht an Verkehrsknoten der Münster- und Dorfstrasse ergänzend die Umstrukturierung zu ortsbaulichen Akzenten. In den übrigen, bereits überbauten Quartieren wird bewusst auf die Schaffung grosserer Nutzungspotenziale zur Verdichtung verzichtet.

Qualitatives Wachstum

Die Kernzonen liegen an zentralen, gut einsehbaren Lagen. An einer qualitativ hochwertigen Entwicklung besteht ein besonderes öffentliches Interesse. Daher unterliegen diese Gebiete einer Gestaltungsplanpflicht. Die Richtprojekte sind durch ein qualitätssicherndes Verfahren (Architektur-Wettbewerb o. ä.) zu erarbeiten.

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Das BZR wird gestützt auf die Erfahrungen aus den letzten Jahren überarbeitet und an die neuen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Zusammen die Zukunft gestalten

Ungefähr alle zehn Jahre überarbeiten die Gemeinden ihre Ortsplanung. Damit verbunden sind eine Standortbestimmung und eine Neuausrichtung für die Zukunft. Die Revision der Ortsplanung ist eine Chance, die es zu nutzen gilt.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK), das der Gemeinderat im Januar 2019 verabschiedet hat, wird die Stossrichtung der Ortsplanung vorgegeben. Die Ortsplanungskommission hat sich bei der aktuellen Revision für eine pragmatische Lösung entschieden, bei der insbesondere die aufgrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen erforderlichen Änderungen im Vordergrund stehen. Wichtige Entwicklungsgebiete sollen wie bisher im Rahmen von separaten Vorlagen der Gemeindeversammlung vorgestellt und zum Beschluss unterbreitet werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dieser «rollenden Planung» am optimalsten auf die Interessen der Bevölkerung eingehen zu können.

Mit den nun vorliegenden Entwürfen von Zonenplan und Bau- und Zonenreglement werden die notwendigen Grundlagen geschaffen, um die angestrebte Entwicklung zu ermöglichen.

Der Gemeinderat freut sich auf eine rege Beteiligung in der Mitwirkung.

Gemeinderat Schenkon

Informationsveranstaltung

Dienstag, 17. September 2019, 19:30 Uhr

→ Weiteres auf der letzten Seite

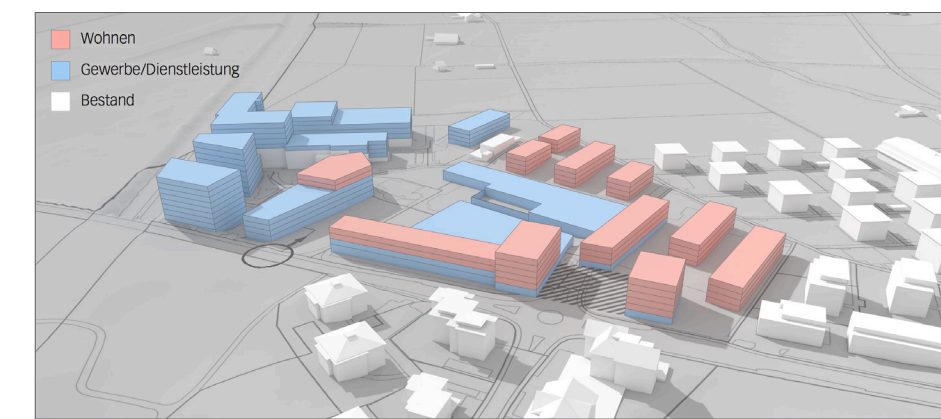
Entwicklungsgebiete

Moderates Wachstum und qualitative Entwicklung

Als Grundlage für die wichtigsten Umzonenungen wurden konzeptionelle Überlegungen angestellt, welche den Rahmen für die jeweiligen Zonenbestimmungen bilden.

Machbarkeitsstudie «Zellgut»

Zusammen mit der Grundeigentümerschaft wurde eine Volumenstudie entwickelt, welche eine bessere Nutzung der bestehenden Arbeitszone im Gebiet «Zellgut» ermöglichen soll. Mittelfristig sollen die Teilgebiete entlang der Autobahn A2 und der Münsterstrasse dichter überbaut werden. Das Wohnen soll teilweise zulässig werden. Unmittelbar am Kreisel Zellburg sollen gegenüber der bestehenden Überbauung Hochbauten realisiert werden und so den Strassenraum besser fassen. Das Konzept sieht eine alternative Erschliessung über einen neu zu schaffenden Kreisel vor. Voraussetzung dazu ist jedoch die Aufhebung des Pumpwerks und der umfassenden Grünzone. Im Bereich der heutigen Zufahrt kann dadurch ein neuer öffentlicher Platz angelegt werden. Durch die Erhöhung der zulässigen Höhenmasse sollen für die ansässigen Betriebe neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die laufende Arealentwicklung wird zu verschiedenen Änderungen des Bau- und Zonenreglements bzw. des Zonenplans



Machbarkeitsstudie des Gebiets Zellgut (ecoptima ag, 2019)

führen, die nicht alle bereits im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sondern zu einem späteren Zeitpunkt in Form von separaten Teileränderungen in den Zonenplan und ins Bau- und Zonenreglement integriert werden.

Kernzonen

In Schenkon ist entlang der Münster- und Dorfstrasse ein gewisses Entwicklungspotenzial auszumachen. Die ortsbauliche Entwicklung soll auf die Knotenpunkte im Gebiet Zellburg, Zellfeld und Zentrum akzentuiert werden. Mit der Schaffung einer neuen Kernzone soll die Entwicklung und Gestaltung neuer Ortskerne mit verdichteten Zentrumsüberbauungen ermöglicht werden.

Auf die Ausarbeitung von konkreten Baukonzepten für die Teilgebiete wurde bisher verzichtet. Die zulässige Grösse und Dimension in der Kernzone orientiert sich an der Grössenordnung des Gestaltungsplans Zellfeld-Tenniscenter. Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens ist jeweils ein Richtprojekt zu erarbeiten, welches wiederum in einem Gestaltungsplan zu sichern ist. Dadurch kann die ortsbauliche Qualität an diesen für Schenkon bedeutenden Orten gewährleistet werden.

Handwerkersiedlung

Die Idee einer Handwerkersiedlung zur Förderung von lokalen Kleinbetrieben tauchte mit der Erarbeitung des REK auf und soll nun umgesetzt werden. Hierfür wird das gemeindeeigene Areal beim Werkhof in eine Arbeitszone umgezont. Mittels Konzeptstudie wird aufgezeigt, wie ein Neubau aussehen könnte. In einer einfachen und robusten, trotzdem flexiblen Gebäudestruktur sollen kostengünstige Räume und Werkstätten entstehen.



Richtprojekt des Gestaltungsplans Zellfeld-Tenniscenter als Referenz der neuen Kernzonen (Dost Architektur GmbH, 2017)



Konzeptstudie Handwerkersiedlung (Hunkeler Partner Architekten AG, 2018)