

ENTWURF FÜR DIE MITWIRKUNG

**Gemeinde Schenkon**

**Revision der Ortsplanung**



Planungsbericht  
nach Art. 47 RPV

30. August 2019

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Schenkon  
Schulhausstrasse 1  
6214 Schenkon

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung:**

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH  
Thomas Achermann, MSc ETH in  
Raumentwicklung und Infrastruktursysteme  
Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung FSU

*Abbildung Titelseite: Ansicht Schenkon  
Zentrum*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Aktuelle Ortsplanung	5
1.2 Herausforderungen	5
1.3 Zielsetzung	7
<b>2. Organisation und Ablauf der Revision</b>	<b>8</b>
2.1 Projektorganisation	8
2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen	9
2.3 Umfang der Revision	10
2.4 Verfahren	10
<b>3. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)</b>	<b>12</b>
3.1 Vorgehen	12
3.2 Kernpunkte	12
3.3 Stellungnahme des Kantons zum REK	15
<b>4. Konzeptionelle Grundlagen der neuen Bau- und Zonenordnung</b>	<b>16</b>
4.1 Konzept für die Umzonung «Handwerkersiedlung»	16
4.2 Machbarkeitsstudie Zellgut	17
<b>5. Änderungen im Zonenplan</b>	<b>21</b>
5.1 Neue Zonensystematik	21
5.2 Einzonung in die Erhaltungszone	23
5.3 Umzonungen in die Kernzone	23
5.4 Umzonung in die Dorfzone	25
5.5 Umzonungen in reguläre Wohn- und Mischzonen	26
5.6 Umzonung in die Arbeitszone	28
5.7 Aufzonungen in Wohnzonen	28
5.8 Umzonungen in Spezielle Dorf-, Wohn- oder Mischzone	30
5.9 Einführung von Sonderregelungen für die Arbeitszone A im Gebiet «Zellgut»	33
5.10 Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke	34
5.11 Ein- und Umzonungen in die Grünzone	35
5.12 Ausscheidung der Weilerzone	36
5.13 Aufhebung der Freihaltezone	36
5.14 Aufhebung von Übrigen Gebieten B, Ausscheiden von Reservezonen	37
5.15 Ausscheidung der Gewässerräume	37
5.16 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen	37
5.17 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	38
5.18 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht	38
5.19 Überprüfung der Naturobjekte	39
<b>6. Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)</b>	<b>40</b>
6.1 Systematik	40
6.2 Übergeordnetes Recht	40

6.3	Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen	40
6.4	Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer	43
6.5	Wichtigste Inhalte des neuen BZR	50
<b>7.</b>	<b>Umgang mit bestehenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen</b>	<b>61</b>
<b>8.</b>	<b>Waldfeststellung «Murerhüsli»</b>	<b>63</b>
<b>9.</b>	<b>Aufhebung von Baulinien nach Wasserbaugesetz</b>	<b>63</b>
<b>10.</b>	<b>Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis</b>	<b>64</b>
10.1	Kapazität rechtsgültige Ortsplanung	64
10.2	Entwicklungsabsicht	65
10.3	Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan	65
<b>11.</b>	<b>Mehrwertabgabe</b>	<b>66</b>
11.1	Grundlagen	66
11.2	Einzonungen	67
11.3	Um- und Aufzonungen	67
<b>Anhang</b>		<b>69</b>
Anhang 1	Abkürzungsverzeichnis	69
Anhang 2	Skizzen zum Vergleich der bisherigen und neuen Bauzonen	70
Anhang 3	Übersicht über den Umgang mit den geltenden Sondernutzungsplänen	72

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Aktuelle Ortsplanung

Die heute geltenden kommunalen Instrumente (Bau- und Zonenreglement, Zonenplan, Verkehrsrichtplan sowie Erschliessungsrichtplan) der Gemeinde Schenkon stammen aus dem Jahr 2012. In der Zwischenzeit wurden fünf Teiländerungen vorgenommen:

- Einzonung Gebiet «Burg» (Genehmigung 2013)
- Änderung Gebiet «Dorfkern - Ochsen» (Genehmigung 2014)
- Änderung Gebiet «Kirschgarten» (Genehmigung 2016)
- Änderung Siedlungstrenngebiet Hofstetterfeld (Genehmigung 2016)
- Änderung Gebiet «Zellfeld-Tenniscenter» (Genehmigung 2018)

Es handelte sich mehrheitlich um arealspezifische Änderungen in Zusammenhang mit einer Sondernutzungsplanung. Unter dem Aspekt der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen soll die Ortsplanung nun grundlegend revidiert werden.

### 1.2 Herausforderungen

Aufgrund der Analyse im Vorfeld der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) wurden verschiedene Herausforderungen für die Gemeinde Schenkon erkannt:

Entwicklungsmöglichkeiten

Schenkon stellt eine attraktive Wohnlage dar. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur weist die Gemeinde zudem gute Voraussetzungen für ein Bevölkerungswachstum auf. Damit das künftige Wachstum bewältigt werden kann, ist an geeigneten Orten eine Innenentwicklung zu ermöglichen und längerfristig auch eine Aussenentwicklung in Betracht zu ziehen.

Qualitative Entwicklung

Damit die Lebensqualität in Schenkon weiter gehalten bzw. verbessert werden kann, ist neben einer quantitativen insbesondere auch eine qualitative Innenentwicklung von grosser Bedeutung. Neben der bereits laufenden Erneuerung der bestehenden Bausubstanz sind unter anderem folgende Elemente relevant:

- ein breiter, qualitätsvoller Wohnungsmix,
- die Aufwertung des öffentlichen Strassenraums sowie
- attraktive Verbindungen zu den ÖV-Haltestellen, den öffentlichen Einrichtungen und den Naherholungsgebieten

Münsterstrasse / Dorfstrasse

Bei der Hauptachse von Schenkon (Münsterstrasse und Dorfstrasse) besteht die grosse Herausforderung darin, ihr noch stärker ein städtebauliches Gesicht zu geben sowie den öffentlichen Strassenraum aufzuwerten. Dabei stellt die siedlungsverträglichere Verkehrsabwicklung ein zentrales Element dar.

Landschaft / Naherholung / Ökologie	Der Natur- und Landschaftsraum stellt in Schenkon ein zentrales Element dar. Dem Schutz und der Aufwertung der Landschaftsräume (Seeland-schaft, Landwirtschaft, Naherholung und Ökologie) kommt grosse Bedeu-tung zu. Die Nutzungskonflikte wie beispielsweise zwischen Naherholung und Ökologie sind zu behandeln. Zudem ist ein Gleichgewicht zwischen Attraktivierung des Seeufers als Naherholungsraum und Verkehrsproble-matik (u.a. Parkierung) zu finden.
Abstimmung mit Stadt Sursee	Der funktionale Zusammenhang zwischen der Gemeinde Schenkon und der Stadt Sursee (u.a. öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr, Versorgung) ist zu berücksichtigen. Entwicklungen in Sursee sollen nicht zu einer Schwächung sondern zu einer Stärkung von Schenkon führen und umgekehrt.
Änderung überge- ordneter Gesetz- gebung	Seit der letzten Ortsplanungsrevision erfolgten auf übergeordneter ge- setzgeberischer Ebene verschiedene Änderungen, die im Rahmen der vorliegenden Revision zu berücksichtigen sind und teilweise umfangreiche Anpassungen an den Planungsinstrumenten bedingen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Teilrevision kantonaler Richtplan: Mit dem aufgrund der 1. Etappe der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) teilrevidierten kantonalen Richtplan 2015 wurden die Vorgaben des RPG konkretisiert, namentlich der Zersied- lungsstopp und die Siedlungsentwicklung nach innen. Für die Beur- teilung von Neueinzonungen sind künftig die demografischen Wachs- tumswerte des Richtplans entscheidend. Innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen können sich die Gemeinden jedoch unabhängig von den Wachstumswerten des Richtplans und damit auch stärker entwickeln. Die geänderten Vorgaben des kantonalen Richtplans sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.</li><li>– Teilrevision PBG/PBV 2014: Die am 1. Januar 2014 in Kraft getretene Teil- revision des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG) und der Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV) diente in der Hauptsache der Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in das Luzernische Planungs- und Baurecht. Namentlich lösen die Überbauungsziffer (ÜZ) und/oder die Grünflä- chenziffer die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) ab. Weiter beinhaltet die Revision u.a. folgende Themen: Baulandverflüssigung und Siedlungs- entwicklung nach innen; Abstands-, Geschoss- und Höhenvorschriften; Inhalt, Erlass und Änderung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen. Die Gemeinde Schenkon muss das revidierte PBG im Rahmen der vorlie- genden Ortsplanungsrevision umsetzen.</li><li>– Teilrevision PBG/PBV 2018: Im Fokus der am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Teilrevision des PBG und der PBV stand die Umsetzung des Mehrwertausgleichs.</li></ul>

- Revision Gewässerschutzgesetzgebung: Gemäss Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG) sind entlang der oberirdischen Gewässer (Fliessgewässer und Seen) Gewässerräume auszuscheiden. Als Frist für diese Festlegung gilt der 31. Dezember 2018 (Übergangsbestimmung zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998). Die Gewässerräume sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision festzulegen.

### **1.3 Zielsetzung**

Der Gemeinderat möchte die Ortsplanung umfassend den aktuellen Verhältnissen anpassen. Dazu hat der Gemeinderat von Schenkon für die Gesamtrevision der Ortsplanung folgende wesentlichen Ziele formuliert:

- Die revidierte Ortsplanung soll die Basis für ein qualitatives Wachstum liefern; das heisst, die künftige Siedlungsentwicklung soll zu einer optimalen Bevölkerungs- und Sozialstruktur beitragen sowie den Steuerfuss und die Attraktivität Schenkons erhalten.
- Die revidierte Ortsplanung soll auf die spezifischen Eigenschaften von Schenkon Rücksicht nehmen und eine hohe räumliche und gestalterische Qualität fördern.
- Die neue Ortsplanung soll auf das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG), das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), den kantonalen Richtplan und das funktionalräumliche Konzept des Regionalen Entwicklungsträgers Sursee-Mittelland abgestimmt sein.

## 2. Organisation und Ablauf der Revision

### 2.1 Projektorganisation

Für die Ortsplanungsrevision gilt folgende Projektorganisation:

Gemeinderat	Der <b>Gemeinderat</b> ist für die strategische Führung verantwortlich. Er wird regelmässig über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Er ist insbesondere zuständig für die Freigabe der Planungsinstrumente zur Mitwirkung sowie für die Verabschiedung der Planungsinstrumente zuhanden der Urnenabstimmung.
Ortsplanungs-kommission	Die <b>Ortsplanungskommission (OPK)</b> unterstützt den Gemeinderat bei der Erfüllung seiner ortsplanerischen Aufgaben. Die OPK übernimmt die operative Leitung. Sie setzt sich wie folgt zusammen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Adrian Mehr, Präsident der OPK</li><li>– Patrick Ineichen, Gemeindepräsident</li><li>– Rolf Bossart, Bauvorsteher</li><li>– Reto Weibel, Gemeindeschreiber,</li><li>– Patrizia Häfliger, Leiterin Bauamt (bis Ende Mai 2019)</li><li>– Fabienne Birrer, Leiterin Bauamt (seit Juni 2019)</li><li>– Hansjakob Wettstein, Ortsplaner, ecoptima ag</li><li>– Thomas Achermann, Stv. Ortsplaner, ecoptima ag</li></ul>
Ortsplaner	Der <b>Ortsplaner</b> , das Planungsbüro ecoptima ag in Bern, erarbeitete die Planungsinstrumente und unterstützte die Gemeinde bei Bedarf. Die Projektleitung wird durch Hansjakob Wettstein wahrgenommen, die stellvertretende Projektleitung durch Thomas Achermann.
Bevölkerung	Die <b>Bevölkerung</b> wird über Kommunikations- und Partizipationsmassnahmen regelmässig an der Planung beteiligt. Die Stimmbevölkerung ist an der Urnenabstimmung für die Beschlussfassung der Planungsinstrumente zuständig.

Die nachfolgende Darstellung visualisiert die obrigen Gremien, ergänzt durch die Massnahmen zum Einbezug der Öffentlichkeit.



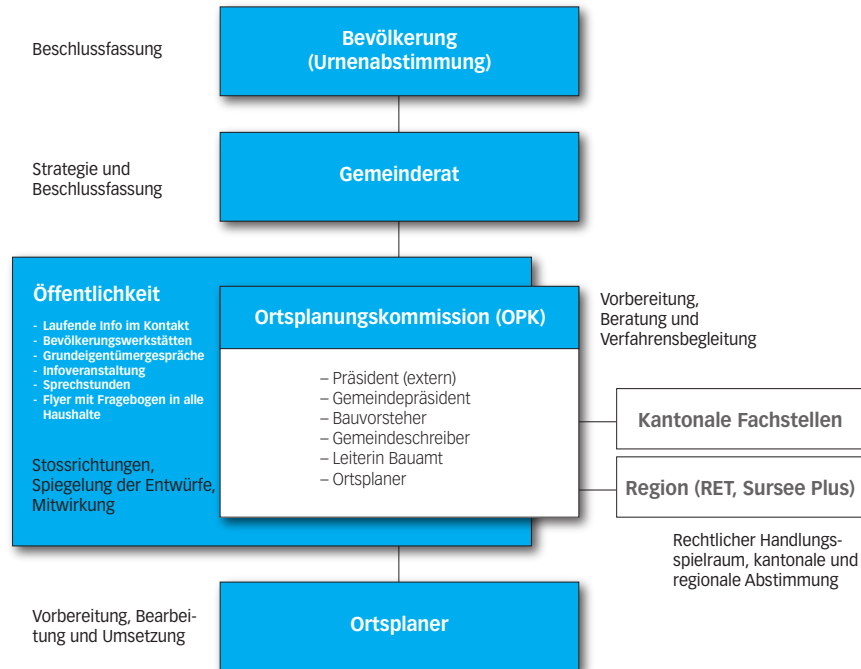


Abb. 1 Projektorganisation

## 2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen

Die Revision der Ortsplanung wurde in zwei Phasen gegliedert:

### 1. Phase: Räumliches Entwicklungskonzept (REK) (Siedlungsleitbild)

In dieser im Januar 2019 abgeschlossenen Phase ging es darum, eine Grundlage zu erarbeiten, in welcher die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde aufgezeigt werden. Die Entwicklungsziele wurden politisch konsolidiert, die konzeptionellen Aussagen in einem Konzeptbericht und in einer Konzeptkarte konkretisiert. Das REK ist nicht grundeigentümerverbindlich, sondern stellt ein behördenverbindliches Instrument ohne Rechtsanspruch dar.

### 2. Phase, Erarbeiten der Planungsinstrumente

Im Rahmen der 2. Phase wurden die im REK formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung, Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR), umgesetzt. Für das Entwicklungsgebiet Zellgut wurde unter Einbezug der Grundeigentümerschaft eine Volumenstudie erarbeitet, welche die Grundlage für die Festsetzungen im Zonenplan und im BZR bildet.

## 2.3 Umfang der Revision

Die Revision der Ortsplanung umfasst folgende Dokumente:

### Verbindliche Planungsinstrumente

- Zonenplan, bestehend aus:
  - Zonenplan 1:5000
  - Zonenplan Gewässerraum Nord 1:2500
  - Zonenplan Gewässerraum Süd 1:2500
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Waldfeststellung «Murerhüsli» 1:1000

### Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume
- Gefahrengebietsplan 1:5000  
[Die Naturgefahrenkarte wird aktuell noch an die neue Gefahrensituation nach Abschluss des Hochwasserschutzprojekts Chommlibach angepasst. Daher liegt der Plan nicht zur Mitwirkung auf.]
- Machbarkeitsstudie Zellgut (Schlussbericht vom 29.08.2019)
- Räumliches Entwicklungskonzept vom 21.01.2019 (REK)

Da mit der Revision der Ortsplanung keine neuen Siedlungsgebiete eingezont werden, erübrigt sich die Aktualisierung des behördenverbindlichen Erschliessungsrichtplans.

## 2.4 Verfahren

Planungsschritt	Zeitraum
Erarbeitung REK	2018
Genehmigung REK durch Gemeinderat	21.01.2019
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	Dez. 2018 - Aug. 2019
Verabschiedung der Ortsplanungsakten durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	02.09.2019
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	09.09.-23.10.2019
Öffentliche Informationsveranstaltung	17.09.2019
Kantonale Vorprüfung	Sept. 2019 - Febr. 2020
Bereinigung aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung	März / April 2020
Öffentliche Auflage	Juni 2020
Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentl. Auflage	Juni 2020
Einspracheverhandlungen	August 2020

---

Verfassen der Botschaft zu Händen der Stimmberechtigten	September 2020
Beschlussfassung durch die Urnenabstimmung	November 2020
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

---

### **Information und Mitwirkung der Bevölkerung**

Nach dem Entwurf der Planungsinstrumente und der Verabschiedung durch den Gemeinderat wird die Revision der Ortsplanung der Bevölkerung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Bevölkerung, Grundeigentümer, Parteien und weitere interessierte Kreise erhalten eine Mitwirkungsmöglichkeit.

### **Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wird die Revision der Ortsplanung dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht.

### **Öffentliche Auflage**

Der Gemeinderat legt die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente während 30 Tagen öffentlich auf. Die neuen Bauzonen sind gem. § 61 Abs. 3 PBG im Gelände in geeigneter Weise zu markieren. Einsprachebefugte haben die Möglichkeit zur Einsprache mit Antrag und Begründung.

### **Behandlung der Einsprachen**

Der Gemeinderat führt mit den Einsprechenden Einigungsverhandlungen mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Erfolgt keine Einigung, beantragt er den Stimmberechtigten, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten, und teilt den Einsprechenden die Gründe dafür mit.

### **Beschlussfassung durch die Urnenabstimmung**

Die Stimmberechtigten haben die Möglichkeit, an der Urne über die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente abzustimmen. Die Planungsinstrumente werden anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

### **Genehmigung durch den Regierungsrat**

Die Genehmigung der revidierten Ortsplanung obliegt nach § 20 Abs. 1 PBG dem Regierungsrat.

### **3. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)**

#### **3.1 Vorgehen**

Im REK ging es insbesondere darum, die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr aufzuzeigen. Der Planungshorizont des REK ist das Jahr 2045. Das REK stützt sich unter anderem auf das Leitbild der Gemeinde Schenkon für die Amtsperiode 2016-2020.

Die Ortsplanungskommission hat eine Analyse der Ausgangslage sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen vorgenommen und Varianten der räumlichen Entwicklung bis 2045 geprüft. Dabei wurden auch die Erkenntnisse der öffentlichen Werkstattveranstaltungen vom 16. Januar 2018 und 17. April 2018 berücksichtigt.

Nach der Verabschiedung des räumlichen Entwicklungskonzepts durch den Gemeinderat werden der Teil D «Räumliches Leitbild» und der Teil E «Entwicklungskonzept» für die Behörden der Gemeinde Schenkon verbindlich sein, während der übrige Teil des Berichts erläuternden Charakter hat.

#### **3.2 Kernpunkte**

Leitidee Siedlung	<p>Die Gemeinde Schenkon übernimmt am unteren Sempachersee eine wichtige Rolle als attraktive Wohngemeinde. Wohnquartiere, welche sich durch eine besonders attraktive Wohnlage auszeichnen, sollen vor einer Verdichtung bewahrt werden.</p> <p>Entlang der Münster- und Dorfstrasse soll im Bereich der Verkehrsknoten bzw. Bushaltestellen mit ortsbaulichen Akzenten der heute monoton wirkende Strassenraum bewusst unterbrochen werden. Bei (Ersatz-)Neubauten und Erneuerungen der Bausubstanz ist auf einen besseren Bezug der Bauten und insbesondere der Erdgeschossnutzung zur Strasse hin zu achten. Dadurch soll der Strassenraum aufgewertet und als öffentlicher Raum erlebbar werden.</p>
-------------------	---

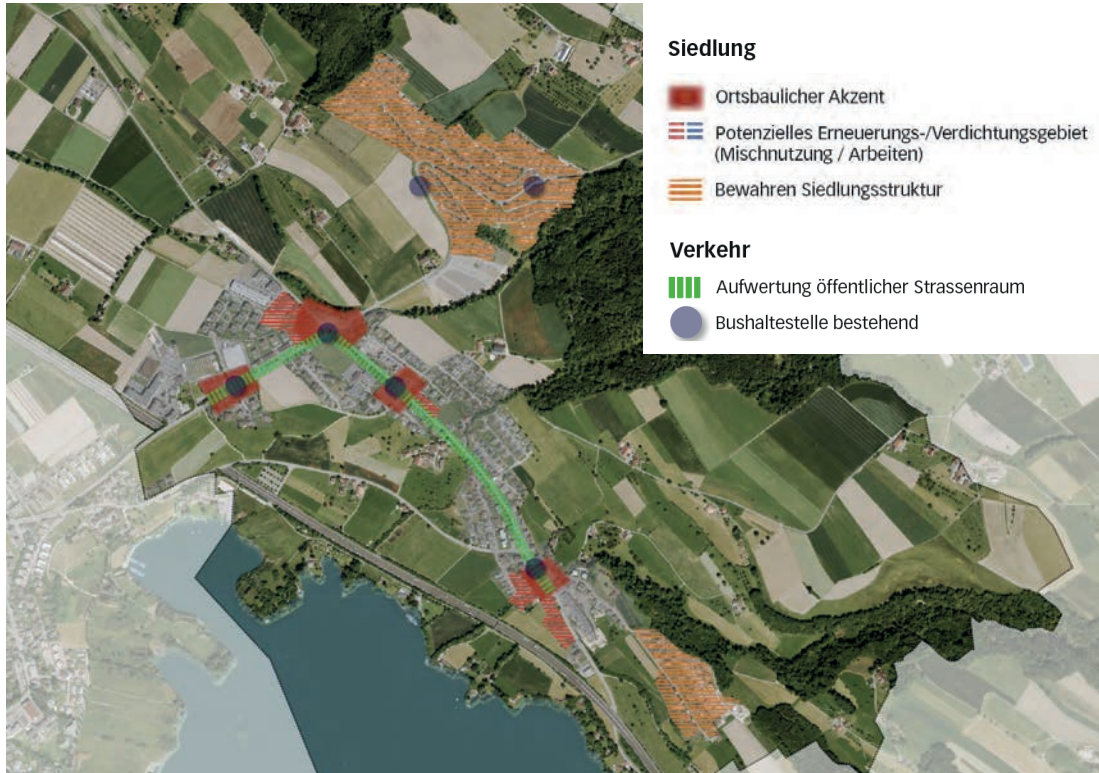


Abb. 2 Leitidee Siedlung: Konzept des Rückgrats mit ortsbaulichen Akzenten, REK Schenkon, Januar 2019

Leitidee Landschaft / Naherholung

Die Kulturlandschaft von Schenkon hat nebst der Produktion von Agrargütern eine wichtige Funktion für Erholungssuchende. Die starke Verzahnung der Siedlung mit der Landschaft wird als Vorteil wahrgenommen. Die wichtigen Sichtachsen sollen vor einer Überbauung bewahrt werden.

Die Naherholungszonen am Sempachersee sollen aufgewertet sowie vielseitig und benutzerorientiert gestaltet werden. Insbesondere der Seepark bietet eine Chance, einen attraktiven Seezugang zu gewährleisten.

Leitidee Verkehr und Infrastruktur

Bezüglich Verkehr stehen u.a. die verträgliche Ausgestaltung des Verkehrs auf der Münster- und Dorfstrasse sowie ein möglichst feinmaschiges und sicheres Netz für den Fuss- und Veloverkehr im Vordergrund.

Die Themen Verkehr und Infrastruktur bedürfen einer überkommunalen Abstimmung. Im Rahmen der Plattform Sursee Plus findet ein regelmässiger Austausch mit den GemeindevertreterInnen statt.

Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Bis 2045 erwartet Schenkon ein stetiges – im Vergleich zur Schweiz leicht überdurchschnittliches – Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 1.1% bzw. ca. 35-40 Personen pro Jahr. Dieses Wachstum der Bevölkerungszahl von heute rund 2'800 auf 3'900 EinwohnerInnen ist zur Hälfte durch bereits laufende Projekte möglich und soll zur anderen Hälfte primär durch eine Verdichtung an zentralen Lagen erreicht werden. An geeigneten Lagen ist zudem eine moderate Siedlungserweiterung denkbar.

Im Bereich Arbeit findet die künftige Entwicklung aufgrund der übergeordneten Vorgaben auf bereits bestehenden Arbeitsflächen, namentlich in den Gebieten Zellgut und Schwyzermatt statt. Eine Erweiterung des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Sursee Nord südlich des Zollhauses wird langfristig in Betracht gezogen.

Konzeptkarte Nutzungen

In der Konzeptkarte «Nutzungen» sind die Bauzonenreserven, die potenziellen Siedlungserneuerungs- und Verdichtungsgebiete sowie die potenziellen Ein- und Umzonungsgebiete bezeichnet.

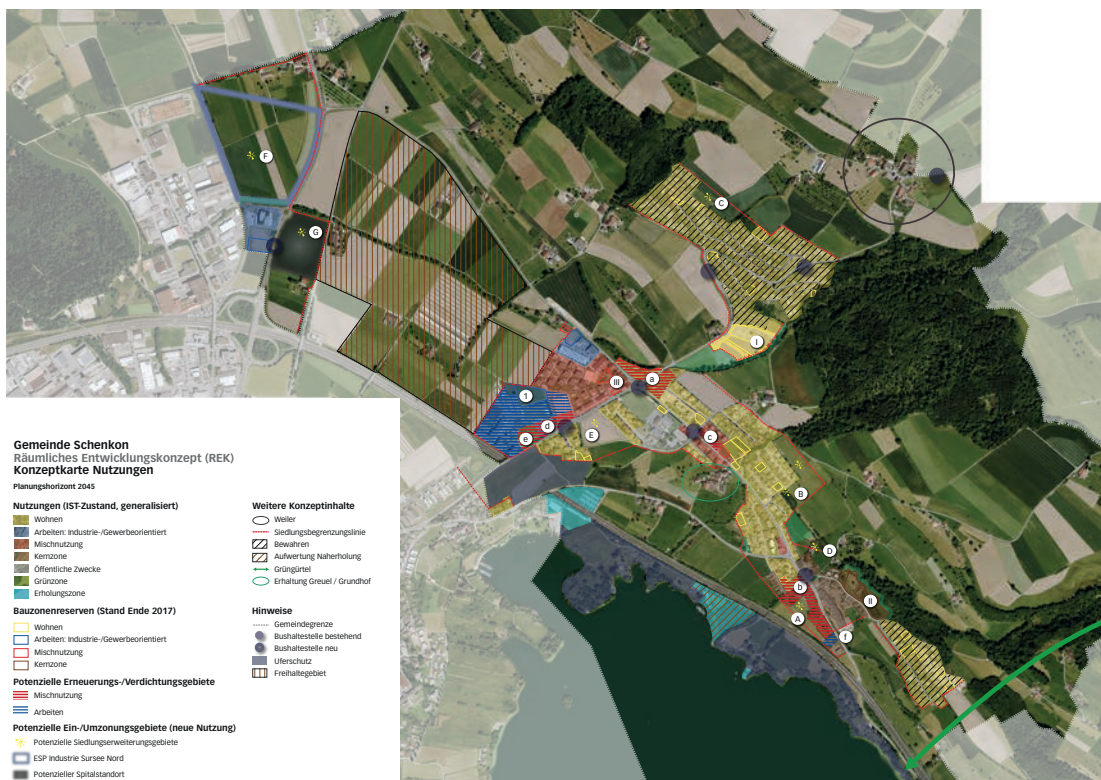


Abb. 3 Konzeptkarte Nutzung, REK Schenkon, Januar 2019

Im Sinne der Leitidee von ortsbaulichen Akzenten entlang der Münster- und Dorfstrasse weisen diverse Gebiete ein Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial auf. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind raumplanerische Massnahmen zu prüfen, welche die gewünschte Entwicklung begünstigen.

Bei der anstehenden Ortsplanungsrevision steht nicht die Einzonung von Bauland im Vordergrund. Es besteht gestützt auf den Wachstumswerten für Neueinzonungen nach dem kantonalen Richtplan kein Einzonungsbedarf. Im REK sind über den Planungshorizont der Ortsplanungsrevision hinaus Aussagen zu potenziellen Erweiterungsgebieten zu machen.

Für Einzelheiten wird auf den Bericht «Ortsplanungsrevision: Räumliches Entwicklungskonzept (REK)» verwiesen.

### **3.3 Stellungnahme des Kantons zum REK**

Der Kanton beurteilt das REK in seiner Stellungnahme vom 19. November 2018 als eine gute, auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmte Grundlage für die weitere Bearbeitung der Ortsplanung. Sie ermöglicht eine ausgewogene, massvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung. Die vorgesehene akzentuierte Entwicklung an den Hauptstrassen im Bereich der bestehenden Verkehrsknoten und Bushaltestellen entspricht der Forderung nach einer qualitativen und räumlich differenzierten Innenentwicklung. Die erwähnten potenziellen Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete sind zu konkretisieren. Für eine Siedlungserweiterung besteht aus kommunaler Sicht kein Bedarf.

## 4. Konzeptionelle Grundlagen der neuen Bau- und Zonenordnung

Als Grundlage für die wichtigsten Ein- und Umzonungen hat der Gemeinderat verschiedene Konzeptstudien erarbeiten lassen, welche nachfolgend dargelegt werden:

### 4.1 Konzept für die Umzonung «Handwerkersiedlung»

Während der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) kam die Idee auf, das Kleingewerbe durch die Schaffung einer Handwerkersiedlung zu stärken. Als Standort ist das gemeinde-eigene Grundstück Nr. 976 vorgesehen.

Die Gemeinde hat die Hunkeler Partner Architekten AG beauftragt, eine Konzeptstudie hierfür zu erarbeiten. Diese sieht einen Neubau anstelle der alten Scheune nördlich des Werkhofs vor. In einer einfachen und robusten, trotzdem flexiblen Gebäudestruktur sollen kostengünstige Räume und Werkstätten für Handwerksbetriebe und andere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung gestellt werden. Die Situierung orientiert sich an der Position und Lage des Werkhofs und spannt zwischen den beiden Gebäuden eine Verkehrs- und Parkplatzfläche auf. Die Erschliessung erfolgt ab der bestehenden Zufahrt zum Werkhof auf die Kantonsstrasse.

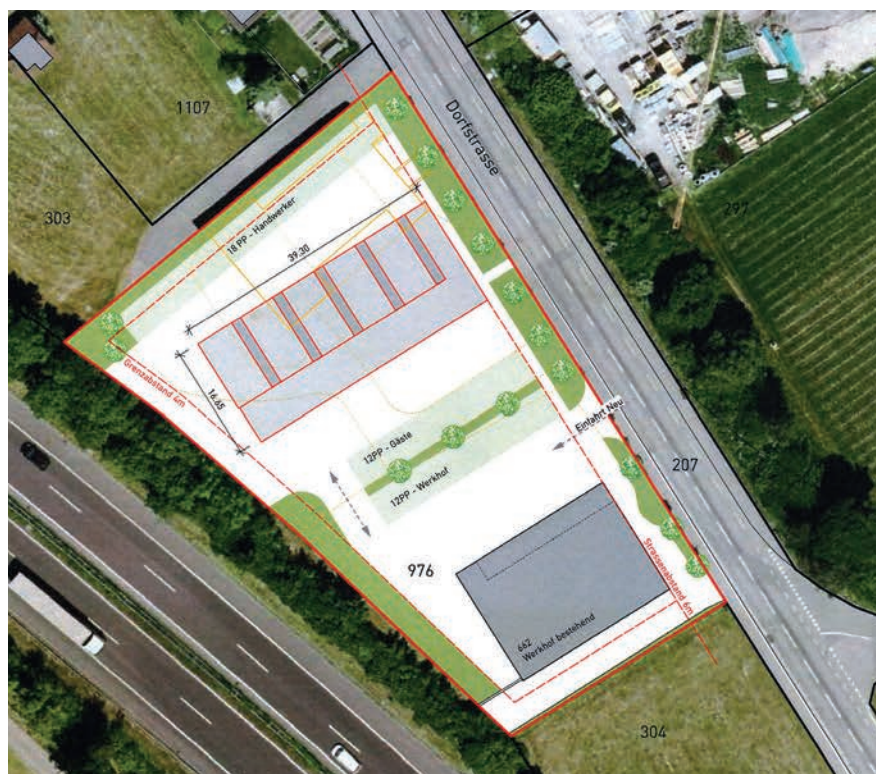


Abb. 4 Konzeptstudie Handwerkersiedlung, Hunkeler Partner Architekten, Oktober 2018



## 4.2 Machbarkeitsstudie Zellgut

Während der Erarbeitung des REK hat sich gezeigt, dass von Seiten einzelner Grundeigentümer aber auch von Seite der Gemeinde das Bedürfnis besteht, das Arbeitsgebiet Zellgut weiterzuentwickeln. Am 17. Dezember 2018 wurde daher eine erste Besprechung mit den GrundeigentümerInnen durchgeführt. Mit dem Ziel, die Absichten der GrundeigentümerInnen zu ermitteln, wurde ein Fragebogen abgegeben.

Die GrundeigentümerInnen haben die Gelegenheit genutzt und ihre Vorstellungen genannt. Zu erwähnen sind hier folgende mehr oder weniger konkreten Ausbauvorstellungen:

- Die Lehner Versand AG möchte zeitnah eine zusätzliche Lagerfläche von 6'000 m<sup>2</sup> realisieren mittels Erweiterung (durch Einzonung) oder Aufstockung.
- Die Pavese AG möchte das Firmengebäude um zwei Geschosse aufstocken.
- Die H. Estermann Bau AG möchte den Werkhof um- und ausbauen.
- Die Coop Immobilien AG beabsichtigt den Ausbau resp. die Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen (Retail, Bau & Hobby).

Die Gemeinde Schenkon hat daher entschieden, eine Machbarkeitsstudie erarbeiten zu lassen. Die GrundeigentümerInnen wurden während der Ausarbeitung der Entwürfe angehört. Anlässlich der ersten Grundeigentümergeveranstaltung wurden die folgenden Varianten vorgestellt:

- Gewerbegebiet mit höherer baulichen Dichte (Variante 1)
  - im Bereich der heutigen Bauzone (Variante 1a)
  - mit Erweiterung des Perimeters (Variante 1b)
- Übergang Gewerbe/Wohnen mit einer Mischzone (Variante 2)
  - im Bereich der heutigen Bauzone (Variante 2a)
  - mit Erweiterung des Perimeters (Variante 2b)
  - mit Erweiterung des Perimeters und alternativer Erschliessung (Variante 2c)

Im Anschluss an die Veranstaltung bestand für die Grundeigentümerschaften die Gelegenheit für schriftliche Rückmeldungen. Insgesamt wurde in den Stellungnahmen zum Ausdruck gebracht, dass die Strategie der Umstrukturierung zu mehr Wohnraum und zu einer dichteren Bauweise sowie die Verschiebung des Strassenanschlusses nach Westen grösstenteils unterstützt wird (Variante 2c). Coop äusserte sich sehr kritisch zur Vermischung des heute gewerblich genutzten Gebiets mit neuen Wohnungen und zur vorgeschlagenen Konzeption der beiden Coop-Läden.

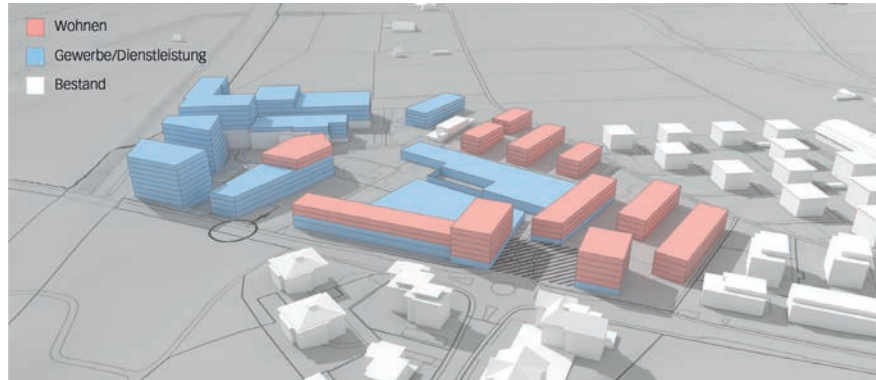


Abb. 5 Machbarkeitsstudie, Etappe 5 (ecoptima, August 2019)

Im Anschluss fand einerseits ein Austausch mit Coop und eine Überarbeitung des Konzepts durch die Gemeinde statt. Auf der anderen Seite äusserte die Gemeinde gegenüber Coop den Wunsch, die aus ihrer Sicht möglichen Anordnungen der beiden Läden längs und quer zur Münsterstrasse darzustellen.

An der zweiten Grundeigentümergeveranstaltung wurden die weiterentwickelte Variante der Gemeinde sowie die zwei Varianten von Coop vorgestellt und diskutiert.

Nach der Veranstaltung reichten die Grundeigentümerschaften zusammenfassend schriftliche Stellungnahmen zu den folgenden Themen ein:

- Verschiebung Strassenanschluss nach Westen in den Bereich des heutigen Pumpwerks:  
Die meisten Grundeigentümer äusserten sich kritisch, weil sie das Kosten-Nutzenverhältnis einer Verschiebung als unzureichend beurteilen. Coop betonte diesbezüglich weiterhin die grossen Vorteile des neuen Strassenanschlusses.
- Einzonungen am Siedlungsrand:  
Eine Einzonung eines Streifens am nördlichen Siedlungsrand wäre weiterhin im Interesse der angrenzenden Grundeigentümer.
- Mischung und Übergänge zwischen Arbeiten und Wohnen:  
Insbesondere Coop sprach sich für eine möglichst klare Trennung zwischen Arbeits- und Wohnnutzung aus, um spätere Friktionen zu vermeiden. Zudem schätzt Coop allfällige Wohnungen auf der Verkaufsfläche als für Schenkon zu unattraktiv ein. Einerseits äusserten sich auch andere Grundeigentümer in die Richtung einer klaren Trennung der Nutzungen, andererseits wurde aber auch von verschiedener Seite der Wunsch geäussert, auf der eigenen, heute in der Arbeitszone liegenden Parzelle künftig einen erheblichen Wohnanteil zuzulassen.
- Aufstockung entlang der Autobahn:  
Die beabsichtigte Aufstockung im Bereich Holzfachschule, Lehner Ver-

sand und Pavese ist aus Sicht der Grundeigentümerschaften unbestritten.

Aufgrund dieser relativ kontroversen Rückmeldungen beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanung eine Strategie zu verfolgen, die mittel- und langfristig noch verschiedene Optionen offen lässt. In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass Einzonungen aus Gründen des Gewässerschutzes vorerst nicht möglich sind. Zuerst muss nachgewiesen werden, dass der erforderliche Abstand zu einem künftigen Grundwasser-Pumpwerk im Gebiet Blumenau eingehalten werden kann. Die entsprechenden Abklärungen sind am Laufen. Die Gemeinde strebt weiterhin eine Einzonung an.

Kurzfristig sollen entlang der Autobahn höhere Bauten ermöglicht werden, um insbesondere die dringend erforderlichen Ausbauschritte von Lehner Versand AG zu ermöglichen. Gestützt auf einem Gesuch der Lehner Versand AG wird im Bereich entlang der Autobahn neu eine maximale Gesamthöhe von 30 m festgelegt.



Abb. 6 Aufstockung Lagerhaus Lehner Versand AG auf 30 m Gesamthöhe, Visualisierung (rast architektur, August 2019)

Unter Umständen wird die Gemeinde diese Änderung der Bau- und Zonenordnung während dem Ortsplanungsverfahren aus dem Gesamtpaket herauslösen um eine frühere Beschlussfassung und Genehmigung der Teiländerung zu ermöglichen.

Im Sinne eines abgestuften Übergangs zu den übrigen Bauten im Gebiet Zellgut sowie auf Antrag der Pavese AG, wird auch in einem Teilbereich des Grundstücks Nr. 980 eine höhere Gesamthöhe von 25 m zulässig.

Im Übrigen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision die heute von Coop beanspruchten Grundstücke in eine Mischzone umgezont und mit einem Gebiet mit Bebauungsplanpflicht überlagert. Damit werden einerseits die grundlegenden Absichten der Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung festgelegt, andererseits können die derzeit noch offenen resp.

kontrovers beurteilten Fragen (Lage der Erschliessung, Mischung und Übergänge zwischen Wohnen und Arbeiten) zu einem geeigneteren Zeitpunkt beantwortet und in einem oder mehreren Bebauungsplänen umgesetzt werden. Bebauungspläne werden im Unterschied zur Gesamtrevision der Ortsplanung nicht an der Urne sondern nach bewährter Schenkoner Tradition an der Gemeindeversammlung zu behandeln resp. zu beschliessen sein.

## 5. Änderungen im Zonenplan

### 5.1 Neue Zonensystematik

#### Bisheriger Zonenplan

##### Legende rechtsgültiger Zonenplan

Bauzonen		
	W1-a	1-geschossige Wohnzone a
	W1-b	1-geschossige Wohnzone b
	W2-a	2-geschossige Wohnzone a
	W2-b	2-geschossige Wohnzone b
	W3	3-geschossige Wohnzone
	W-S	Spezielle Wohnzone
	WGs-3	3-geschossige Wohn-/Geschäftsszone
	WG-S	Spezielle Wohn-/Geschäftsszone
	Ze-A	Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A
	Ze-B	Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich B
	DZ-A	Dorfzone A mit Neubaustandort
	DZ-B	Dorfzone B
	DZ-S	Spezielle Dorfzone
	Ar-A	Arbeitszone A
	Ar-B	Arbeitszone B
	Er	Erholungszone
	öZ	Zone für öffentliche Zwecke
	Gr-A	Grünzone A mit Ordnungsbuchstabe (Art. 15)

Nichtbauzonen		
	Lw	Landwirtschaftszone
	ÜG-B	Übriges Gebiet B
	ÜG-C	Übriges Gebiet
	Fr	Freihaltezone

Schutzzonen		
	Ns-a	Naturschutzzone a
	Ns-b	Naturschutzzone b

#### Neuer Zonenplan

##### Legende Zonenplanentwurf

Bauzonen		
	W-A	Wohnzone A
	W-B	Wohnzone B
	W-C	Wohnzone C
	W-D	Wohnzone D
	E-K	Erhaltungszone
	W-S	Spezielle Wohnzone
	M	Mischzone
	K	Kernzone
	M-S	Spezielle Mischzone
	DZ-A	Dorfzone A
	DZ-B	Dorfzone B
	DZ-S	Spezielle Dorfzone
	Ar-A	Arbeitszone A
	Ar-B	Arbeitszone B
	Er	Erholungszone
	öZ	Zone für öffentliche Zwecke
	Gr	Grünzone
	VZ	Verkehrszone

Nichtbauzonen		
	We	Weilerzone
	LW	Landwirtschaftszone
	Rz	Reservezone
	ÜG-C	Übriges Gebiet C
	ÜG-A	Übriges Gebiet A (Verkehrsfäche/Gewässer)

Schutzzonen		
	Ns-a	Naturschutzzone a
	Ns-b	Naturschutzzone b

Abb. 7 Übersicht zur bisherigen und neuen Zonensystematik

Mit der Ortsplanungsrevision werden verschiedene bestehende Zonen zusammengefasst oder weiter unterteilt sowie einzelne Zonen neu geschaffen. Darüber hinaus werden die bestehenden Bauzonen umbenannt:

Aufgrund der Aufhebung der «Geschosse» mit der PBG-Revision 2014 wird neu eine «geschossneutrale» Bezeichnung für diese Zonen verwendet.

Die vorstehende Abbildung zeigt die Änderungen in der Zonenystematik der Grundnutzung auf:

- Die 1-geschossige Wohnzone a (W1-a) und b (W1-b) werden mehrheitlich in der neuen Wohnzone A (W-A) zusammengefasst.
- Die 2-geschossige Wohnzone a (W2-a) und b (W2-b) werden mehrheitlich in der neuen Wohnzone B (W-B) zusammengefasst.
- Ein Teil der W2-a und W2-b im Gebiet Chilchli, für welche im Rahmen von Gestaltungsplänen ein drittes Vollgeschoss ermöglicht wurde, werden der neuen Wohnzone C (W-C) zugeteilt.
- Die 3-geschossige Wohnzone (W3) wird in Wohnzone D (W-D) umbenannt.
- Die 3-geschossige Wohn-/ Geschäftszone (WGs-s) wird zur Mischzone.
- Die Spezielle Wohn-/Geschäftszone (WG-S) wird in die neue Kernzone überführt. Zudem werden weitere Gebiete, welche sich zu ortsbaulichen Akzenten an Verkehrsknoten transformieren sollen, der Kernzone zugeordnet.
- Die Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A (Ze-A) wird aufgehoben und im Gebiet des Zellfeldparks zur Mischzone, an der Münsterstrasse zur Speziellen Mischzone (M-S).
- Ebenfalls der Speziellen Mischzone wird die bisherige Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich B (Ze-B) und weitere Gebiete im Zellgut zugewiesen.
- Die Dorfzone A wird zur Dorfzone B und umgekehrt.
- Die Grünzone A wird zur Grünzone (G).
- Flächen für den Strassenverkehr (Grund-, Grob- und Feinerschliessung), ausgenommen Hauszufahrten) werden innerhalb des Siedlungsgebiets der neuen Verkehrszone zugeteilt.
- Neu geschaffen wird die Weilerzone Tann.
- Das übrige Gebiet B wird in Reservezone umbenannt.
- Das übrige Gebiet A umfasst gemäss § 56 Abs. 1 lit a PBG Land, «das keiner Nutzung zugewiesen werden kann». Darunter fallen gemäss Vorgaben des Kantons die Strassenflächen ausserhalb des Siedlungsge-

biets (Verkehrsfläche) sowie die offenen Gewässer, sofern diese ausparzelliert oder breiter als 3 m sind.

Die übrigen Zonentypen bleiben bestehen.

## 5.2 Einzonung in die Erhaltungszone

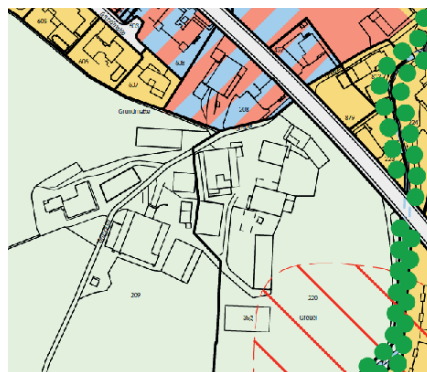


Abb. 8 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 9 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landwirtschaftszone	Erhaltungszone	<p>Im Gebiet Greuel/Grundhof soll mittels der Einzonung die Basis geschaffen werden, um die heute mehrheitlich landwirtschaftlich genutzten Bauten längerfristig zu Wohn- und Gewerbebezwecken umzunutzen. Es handelt sich um eine schützenswerte Baugruppe gemäss dem kantonalen Bauinventar. Dem Erhalt dieser Baugruppe wird mit den Bestimmungen des überlagernden Ortsbildgebiets Rechnung getragen.</p> <p>Die Gemeinde hat im Grunde kein Bedarf für Einzonungen. Im Falle der Erhaltungszone handelt es sich zwar um eine Einzonung, da die bauliche Entwicklung sich aber auf die bestehenden Gebäudevolumen beschränkt, werden wenig neue Bauzonkapazitäten für zusätzliche Einwohner generiert.</p>

## 5.3 Umzonungen in die Kernzone

### 5.3.1 Gebiet «Zellfeld-Tenniscenter»



Abb. 10 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 11 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Spezielle Wohn-/ Geschäftszone	Kernzone	Die spezielle Wohn- und Geschäftszone kommt bisher nur im Gebiet Zellfeld-Tenniscenter vor. Die Zonenbestimmungen sind allgemein gehalten und definieren vorwiegend die Bedingungen zur Erarbeitung eines Überbauungskonzepts. Mit dem Gestaltungsplan «Zellfeld-Tenniscenter» liegt das Resultat nun vor. Ergänzend zu den bisherigen Regelungen werden mit der Kernzone Höchst- und Mindestmasse definiert, welche sich an der geplanten Überbauung «Zellfeld-Tenniscenter» orientieren (vgl. Ziff. 6.5).

### 5.3.2 Gebiet «Zellfeld Nord»



Abb. 12 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 13 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
3-geschossige Wohn- zone	Kernzone	Die Gebiete, welche gemäss REK für die Schaffung von neuen ortsbaulichen Akzenten vorgesehen sind, werden der neu geschaffenen Kernzone zugeordnet. Im Gebiet Zellfeld umfasst es vorwiegend die erste Bautiefe nordöstlich des Kreisels.

### 5.3.3 Gebiet «Zentrum»



Abb. 14 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 15 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand



Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
3-geschossige Wohnzone, 3-geschossige Wohn-/ Geschäftszone	Kernzone	Die Gebiete, welche gemäss REK für die Schaffung von neuen ortsbaulichen Akzenten vorgesehen sind, werden der neu geschaffenen Kernzone zugeordnet. Im Gebiet Zentrum umfasst der Perimeter alle vier an den Knoten angrenzenden Grundstücke. Östlich wird der Perimeter bis zur alten Käserei erweitert. Bei diesen Grundstücken ist ein erhebliches Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial vorhanden.

#### 5.4 Umzonung in die Dorfzone



Abb. 16 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 17 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohnzone b	Dorfzone A	Das Grundstück Nr. 269 weist aufgrund der Lage und der Grösse ein erhebliches Potenzial zur Stärkung des Dorfkerns auf. Analog zu den Neubauten auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Restaurant Ox'n etc.) soll ein neuer ortsbaulicher Akzent mit klarem Bezug zur Strasse geschaffen werden können. Dazu wird die Umzonung in die Dorfzone A (mit Bebauungsplanpflicht und der Anforderung an ein qualitätssicherndes Verfahren) als zweckmässig erachtet.

## 5.5 Umzonungen in reguläre Wohn- und Mischzonen

### 5.5.1 Gebiet «Greuel» (Wohnen im Alter)



Abb. 18 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 19 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
3-geschossige Wohn-/Wohnzone D Gewerbezone		Die Überbauung «Wohnen im Alter», realisiert nach dem gleichnamigen Gestaltungsplan, weist vorwiegend Wohnnutzung auf. Die Zonenzuteilung wird der effektiv realisierten Bebauung (Wohnbauten, teilweise mit nicht störendem Gewerbe) angepasst.

### 5.5.2 Gebiet «Zellfeldpark»



Abb. 20 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 21 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A	Mischzone mit Grünzonen	Die Überbauung «Zellfeldpark», realisiert nach dem gleichnamigen Bebauungsplan, weist vorwiegend Wohnnutzung auf. Im Sinne einer Vereinfachung kann der Bebauungsplan aufgehoben und die Überbauung einer Regelbauzone zugewiesen werden. Die Bestimmung der Zentrumszone Zellfeld haben sich mit der Überbauung erübrigt. Daher wird sie aufgehoben. Grundsätzlich kommt eine Umzonung in eine reine Wohnzone in Frage. Weil das Gebiet aber an die Arbeitszone grenzt, wird an der bisherigen Lärm-Empfindlichkeitsstufe III festgehalten. Daher wird die Umzonung in die Mischzone vorgenommen. Die Umzonungen in die Grünzone werden unter Ziff. 5.12 erläutert.

### 5.5.3 Gebiet «Sprengmatt»



Abb. 22 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Grünzone A	Mischzone, Arbeitszone	Entlang der Hauptstrasse existierten bisher zwei kleine Grünzone, welche der Freihaltung des Gewässerraums diente. Mit der Verlegung des Chommlibach in diesem Abschnitt wird der Gewässerraum verlegt. Die beiden Grünzonen können daher einer anderen Nutzung zugewiesen werden. Daher werden sie jeweils der angrenzenden Grundnutzung zugeordnet.

### 5.5.4 Gebiet «Chilchli»

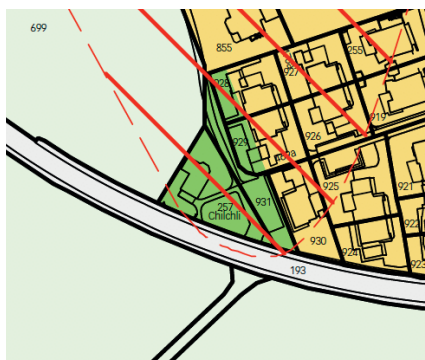


Abb. 24 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 25 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Grünzone A	Wohnzone B	Die Abgrenzung der Grünzone zur Wohnzone wird an den Gestaltungsplan «Chilchli West» und die Parzellengrenzen angepasst.

## 5.6 Umzonung in die Arbeitszone



Abb. 26 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 27 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zone für öffentliche Zwecke	Arbeitszone A	Das Grundstück Nr. 976 ist im Eigentum der Gemeinde Schenkon. Es umfasst den Werkhof und eine Scheune. Der nördliche Teil mit der Scheune ist heute unternutzt und soll zur Schaffung einer Handwerkersiedlung bereitgestellt werden (vgl. Ziff. 4.1). Hierfür wird eine Umzonung erforderlich. In diesem Zug wird auch der südliche Bereich mit dem Werkhof umgezont, da dieser weiterhin zonenkonform bleibt.

## 5.7 Aufzonungen in Wohnzonen

### 5.7.1 Gebiet «Tannrain»



Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 29 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
1-geschossige Wohn- zone a	Wohnzone B	Im Rahmen des Gestaltungsplans «Tannrain» wurde ein Nutzungsübertrag von der östlichen in die westliche Hälfte des Perimeters vollzogen. Dies ermöglichte es, in diesem Bereich 2-geschossige Mehrfamilienhäuser zu bauen. Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die Gestaltungspläne überprüft (vgl. Kap. 7). Der Gestaltungsplan «Tannrain» soll aufgehoben werden. Die bisher zulässige Nutzung kann in ähnlichem Rahmen mittels Aufzoning in die Wohnzone B gewährleistet werden.

### 5.7.2 Gebiet «Chilchli»



Abb. 30 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 31 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohn- zone a und b	Wohnzone C	Im Gebiet «Chilchli» wurden basierend auf mehreren Gestaltungsplänen teilweise Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen realisiert. Mit der Revision der Ortsplanung wurden die Gestaltungspläne überprüft (vgl. Kap. 7). Die Gestaltungspläne «Chilchli», «Chilchlimatte» und «Chilchlimatte Ost» sollen aufgehoben werden. Die bisher entlang der Dorfstrasse zulässige Bauweise mit drei Vollgeschossen kann in ähnlichem Rahmen mittels Aufzoning in die Wohnzone C gewährleistet werden. Vom Ist-Zustand teilweise abweichend sieht die neu geschaffene Wohnzone C ausschliesslich Flachdachbauten vor.

## 5.8 Umzonungen in Spezielle Dorf-, Wohn- oder Mischzone

### 5.8.1 Spezielle Dorfzone Nr. 3 «Seematte»



Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 33 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dorfzone A mit Neubaustandort	Spezielle Dorfzone	Die Zonenbestimmung der Dorfzonen wurden grundlegend überarbeitet. Das Gebiet «Seematte» wurde gemäss dem gleichnamigen Gestaltungsplan überbaut. Dieser soll im Zuge der Gesamtrevision aufgehoben werden. Da dessen Inhalte keiner Regelbauzone entsprechen, wurde eine Spezielle Dorfzone mit massgeschneiderten Bestimmungen im Anhang 1 des BZR geschaffen.

### 5.8.2 Umzonungen in die Spezielle Wohnzone

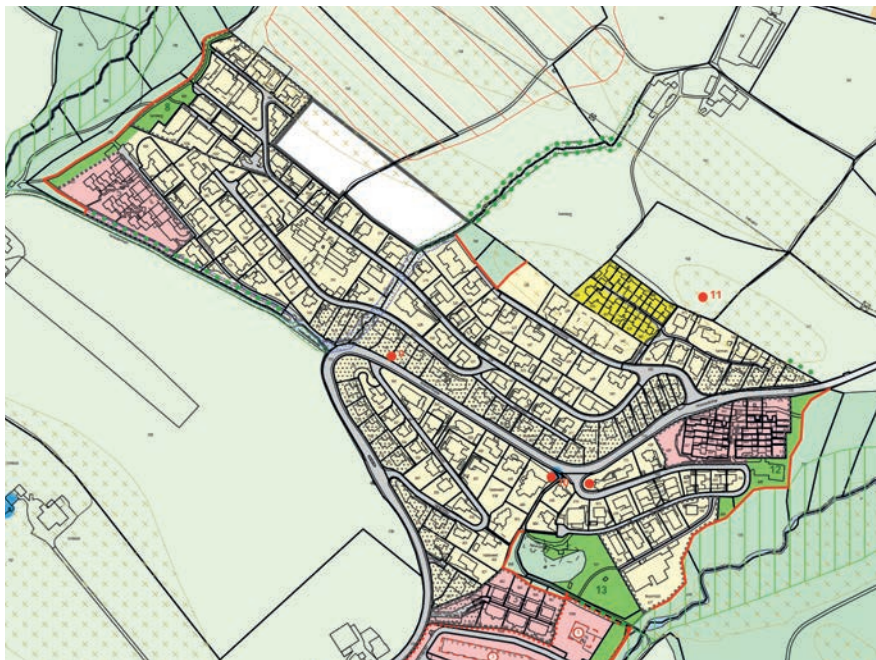


Abb. 34 Neue Spezielle Wohnzonen im Gebiet Tannberg (rosa Flächen)



Abb. 35 Neue Spezielle Wohnzonen im Dorf

Mit der Ortsplanungsrevision werden folgende (Teil-)Gebiete in die Spezielle Wohnzone umgezont:

- Dorf
- Tannberg / Murerhüsli
- Hintertannberg
- Untere Haldenweid

Bei den Gebieten handelt es sich um Überbauungen, die im Rahmen von Gesamtkonzepten auf Grundlage von Gestaltungsplänen erstellt worden sind. Alle Gebiete weisen eine dem jeweiligen Standort angemessene bauliche Verdichtung auf, die nicht wesentlich verändert werden soll. Mit der Speziellen Wohnzone sollen die bestehenden Quartierstrukturen bewahrt werden.

Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind möglich, sofern sie innerhalb des vorhandenen baulichen Bestands erfolgen und sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen. Da die realisierten Dichten als stimmig erachtet werden, sind bauliche Erweiterungen nur in untergeordnetem Ausmass möglich. Weitergehende Erweiterungen bedingen die Ausarbeitung von neuen Gestaltungsplänen.

### 5.8.3 Spezielle Mischzone Nr. 1 «Zellfeld-Zentrum»



Abb. 36 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 37 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A	Spezielle Mischzone	<p>Die Bestimmung der Zentrumszone Zellfeld haben sich mit der Überbauung erübrigt. Daher wird sie aufgehoben. Die Überbauung «Zellfeld-Zentrum», realisiert nach dem gleichnamigen Bebauungsplan, weist eine heterogene Nutzung auf. Während entlang der Münsterstrasse im EG Dienstleistungs- und Kleinbetriebe angeordnet sind, dienen die Bauten in der zweiten Bautiefe ausschliesslich der Wohnnutzung.</p> <p>Im Sinne einer Vereinfachung kann der Bebauungsplan aufgehoben werden und die wesentlichen Inhalte in einer Spezielle Mischzone mit massgeschneiderten Bestimmungen im Anhang 1 des BZR aufgefangen werden.</p> <p>Die Umzonung in die Grünzone wird unter Ziff. 5.12 erläutert.</p>

#### 5.8.4 Spezielle Mischzone Nr. 2 «Zellgut»

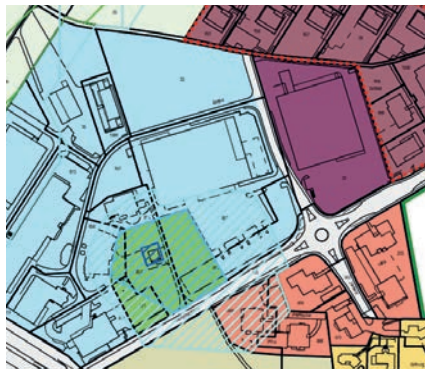


Abb. 38 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 39 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand



Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich B, Arbeitszone A, Grünzone A	Spezielle Mischzone	<p>Das Gebiet Zellfeld soll umstrukturiert werden gemäss der Vision aus der Machbarkeitsstudie Zellfeld. Angestrebt wird eine gemischt genutzte Überbauung mit Verkaufs- und Wohnnutzung sowie eine städtebauliche Aufwertung entlang der Münsterstrasse. Zwei ortsbauliche Akzente mit Bauhöhen bis 20 m sind denkbar.</p> <p>Die Grünzone um das bestehende Pumpwerk 3 wird aufgehoben. Da die Konzession des Pumpwerks III (Zellfeld) bereits 2021/2022 ausläuft, soll die Folgenutzung mit der Revision der Ortsplanung definiert werden. Gemäss der Zusatzbestimmung zur Speziellen Mischzone gelten jedoch innerhalb der Grundwasserschutzzonen S1 und S2 bis zur Ausserbetriebnahme des Pumpwerks weiterhin die Vorgaben gemäss der Grünzone. Die Wohnnutzung soll ermöglicht werden und wird vorerst auf einen Drittel der Hauptnutzfläche beschränkt. Unter gewissen Bedingungen kann der Wohnanteil erhöht werden. Die Entwicklung hängt nicht zuletzt auch davon ab, ob das bestehende Pumpwerk III ausser Betrieb gesetzt und der Kantonsstrassenanschluss in diesen Bereich verlegt wird. Die erforderliche Nachweise sind zu gegebener Zeit zu erbringen. In einem Bebauungsplan sind u.a. die Nutzungsanordnung und das Nutzungsmass im Detail festzulegen. Vorgängig ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.</p>

### 5.9 Einführung von Sonderregelungen für die Arbeitszone A im Gebiet «Zellgut»



Abb. 40 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

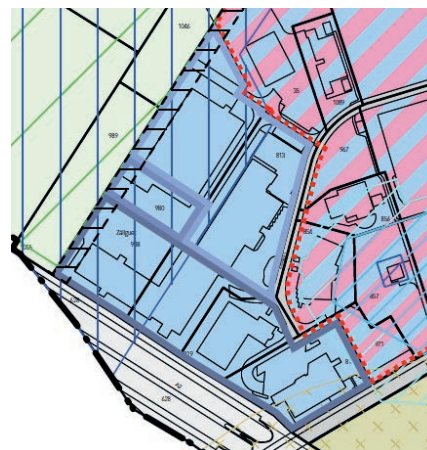


Abb. 41 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Arbeitszone A	Arbeitszone A mit diversen Sonderregelungen	<p>Das Arbeitsgebiet Zellgut soll dichter genutzt werden können. Damit sollen die Betriebsentwicklungen innerhalb der bestehenden Arbeitszone ermöglicht werden als Alternative zu Einzonungen am Siedlungsrand. Denn eine Einzonung ist aufgrund des Grundwasserschutzes im westlichen Bereich zurzeit nicht genehmigungsfähig. Im Bereich des Grundwasserschutzareals ist der Bau eines neuen Pumpwerks IV (als Ersatz für das Pumpwerk III) vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen der Machbarkeitsstudie Zellfeld (vgl. Ziff. 4.2) wurde die ortsbaulich mögliche Dichte eruiert. Mit der Revision der Ortsplanung erfolgt der erste Schritt der planungsrechtlichen Umsetzung. Dazu werden innerhalb der Arbeitszone im Gebiet Zellgut Sonderregelungen definiert, die unterschiedliche Gesamthöhen zulassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bis 30 m entlang der Autobahn</li> <li>– bis 24 m angrenzend dazu im Bereich des Grundstücks Nr. 980 (Pavese AG)</li> <li>– bis 18 m im restlichen Gebiet innerhalb Zellgut</li> </ul> <p>Dadurch wird gegenüber der angrenzenden Überbauung eine abgestufte Höhenentwicklung erzielt.</p> <p>Weil der Grundwasserschutz weiterhin zu gewährleisten ist, bleibt die bisherige Sonderregelung eines erhöhten Grenzabstands von 10.0 m gegenüber der Landwirtschaftszone bestehen.</p>

### 5.10 Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke

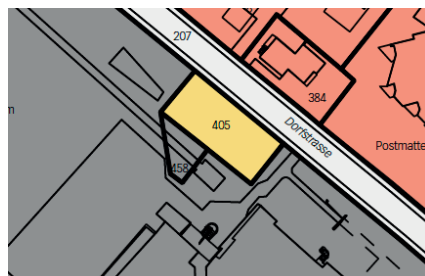


Abb. 42 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 43 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohnzone b	Zone für öffentliche Zwecke	<p>Die Einwohnergemeinde Schenkon konnte das Grundstück Nr. 405 vor Jahren erwerben. Es gehört zum Schulhausareal. Die neue 2fach-Turnhalle wird aktuell teilweise auf dem Grundstück gebaut. Daher ist eine Zonenplanänderung angebracht.</p>

## 5.11 Ein- und Umzonungen in die Grünzone

Mit der Gesamtrevision werden verschiedene Ein- und Umzonungen in die Grünzone vorgenommen:

- Die Freihaltezone auf dem Grundstück Nr. 171 wird neu der Grünzone zugewiesen (vgl. Ziff. 5.14).
- Ein Teil des Grundstücks Nr. 649 und das Grundstück Nr. 650 werden von der 1-geschossigen Wohnzone b in die Grünzone umgezont. Bei der Fläche handelt es sich um eine grössere Grünfläche entlang des Waldrandes, die im Gestaltungsplan «Tannberg» (Murerhüsli) gesichert ist. Da die angrenzende Bebauung, auf welche die Nutzung mit dem Gestaltungsplan übertragen wurde, in eine Spezielle Wohnzone umgezont wird (ohne Nutzungsmass), kann die Grünfläche im Zonenplan einer Grünzone zugeteilt werden, um sie auch langfristig zu sichern (im Falle der Aufhebung des Gestaltungsplans).
- Ein Teil des Grundstücks Nr. 822 wird von der 1-geschossigen Wohnzone b in die Grünzone umgezont. Bei der Fläche handelt es sich um einen 12 m breiten Grünstreifen entlang des Waldrandes, die im Gestaltungsplan «Hintertannberg» als Freihaltezone gesichert ist. Da die angrenzende Bebauung, auf welche die Nutzung mit dem Gestaltungsplan übertragen wurde, in eine Spezielle Wohnzone umgezont wird (ohne Nutzungsmass), kann die Grünfläche im Zonenplan einer Grünzone zugeteilt werden, um sie auch langfristig zu sichern (im Falle der Aufhebung des Gestaltungsplans).
- Das Grundstück Nr. 820 und Teile des Grundstücks Nr. 984 werden von der 1-geschossigen Wohnzone a in die Grünzone umgezont. Bei der Fläche handelt es sich um eine grössere Grünfläche entlang des Waldrandes. Die zulässige Nutzung wurde mit dem Gestaltungsplan «Tannberg-Höhe» den anderen Parzellen innerhalb des Perimeters übertragen. Die Flächen wurden von den übrigen Baufeldern abparzelliert. Die beiden Parzellen können aufgrund des geltenden Waldabstands nicht überbaut werden. Daher wird die Grünfläche im Zonenplan einer Grünzone zugeteilt.
- Die Grundstücke Nr. 765, 998 sowie Teile der Grundstücke Nr. 28, 957 und 959 werden von der Zentrumszone Zellfeld in die Grünzone umgezont. Bei den Flächen handelt es sich um Spielflächen und Aufenthaltsbereiche. Die Nutzung wurde mit den Gestaltungsplänen «Zellfeldpark» bzw. «Zellfeld-Zentrum» den anderen Parzellen innerhalb des jeweiligen Perimeters übertragen. Die Flächen wurden teilweise von den übrigen Baufeldern abparzelliert. Um die Flächen (im Falle der Aufhebung des Gestaltungsplans) vor einer Überbauung zu bewahren, werden sie im Zonenplan einer Grünzone zugeteilt.

- Ein Teil des Grundstücks Nr. 1018 wird von der 2-geschossigen Wohnzone a in die Grünzone umgezont. Bei der Fläche handelt es sich um eine grössere Grünfläche entlang des Greuelbachs mit Spielflächen, Aufenthaltsbereiche, Wendeplatz und Retentionsanlage. Die zulässige Nutzung wurde mit dem Gestaltungsplan «Sonnmatte» den anderen Parzellen innerhalb des Perimeters übertragen. Die Fläche wurde von den übrigen Baufeldern abparzelliert. Um die Flächen (im Falle der Aufhebung des Gestaltungsplans) vor einer Überbauung zu bewahren, werden sie im Zonenplan einer Grünzone zugeteilt.

### 5.12 Ausscheidung der Weilerzone

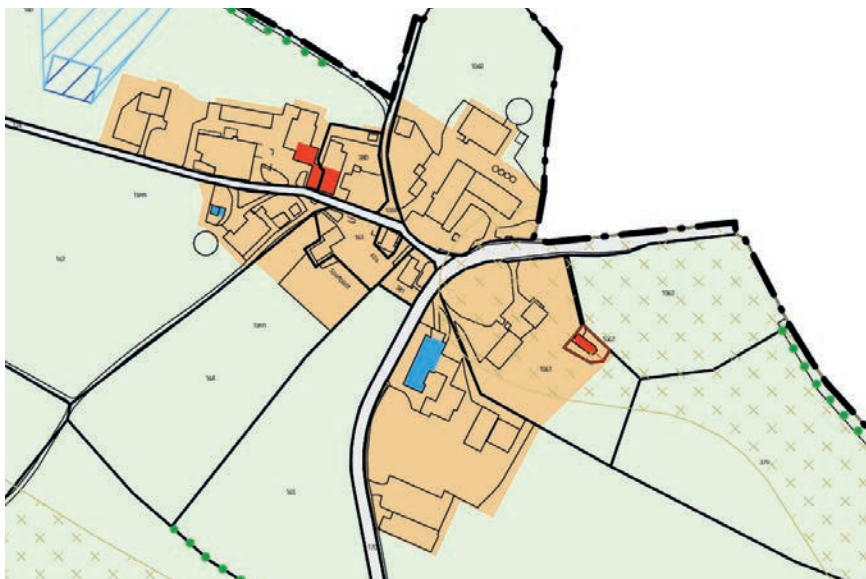


Abb. 44 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand mit Weilerzone Tann

Im Sinne der Massnahme S.3\_11 der Regionalen Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland (RES) wird für den Weiler Tann eine Weilerzone ausgeschieden. Dies entspricht einer Nichtbauzone. Sie umfasst die bestehenden Gebäude. Bisher war das Gebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen. Durch die Ausscheidung der Weilerzone wird die Umnutzung von bestehenden Bauten begünstigt (Weiteres siehe unter Ziff. 6.5).

### 5.13 Aufhebung der Freihaltezone

Im Zonenplan von 2012 wurde lediglich eine Fläche im Gebiet Murerhüsli der Freihaltezone zugewiesen. Seit der Einzonung des Gebiets Kirschgarten 2016 ist es an drei Seiten von der Bauzone umgeben. Durch die Umzonung in die Grünzone kann auf die Bestimmung der Freihaltezone verzichtet und damit das BZR vereinfacht werden, ohne den Zweck, die Freihaltung von exponierten, ökologisch oder landschaftlich empfindlichen Gebieten in Siedlungsnähe, zu schmälern.

Da die neue Grünzone an den Wald angrenzt, wird eine Waldfeststellung erforderlich (vgl. Kap. 8).

#### **5.14 Aufhebung von Übrigen Gebieten B, Ausscheiden von Reservezonen**

Gemäss der Koordinationsaufgabe S1-1 im kantonalen Richtplan sind die «Reservezonen» zu überprüfen. Die «Reservezonen» entsprechen den bisherigen «Übrigen Gebiete B (ÜG-B)». Die Namensänderung wird aufgrund der Revision des PBG nötig. Die Reserven werden gestützt auf dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) fixiert. Ihre Fläche darf höchstens 8 % der Bauzone per 2014 betragen. Daher wurden die bisherigen «Übrigen Gebiete B (ÜG-B)» von rund 10.0 ha auf 5.9 ha reduziert.

#### **5.15 Ausscheidung der Gewässerräume**

Die geänderte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt von den Kantonen, die erforderlichen Gewässerräume zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung in der Nutzungsplanung festzulegen (Art. 36a GSchG). Der Kanton hat die Festlegung des Gewässerraums an die Gemeinden delegiert (§ 11a der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 23. September 1997). Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die Gewässerräume entlang der Fliessgewässer innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets mittels überlagernden Grünzonen Gewässerraum bzw. überlagernden Freihaltezonen Gewässerraum ausgeschieden (im Detail siehe separaten Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume). Für die Nutzung und Bebauung entlang der Gewässer gelten künftig die im Zonenplan festgelegten Gewässerräume in Verbindung mit den entsprechenden BZR-Bestimmungen sowie die Gewässerabstände nach Wasserbaugesetz.

#### **5.16 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen**

Das revidierte PBG verlangt die Ausscheidung von Verkehrszonen und -flächen, welche die Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr umfassen. Gemäss § 11 PBV zählen zu den Strassenflächen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung, nicht jedoch die Hauszufahrten. Damit können Erschliessungsstrassen – unabhängig davon, ob sie öffentlich oder privat, ausparzelliert oder Bestandteil von angrenzenden Grundstücken sind – grundsätzlich nicht mehr der Bauzone zugewiesen werden, sondern müssen der «Verkehrszone» zugewiesen werden. Übergeordnete Strassen ohne Erschliessungsfunktion sowie Bahntrassees sind in der Regel der «Verkehrsfläche» zuzuweisen. Im revidierten Zonenplan werden die Verkehrszonen und -flächen auf Grundlage der kantonalen Richtlinie «Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen» vom Januar 2019 ausgeschieden.

### 5.17 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auf Grundlage von § 75 Abs. 1 PBG folgende Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt:

- die gesamte Kernzone
- alle speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen, soweit sie nicht gar mit einer Bebauungsplanpflicht belegt sind. Die Ausnahme bildet das Gebiet Seematte und die speziellen Wohnzonen Nr. 3 bis 6.
- jene Gebiete, in welchen eine grössere Abweichung von der Regelbauzone im Sinne der Verdichtung ermöglicht bzw. weiterhin beibehalten werden soll. Die nach Regelbauweise zulässige Höhenmasse oder ÜZ wird teilweise bereits heute in der Grössenordnung der künftig zulässigen Abweichung überschritten. Namentlich sind dies die Gebiete:
  - Zellfeldpark
  - Zellburg
  - Postmatte
  - Schützenmatte
  - Sonnmatte
  - Murerhüsli
  - Tannberg-Höhe
- Greuel: Es handelt sich um eine der letzten grösseren unüberbaute Fläche in Schenkon. Auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens soll hier eine hochwertige, nach Bautiefe differenzierte Überbauung entwickelt werden.

Die ergänzenden Vorschriften zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, welche gemäss § 75 PBG Abs. 1 Satz 2 zu erlassen sind, finden sich in einem neuen Anhang 7 zum BZR.

Das im bisherigen Zonenplan festgelegte Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Seematte wird aufgehoben, da der Gestaltungsplan mittlerweile erarbeitet und die Bebauung realisiert wurde.

### 5.18 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden folgende Gebiete mit einer Bebauungsplanpflicht belegt:

- Dorfzone A: Auf dem Gebiet nördlich der Dorfzone gilt weiterhin der Bebauungsplan «Dorfkern-Ochsen»
- Burg: Der Bebauungsplan lag im Sommer 2019 öffentlich auf und ist noch nicht rechtskräftig.
- Kirschgarten: Der Bebauungsplan «Kirschgarten» ist noch nicht vollständig umgesetzt worden.
- Zellgut: Mit der Ausscheidung einer Speziellen Mischzone und der Bebauungsplanpflicht soll eine Umstrukturierung des Gebiet ermöglicht werden.

### **5.19 Überprüfung der Naturobjekte**

Die Umweltschutzkommission (USK) hat im Frühjahr 2019 das Heckeninventar überprüft. Darin sind die Hecken und Uferbestockungen entlang der Fliessgewässer enthalten. Die Bestockung entlang der Autobahn und des Sempachersees ist kein Bestandteil. Basierend auf dem Heckeninventar wurden die Hecken und Uferbestockungen im Zonenplan überprüft und soweit nötig angepasst.

Zusätzlich hat die USK ein Inventar von weiteren, kleinräumigen Naturobjekten (markante Einzelbäume, Baumgruppen, Feuchtstandorte etc.) erarbeitet. Basierend auf diesem Inventar werden die Naturobjekte im Zonenplan verbindlich unter Schutz gestellt.

## **6. Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)**

### **6.1 Systematik**

Der Aufbau des neuen BZR unterscheidet sich geringfügig vom bisherigen. Grundlagen der neuen Systematik des BZR sind das revidierte PBG und die neue PBV sowie das vom BUWD bereitgestellte Muster-BZR vom Januar 2019. Das neue BZR entspricht in seiner Struktur dem verbindlichen Teil des Muster-BZR weitestgehend. Es ist in folgende Abschnitte unterteilt:

- Ingress
- I. Allgemeines
- II. Zonenbestimmungen
- III. Bauvorschriften
- IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen
- Anhänge

### **6.2 Übergeordnetes Recht**

Das übergeordnete Recht geht vor und ist in jedem Fall vorbehalten. Das BZR regelt grundsätzlich nur noch, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Zur besseren Orientierung der Rechtsanwendenden im «Paragrafendschungel» wird unter jedem Randtitel auf die massgebenden Bestimmungen des PBG verwiesen.

### **6.3 Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen**

#### **6.3.1 Rahmenbedingungen**

Das revidierte PBG und die neue PBV sehen in Bezug auf die Regelung der Bauhöhen grundlegende Änderungen vor. Diese bedingen eine umfassende Umstellung des bisherigen Höhensystems, welches sich aus einer Kombination aus Geschosshöhe und Bestimmungen zur Geschosshöhe, zu den Dach- sowie den Untergeschossen kennzeichnete. Folgende Änderungen des PBG und der PBV sind mit der Revision umzusetzen:

- Die «Geschossigkeit» wird aufgehoben, d.h. planungsrechtlich gibt es künftig keine Unter-, Voll- und Dachgeschosse mehr. Damit können den einzelnen Zonen auch keine Geschosshöhen mehr zugewiesen werden.
- Für jede Bauzone ist zwingend eine Gesamthöhe festzulegen (§ 139 PBG). Nach dieser bemisst sich künftig der Grenzabstand (§§ 122 und 139 Abs. 1 und 2 PBG).
- Ergänzend können insbesondere aus gestalterischen Gründen (Dachgestaltung) Fassadenhöhen festgelegt werden, die bei Bedarf weiter spezifiziert werden können (z.B. nur traufseitig; § 139 Abs. 3 PBG).
- Werden Fassadenhöhen festgelegt, so gilt für die Dachgestaltung die Dachnorm, d.h. die Dachkonstruktion oder ein zurückversetzter Gebäudeteil dürfen eine Ebene, die von der zulässigen Fassadenhöhe aus mit einem Winkel vom 45° ansteigt, nicht überschreiten (§ 35 PBV).



- Im Weiteren kann die Zurückversetzung des «obersten Geschosses» (Attikageschoss) geregelt werden (§ 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV).

### 6.3.2 Vorgehen zur Festlegung der Gesamt- und Fassadenhöhen

Aufgrund der Ausgangslage resp. der bisherigen Bestimmungen von PBG/ PBV und der bisherigen Regelungen im BZR wurden die heute realisierbaren Gesamt- und Fassadenhöhen je Zone ermittelt und den entsprechenden neuen Zonen zugewiesen. Dabei wurden die neuen zulässigen Maximalhöhen so festgelegt, dass die bestehenden Bauten wieder realisiert werden könnten. In den nachfolgenden Abbildungen wird dies für die 1-geschossige Wohnzone a resp. Wohnzone A exemplarisch aufgezeigt:

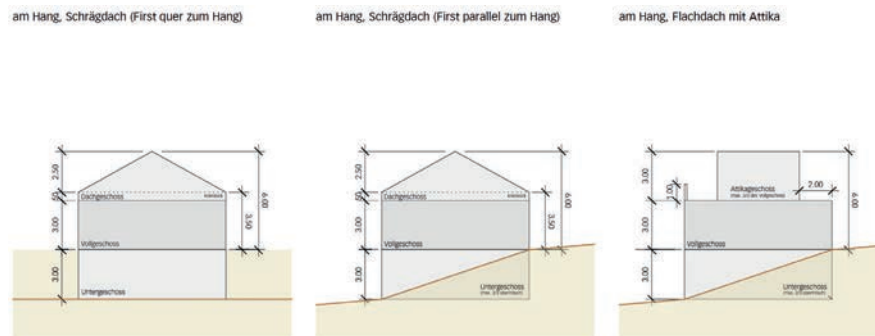


Abb. 45 Heute mögliche Bauten in der 1-geschossigen Wohnzone (W1-a) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV

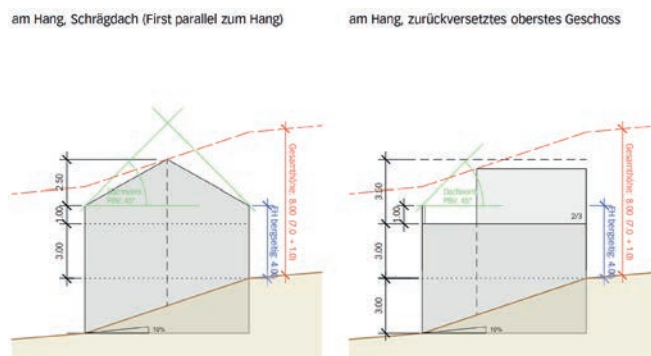


Abb. 46 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone A aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

Weitere Skizzen zu den weiteren Wohnzonen sind im Anhang 2 aufgeführt.

### 6.3.3 Neue Höhenregelung im BZR

#### Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Gemäss revidiertem PBG ist für jede Bauzone eine Gesamthöhe festzulegen, anhand derer sich künftig der Grenzabstand bemisst (§ 122 PBG). Die Gesamthöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden (=gewachsenen) Terrain dar (§ 139 Abs. 1 und 2 PBG). Anstelle von Gesamthöhen können im BZR auch maximale

Höhenkoten definiert werden, was insbesondere bei speziellen Wohn- oder Mischzonen, wo konkrete Konzepte die Grundlage der Festlegungen bilden, erfolgt.

Ergänzend zur Gesamthöhe können Fassadenhöhen festgelegt werden. Die Fassadenhöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie dar (§ 139 Abs. 3 PBG). Es kann differenziert werden zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden.

In Schenkon werden zur Bemessung der künftigen Bauhöhen pro reguläre Bauzone neu eine Gesamthöhe festgelegt. Für die beiden Wohnzonen-typen A und B wird zusätzlich eine bergseitige Fassadenhöhe definiert. Diese Zonen befinden sich vorwiegend an Hanglagen. Damit wird die bisherige Regelung der 1- und 2-geschossigen Wohnzonen adaptiert. So wird für den dahinter liegenden klar, wie hoch sich das Gebäude vor ihm entwickeln kann. Für die beiden übrigen Wohnzonen C und D werden (traufseitige) Fassadenhöhen festgelegt. Im Unterschied zur Wohnzone A und B befinden sich diese nicht an Hanglagen.

#### Gestaltung oberstes Geschoss

Gemäss § 139 Abs. 4 PBG bzw. § 36 PBV kann die Gemeinde für das oberste Geschoss Zurückversetzungen vorschreiben. Die Pflicht zur Zurückversetzung wird für Flachdachbauten in den Dorf-, Kern-, Wohn- und Mischzonen eingeführt. Die Ausnahme bildet die Wohnzone C.

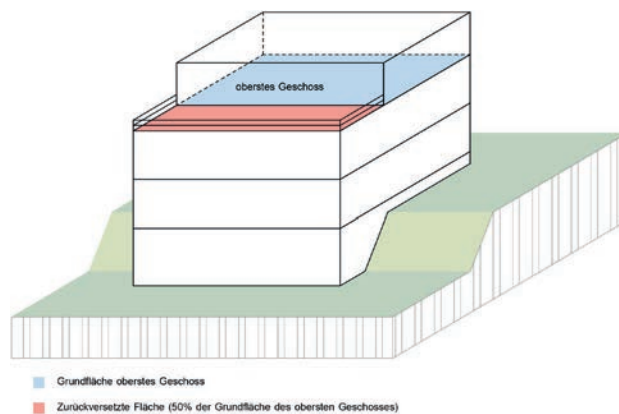


Abb. 47 Skizze Zurückversetzung oberstes Geschoss (§ 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV)

### 6.3.4 Übersicht der Regelbauzonen

Die nachfolgende Übersicht zeigt für alle Regelbauzonen die im BZR festgelegten maximalen Gesamthöhen und maximalen sowie minimalen Fassadenhöhen, die daraus resultierenden Grenzabstände (gem. § 122 PBG oder gem. BZR) und schematisch die damit möglichen Bauten auf.

Da sich die Zonen künftig nicht mehr durch die Geschoszahl unterscheiden, werden sie umbenannt (z.B. Wohnzone A anstelle W2). Neben dem Maximalmassen werden gestützt auf § 39 Abs. 4 PBG im Sinne der inneren

Verdichtung resp. zugunsten einer haushälterischen Bodennutzung in den Wohnzonen, der Mischzone und den Arbeitszonen Mindestfassadenhöhen festgelegt, welche Neubauten zwingend einzuhalten haben. Im Rahmen von Gestaltungsplänen bzw. Gesamtkonzeptionen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.


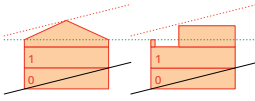

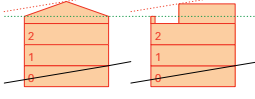



Zone	max. Gesamthöhe	max. Fassadenhöhe	min. Fassadenhöhe	max. ÜZ	maximal realisierbare Gebäude	minimal zu realisierende Gebäude
Wohnzone A 	7.0 m	bergseitig 4.0 m		0.25 (AZ: ca. 0.30)		
Wohnzone B 	9.0 m	bergseitig 7.0 m		0.21 (AZ: ca. 0.41)		
Wohnzone C 	11.0 m	11.0 m		0.21 (AZ: ca. 0.46)		
Wohnzone D 	15.0 m	traufseitig 11.0 m	9.0 m	0.20 (AZ: ca. 0.53)		
Mischzone 	15.0 m	traufseitig 11.0 m		0.24 / 0.32 (AZ: ca. 0.64)		

Abb. 48 Höhenmasse und max./min. realisierbare Gebäude je Zone

## 6.4 Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

### 6.4.1 Ausgangslage und Zielsetzungen

#### Neue Rahmenbedingungen

Mit der Revision des PBG wurde die bislang in den meisten Gemeinden zur Festlegung des Nutzungsmasses verwendete Ausnutzungsziffer (AZ) abgeschafft. Neu kann die maximale und minimale Nutzung in den Bauzonen nur noch mittels Überbauungsziffern (ÜZ) und Grünflächenziffern bestimmt werden (§ 23 PBG). Die ÜZ definiert das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche («Fussabdruck» des Gebäudes) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (vgl. nachf. Skizze), die Grünflächenziffer das Verhältnis

der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (im Detail vgl. Bestimmungen PBG/PBV und erläuternde Skizzen des BUWD).

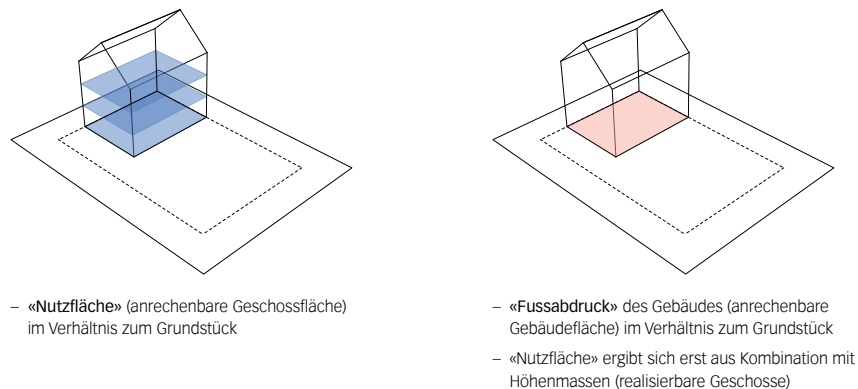


Abb. 49 Vergleich Ausnützungsziffer (AZ) <-> Überbauungsziffer (ÜZ)

Da sich die Grünflächenziffer für die Bestimmung des Nutzungsmasses nur eingeschränkt eignet (insbesondere ist sie problematisch im Vollzug), bedingt der Systemwechsel für diejenigen Bauzonen, in denen heute eine AZ gilt und auch künftig ein Nutzungsmass gelten soll, einen Wechsel von der AZ auf die ÜZ.

### Herausforderungen

Grundsätzlich sind bei der Überführung der AZ in die ÜZ folgende Herausforderungen zu bewältigen:

- Bestimmung der ÜZ: Ziel ist es, die ÜZ so festzulegen, dass ein möglichst grosser Anteil des Gebäudebestandes davon erfasst wird resp. zonenkonform bleibt und gleichzeitig nur dort ein Verdichtungspotenzial über die heutigen Möglichkeiten hinaus geschaffen wird, wo es das REK vorsieht.
- Die ÜZ-Regelung muss praktikabel in der Anwendung sein (keine zu komplizierte Regelung) und gleichzeitig genügend gestalterische Spielräume ermöglichen.

### Grundsätze für die Umsetzung der ÜZ

Bei der Umsetzung der ÜZ sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Mit der Überführung der AZ in die ÜZ hat der Kanton eine Vereinfachung angestrebt. Die ÜZ-Regelung im BZR soll daher nicht zu komplex sein.
- Besondere Siedlungsstrukturen (z.B. verdichtete Gesamtüberbauungen, Reihenhäuser, Überbauungen mit starken Höhenstaffelungen) werden zukünftig vermehrt über speziell auf diese Strukturen zugeschnittene Zonen (Spezielle Wohn- und Mischzonen) sowie Bebauungs- oder Gestaltungspläne zu regeln sein.
- Bei der Festlegung der ÜZ sind sowohl der Bestand (realisierte ÜZ und Höhenmasse), die Qualität der Siedlungsstruktur (je nach Befund ist diese zu erhalten und/oder zu verdichten und/oder zu ersetzen) und die aktuelle planungsrechtliche Situation (bisherige AZ, bestehende Gestaltungs- oder Bebauungspläne) zu berücksichtigen.

### 6.4.2 Vorgehen bei der Festlegung der ÜZ im BZR

Bei der Festlegung der ÜZ wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

1. Unterscheidung unterschiedlicher Siedlungstypologien, um spezifische Ansätze bezüglich der Umsetzung der ÜZ herauszuschälen zu können (Zonen mit und ohne ÜZ).

*Schritte 2 bis 4 für diejenigen Zonen, in denen künftig eine ÜZ gelten soll:*

2. Analyse der ÜZ des vorhandenen Gebäudebestands
3. Abschätzung des künftigen Nutzungspotenzials («Umrechnung» ÜZ-AZ)
4. Umsetzung der ÜZ im BZR

### 6.4.3 Schritte zur Festlegung der ÜZ im Einzelnen

#### Schritt 1: Unterscheidung unterschiedlicher Siedlungstypologien

In einem ersten Schritt wurden verschiedene Siedlungstypologien unterschieden, für die jeweils ein spezifischer Ansatz weiterverfolgt wurde:

Siedlungstypologie	Verfolgter Ansatz	Künftiger Zonentyp
historisch gewachsene Gebiete mit eher kleinteiliger Parzellenstruktur (alter Ortskern)	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, Entwicklung an qualitative Anforderungen knüpfen (Einordnung etc.)	Dorfzone, Erhaltungszone
Verdichtete Gesamtüberbauungen (i.d.R. im Rahmen von Gestaltungsplänen) ohne Nachverdichtungsbedarf	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, Erhalt der Quartierstrukturen, Erneuerung und max. massvolle Nachverdichtungen ermöglichen	Spezielle Wohnzone
Verdichtete Gesamtüberbauungen (i.d.R. im Rahmen von Gestaltungsplänen) mit Nachverdichtungsbedarf	ÜZ so festlegen, dass quartierverträgliche Nachverdichtungen möglich sind	Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht mit spezifischen Bestimmungen
Umstrukturierungsgebiete an Knotenpunkten (Schaffung ortsbaulicher Akzentzente)	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, Entwicklung an qualitative Anforderungen knüpfen (Einordnung etc.)	Kernzone
Unbebaute Entwicklungsgebiete (Bauzonenreserven)	Bebauungskonzepte als Grundlage für spezifische Bestimmungen im BZR	Spezielle Dorf, Wohn- und Mischzonen
vorwiegend in Einzelbauweise überbaute Wohnquartiere	ÜZ so festlegen, dass massvolle Nachverdichtungen und Erneuerungen möglich sind	Wohnzonen

### Schritt 2: Analyse der ÜZ des Bestands

Der Bestand in den Gebieten Tannberg und Isleren wurde in Bezug auf die bestehende Dichte (realisierte ÜZ) analysiert. Nebst dem Zonentyp wurden auch die Geltungsbereiche der Gestaltungspläne berücksichtigt. Die Ergebnisse der Analyse wurden in Plänen, Tabellen und Diagrammen abgebildet. Ergänzt wurde berechnet, bei welcher ÜZ je Zone welcher Anteil des Bestands zonenkonform wäre bzw. «ins Unrecht gesetzt» würde.



Abb. 50 ÜZ-Analyse des Gebiets Tannberg

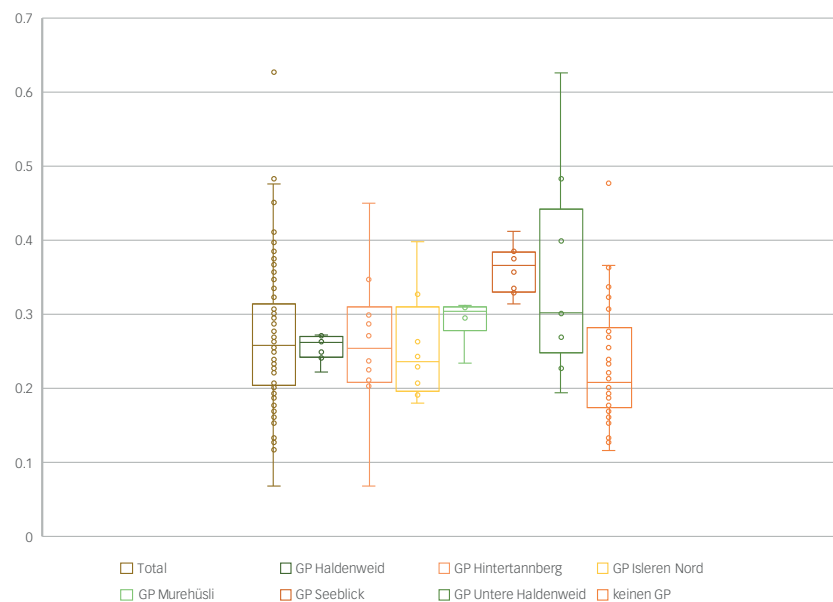


Abb. 51 ÜZ-Analyse der 1-geschossigen Wohnzone b, differenziert nach Gestaltungsplan-Gebiet

Die Analyse führte im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen:

- Die «Streuung» der ÜZ (d.h. von sehr niedrigen bis sehr hohen Werten) ist in den analysierten Gebieten gross. Es lassen sich nur einzelne Gebiete differenzieren, die (mehr oder weniger) durchgängig eine eher niedrige oder eine eher hohe ÜZ aufweisen.
- Die mittlere ÜZ ist in Gebieten mit Gestaltungsplan signifikant höher als in Gebieten ohne Gestaltungsplan.
- Überbauungen mit Terrassenhäusern und Parzellen mit Grenzbaurecht weisen eine höhere ÜZ auf.
- Wo gemeinschaftlich nutzbare Aussenflächen abparzelliert wurden, weisen die übrigen (überbauten) Parzellen erwartungsgemäss eine höhere ÜZ auf.

Insgesamt zeigt die GIS-Analyse ein sehr heterogenes Bild. Allein basierend auf der ÜZ des Bestands lässt sich keine ÜZ festlegen, welche als «vernünftiges» Mass der künftig anzustrebenden baulichen Entwicklung dienen kann. Umso mehr trifft dies zu, wenn man bedenkt, dass die Analyse unberücksichtigt lässt, inwieweit für die einzelnen Parzellen das rechtlich zulässige Nutzungspotenzial überhaupt ausgeschöpft wurde. Vielmehr muss der Frage nachgegangen werden, wie dicht die Gebiete künftig überbaut werden sollen und welche ÜZ dazu die massvolle Grenze bildet.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde darauf verzichtet, die Analyse in den übrigen Bauzonen flächendeckend anzuwenden. Wo nötig wurden einzelne ÜZ-Werte nachträglich ermittelt.

### Schritt 3: Abschätzung des künftigen Nutzungspotenzials

Um das künftige Nutzungspotenzial besser abschätzen zu können resp. mit den heutigen Nutzungsmöglichkeiten vergleichen zu können, wurde in Schritt 3 für alle regulären Wohnzonen diejenige AZ berechnet, die erforderlich wäre, um dasselbe Volumen wie mit der neu festgelegten ÜZ realisieren zu können. In einem iterativen Prozess, unter Berücksichtigung von ÜZ-Festlegungen in vergleichbaren Gemeinden, wurde jene ÜZ ermittelt, welche als «massvoll» erachtet wird.

BZR alt			BZR neu					
Zone	Geschosszahl	AZ	Zone	Geschosszahl	ÜZ	ÜZ bereinigt*	entspricht ca. GFZo**	entspricht ca. AZ***
W1-a	1+D	0.25	W-A	1+D	0.25	0.21	0.35	0.30
W1-b	1+D	0.30						
W2-a	2	0.35	W-B	2+D	0.21	0.18	0.48	0.41
W2-b	2	0.40						
			W-C	3	0.21	0.18	0.54	0.46
W3	3+D	0.50	W-D	3+D	0.20	0.17	0.62	0.53

WGs-3	3+D	0.50	M	3+D	0.24	0.20	0.75	0.64
-------	-----	------	---	-----	------	------	------	------

\*Abzug für Loggien, Balkone etc., differenziert für unterschiedliche Zonentypen / \*\*GFZo: oberirdische Geschossflächenziffer (ÜZ x realisierbare Geschosse) / \*\*\*AZ: GFZo \* 0.85

Abb. 52 Theoretische zusätzliche Nutzung nach Wechsel von der AZ zur ÜZ

Die Tabelle bietet einen Überblick über die bisherigen und neuen Nutzungsmöglichkeiten in den Wohnzonen. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den ermittelten «Vergleichs-AZ» lediglich um Näherungswerte resp. eine Abschätzung des Nutzungspotenzials handelt. Eine 1:1-Umrechnung ist nicht möglich, da bei der ÜZ das Nutzungsvolumen stark von der Gestaltung der Bauvolumen abhängt (je nach Gestaltung können Bauten mit derselben ÜZ deutlich mehr oder weniger Nutzflächen aufweisen).

#### Schritt 4: Umsetzung der ÜZ im BZR

Die ÜZ wird im BZR aufgrund der Unterscheidung der Siedlungstypologien und der durchgeführten Analysen und Studien wie folgt umgesetzt:

#### Wohnzonen

In der Wohnzone A wird die Überbauungsziffer auf 0.25, in den Wohnzonen B und C auf 0.21 und in der Wohnzone D auf 0.20 festgelegt. In den Einfamilienhaus-Gebieten (Wohnzone A) wurde und wird gegenüber den Mehrfamilienhaus-Gebieten (W-C, W-D) in der Regel etwas flächenintensiver gebaut. Daher wird hier eine etwas höhere ÜZ gewählt. In der Wohnzone B dominiert ebenfalls das Einfamilienhaus. Da die Nutzfläche in der Regel jedoch in einem weiteren (Voll-)Geschoss angeordnet wird, soll die ÜZ tief gehalten werden.

In den Wohnzonen wird aufgrund der unterschiedlichen realisierten Bauhöhen und der (auch dadurch bedingten) grossen Streuung der ÜZ im Bestand eine «differenzierte» ÜZ festgelegt: Ein niedrigerer Wert, wenn die zulässige Gesamthöhe ausgeschöpft (bzw. um weniger als 3.0 m unterschritten wird), und ein leicht höherer Wert, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschritten wird. Die Werte sind jeweils so gewählt, dass sich mit beiden Varianten in etwa dasselbe Bauvolumen realisieren lässt. Die Differenzierung ermöglicht damit ausserdem grössere gestalterische Freiheiten, indem Bauten mit Dach- bzw. Attikageschoss gegenüber reinen Flachdachbauten (ohne Attika) nicht «privilegiert» werden.

Darüber hinaus wird von den Möglichkeiten nach Planungs- und Bauverordnung (PBV, § 13) zur Festlegung von zusätzlichen ÜZ für spezielle Bauten Gebrauch gemacht: Für Bauten mit Gesamthöhen bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen (z.B. Garagen, Gartenhäuschen, gedeckte Unterstände und dergleichen), wird gemäss § 13 Abs. a PBV in allen Wohnzonen eine zusätzliche separate ÜZ von 0.07 ermöglicht, mindestens jedoch 40 m<sup>2</sup>. Dies ermöglicht auch auf sehr kleinen Grundstücken zusätzlich die Realisierung einer Doppelgarage.



Die anrechenbare Gebäudefläche für Einstellhallen bis 3.5 m Gesamthöhe, deren Mantelflächen höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive das tiefer gelegte Terrain hinausragen, wird gemäss § 13a PBV durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

Bei Terrassenhäuser ist die ÜZ aufgrund der seitlichen Versetzung der Geschosse kaum einzuhalten. Um diese Bauform an Hanglagen weiterhin zu ermöglichen, wird bei Terrassenbauten die zonengemässe ÜZ für jedes versetzte Geschoss um 30 % erhöht.

Mischzone In der Mischzone gilt neu ein maximaler Wohnanteil von 75%. Bei der angedachten Bauweise mit vier Geschossen, davon das oberste mit Zurückversetzung, kann der Gewerbeanteil erreicht werden, wenn das Erdgeschoss der Gewerbenutzung dient. Die ÜZ wird auf 0.24 festgelegt und ist somit höher als bei der vergleichbaren Wohnzone D. Wenn der Wohnanteil unter 30% liegt, gilt eine grössere ÜZ von 0.32. Damit wird dem allfällig höhere Flächenbedarf für Gewerbebetriebe (insbesondere im Erdgeschoss) Rechnung getragen.

Für Bauten mit Gesamthöhen bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen, gilt dieselbe Regelung wie in den Wohnzonen.

Arbeitszonen In der Arbeitszone A gilt bereits heute eine ÜZ von 0.35, welche der Gemeinderat unter gewissen Bedingungen bis 0.40 erhöhen kann. Im Vergleich zu anderen Gemeinden ist diese ÜZ niedrig. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden und der Siedlungsentwicklung nach innen wird angestrebt, die Arbeitszonen dichter nutzen zu können. Daher wird die zulässige ÜZ auf 0.60 angehoben. Ferner zu beachten ist, dass die bisherige ÜZ nach dem «alten» Recht berechnet wurde. Da nach bisherigem Recht gewisse Flächen nicht an die ÜZ anzurechnen waren (z.B. nicht gewerblich genutzte Nebenbauten, vgl. § 18 altPBV), relativiert sich die Erhöhung etwas.

In der Arbeitszone B wird weiterhin auf die Festlegung einer Überbauungsziffer verzichtet.

#### **6.4.4 Umgang mit dem Bestand (Besitzstandsgarantie)**

Bestehende Bauten, welche die ÜZ überschreiten, sind von der Bestandesgarantie nach § 178 PBG geschützt:

*«<sup>1</sup> In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.*

*<sup>2</sup> Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn*

*a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und*

b. *keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.»*

Da es sich bei der Einführung der neuen Zonensystematik (ÜZ anstelle AZ, neue Höhenregelung etc.) um ein neues System handelt, liegt betreffend die Handhabung des § 178 PBG noch keine Rechtssprechung vor. Diese muss sich in den kommenden Jahren erst noch entwickeln.

Es kann aber festgehalten werden, dass den Gemeinden bei der Auslegung und Anwendung der Besitzstandsgarantie ein relativ grosser Ermessensspielraum zukommt.

## 6.5 Wichtigste Inhalte des neuen BZR

Nebst der Struktur orientiert sich auch der Inhalt des neuen BZR stark am Mindestinhalt des Muster-BZR des Kantons. Im Einzelnen beinhaltet das neue BZR – nebst verschiedenen redaktionellen und formellen Änderungen im Vergleich zum alten BZR – die folgenden wichtigen neuen Bestimmungen:

### 6.5.1 Allgemeines

Art. 1 Zweck	Der neue Artikel hält den Zweck des BZR fest und bildet damit den Rahmen für die neue Bau- und Zonenordnung. Die Formulierung entspricht dem Vorschlag im Muster-BZR des Kantons.
Art. 2 Zuständigkeit	Die Zuständigkeiten für Planungs- und Baubewilligungsverfahren in der Gemeinde Schenkon werden in einem neuen Artikel auf Grundlage des Muster-BZR geregelt. Entsprechend der kantonalen Vorgabe (§ 17 Abs. 1 Bst. a PBG) wird die Zuständigkeit für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne den Stimmberechtigten übertragen (Abs. 1). Der Gemeinderat ist zuständig für die weiteren planerischen Aufgaben (Richtpläne, Gestaltungspläne), für den Erlass von Verordnungen und Richtlinien. Dabei kann er Aufgaben an die Gemeindeverwaltung delegieren. Der Gemeinderat kann auch Fachpersonen und -gremien einsetzen, die ihn bei seiner Aufgabe beraten. Zudem ist er ermächtigt, die Bauherrschaft zu verpflichten, auf eigene Kosten Fachgutachten nachzureichen.
Art. 3 Qualitätssicherung	Verschiedene BZR-Bestimmungen verlangen ein qualitätssicherndes Verfahren. Mit dem neuen Artikel zur Qualitätssicherung wird dem Gemeinderat mit Abs. 1 die generelle Kompetenz erteilt, in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen. Abs. 2 definiert die Anforderungen an ein solches qualitätssicherndes Verfahren. Dies dient insbesondere auch der Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer. Abs. 3 hält fest, in welchen Fällen ausnahmsweise von den Anforderungen nach Abs. 2 abgewichen werden kann. Ebenfalls der Qualitätssicherung dient der Abs. 4, wonach

die zuständige Stelle berechtigt ist, auf Kosten des Gesuchstellers unabhängige Fachleute als Gutachter oder ein Fachgremium beiziehen kann; dies allerdings nur nach vorgängiger Mitteilung an den Gesuchsteller.

### 6.5.2 Zonenbestimmungen

#### Bauzonen

- Art. 4  
Dorfzone
- Die bisherigen Dorfzonen A und B werden weitgehend neu definiert. Die Dorfzone A definiert neu den engeren Dorfkern. Da das Gebiet mit einer Bebauungsplanpflicht belegt ist, erübrigen sich detaillierte Zonenvorschriften. Zwecks Qualitätssicherung kann der Gemeinderat gemäss Absatz 3 ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. In der neuen Dorfzone B werden die Bauvorschriften gelockert, um Anreize für eine Erneuerung und Verdichtung des Gebiets zu schaffen. Die zulässige Bauweise ermöglicht neu drei Vollgeschosse (bisher nur zwei). Auf die bisherigen Neubaustandorte verzichtet. Dadurch wird den Grundeigentümern ein grösserer Handlungsspielraum eingeräumt. Die Bauprojekte werden vorab durch ein Fachgremium beurteilt. Dadurch kann die ortsbauliche Qualität sichergestellt werden.
- Art. 5  
Kernzone
- Die Kernzone bezweckt die Entwicklung neuer Ortskerne mit der Setzung von städtebaulichen Akzenten. Die festgelegten Höchstmasse orientieren sich am Gebiet Zellfeld-Tenniscenter, welches neu auch in die Kernzone zu liegen kommt. Für die Kernzone gilt eine Gestaltungsplanpflicht (Abs. 6). Zudem ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Um der Funktion eines neuen Kerns gerecht zu werden, wird die Nutzung differenziert geregelt (Abs. 3): In Ecksituationen an den Verkehrsknoten sind die Erdgeschosse mit zur Strasse orientierten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Ansonsten ist die Nutzung weitgehend frei geregelt.
- Art. 6  
Wohnzonen A  
bis D
- Grundsätzlich können die vier neuen Wohnzonen in zwei Typen unterteilt werden:
- Jene für die Bebauung mit Einfamilienhaus: Hier gilt eine bergseitige Fassadenhöhe, welche die Höhe massgebend einschränken wird. Ab einer Hangneigung von 10 % wird ein Hangzuschlag auf die Gesamthöhe von 1.0 m gewährt.
  - Jene für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in der Ebene: hier wird eine traufseitige Fassadenhöhe definiert.
- Die in den Wohnzonen zulässige Nutzung nach Abs. 1 entspricht der Formulierung gemäss Muster-BZR. Die Überlegungen zu den Höchst- und Mindestmasse werden unter Ziff. 6.3 und 6.4 erläutert.
- Art. 7  
Arbeitszonen
- Die Zonenbestimmungen der beiden bestehenden Arbeitszonen wurden soweit möglich zusammengefasst und vereinfacht. Basierend auf den Ergebnissen aus der Machbarkeitsstudie Zellgut (vgl. Ziff. 4.2 und 5.9) wurden die Höchst- und Mindestmasse der Arbeitszone A grundlegend angepasst. Die Gesamthöhe und die Überbauungsziffer werden erhöht. Im Gegenzug wird aber auch der minimale Grenzabstand angehoben. Dadurch wird insgesamt eine höhere bauliche Dichte möglich. Die zulässige

	<p>Nutzung wird eingeschränkt. Verkaufsgeschäfte sind nur bedingt zulässig. Die ausführlichen Bestimmungen bezüglich dem Grundwasserschutz werden auf das Nötigste beschränkt, indem auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht verzichtet wird.</p> <p>Die Bestimmungen der Arbeitszone B werden nur formell angepasst.</p>
Art. 8 Mischzonen	<p>Die Mischzone umfasst die bisherige 3-geschossige Wohn-/ Geschäftszone b. Es sind nebst der Wohnnutzung namentlich auch nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig (Abs. 1). Der Wohnanteil wird auf max. 75 % der Hauptnutzfläche definiert. Damit wird der Gewerbeanteil gegenüber der bisherigen Regelung erhöht. Zudem werden reine Wohnbauten dadurch ausgeschlossen. In Abs. 3 werden weitere baulichen Höchstmasse festgelegt, welche sich an der Wohnzone D orientieren (gleiche max. Gesamthöhe / Fassadenhöhe).</p>
Art. 9 Spezielle Dorf-, Wohn- und Misch- zonen	<p>Die speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen ermöglichen planerische Lösungen für besondere Herausforderungen, welche mit den Regelbauzonen nicht angegangen werden können. Anhang 1 des BZR legt für diese speziellen Zonen Zweck, Art und Mass der Nutzung, Lärm-Empfindlichkeitsstufe sowie allfällige Zusatzbestimmungen fest (Abs. 2). Das Bauen innerhalb der speziellen Zonen bedingt einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan, mit Ausnahme des Gebiets «Seematte» und den Speziellen Wohnzonen Nr. 3-6.</p> <p>Die Speziellen Wohnzonen Nr. 3-6 dienen in erster Linie der Überführung von Gesamtüberbauungen in die neue Nutzungsplanung, die in sich stimmig, angemessen dicht und gestalterisch gut aufeinander abgestimmt sind (vgl. Ziff. 5.8.2).</p>
Art. 10 Zone für öffentli- che Zwecke	<p>Art. 10 entspricht der Formulierung gemäss dem Muster-BZR. Mit der Umzonung des Werkhofs verbleibt einzig das Gemeindezentrum in der Zone für öffentliche Zwecke. Aus redaktionellen Gründen wird der Zonenzweck im neuen Anhang 2 zum BZR aufgeführt.</p>
Art. 11 Erhaltungszone	<p>Die Gemeinde möchte die Hofgruppe Greuel/Grundhof unter Wahrung der bestehenden Struktur massvoll weiterentwickeln lassen. Dazu sollen die bestehenden Gebäude umgenutzt werden können, sofern sie nicht mehr für die Landwirtschaft benötigt werden.</p>
Art. 12 Erholungszone	<p>Die Zonenvorschriften entsprechen der bisherigen Regelung. Aus redaktionellen Gründen werden die Nutzungsvorschriften der einzelnen Gebiete im neuen Anhang 3 zum BZR aufgeführt.</p>
Art. 13 Grünzone	<p>Für die im Zonenplan festgelegten Grünzonen (in der Grundnutzung, d.h. nicht überlagert) müssen der Zonenzweck und die zulässigen Nutzungen gemäss Vorgabe des Kantons neu einzeln definiert werden. Dies erfolgt im neuen Anhang 4 zum BZR.</p>
Art. 14 Grünzone Gewässerraum (überlagert)	<p>Die Grünzone Gewässerraum (überlagert) ist ein neuer Zonentyp. Sie dient der Festlegung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer und</p>

der stehenden Gewässer (Abs. 1) innerhalb der Bauzone. Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Das heisst, die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche (Abs. 2). Die Nutzung richtet sich nach Artikel 41c GSchV (Abs. 3).

Art. 15  
Verkehrszone

Die Verkehrszone umfasst gem. § 52 PBG die Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr und stellt eine neue Bauzone dar (zur Ausscheidung im Zonenplan vgl. Ziff. 5.17). Diese Fläche wird bei der Berechnung der ÜZ nicht mitgerechnet. Es gilt die jeweils anwendbare Spezialgesetzgebung, in Schenkon namentlich die Strassen- und Eisenbahngesetzgebung (Abs. 2).

#### **Nichtbauzonen**

Art. 16  
Weilerzone

Bei der Weilerzone gem. § 59a PBG handelt es sich um einen neuen Zonentyp. Die Bestimmungen orientieren sich am Muster-BZR. Abs.1 regelt den Zweck und Abs. 2 die zulässigen Nutzungen. Die Absätze 3 bis 6 geben vor, unter welchen Bedingungen Erweiterungen und Änderungen bestehener Bauten, Ersatzneubauten oder Neubauten zulässig sind. Neubauten, die nicht der Land- und Fortwirtschaft dienen, sind dabei grundsätzlich ausgeschlossen (ausgenommen Klein- und Anbauten). In Absatz 7 werden die wesentlichen Kriterien für die Beurteilung der Einordnung von baulichen Massnahmen ins Weilerbild festgehalten.

Art. 17  
Landwirtschaftszone

Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone werden materiell unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 18  
Reservezone

Das bisherige «Übrige Gebiet B» (Art. 17 altBZR) wird aufgrund der neuen Bezeichnung in § 55 PBG in Reservezone umbenannt. Materiell ändert sich nichts.

Art. 19  
Übriges Gebiet

Die Bestimmungen regeln das «Übrige Gebiet» gem. § 56 PBG. Das «Übrige Gebiet A» (§ 56 Abs. 1 lit. a PBG: «Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann») umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sowie die Flächen natürlicher Gewässer (Abs. 1). Das «Übrige Gebiet C» (§ 56 Abs. 1 lit. c PBG) beinhaltet das von der kantonalen Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer erfasste Gebiet (Abs. 2).

Art. 20  
Freihaltezone  
Gewässerraum

Die Freihaltezone Gewässerraum (überlagert) ist ein neuer Zonentyp. Sie dient der Festlegung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone (analog der Grünzone Gewässerraum innerhalb der Bauzone). Die Bestimmungen entsprechen dem Muster-BZR.

#### **Schutzzonen und Schutzobjekte**

Art. 21  
Naturschutzzone

Die Bestimmungen zur Naturschutzzone werden materiell unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

- Art. 22  
Landschafts-  
schutzzone  
Hofstetterfeld
- Die Bestimmungen zur überlagernden Landschaftsschutzzone Hofstetterfeld (bislang Siedlungstrenngebiet Hofstetterfeld, Art. 19a altBZR) werden materiell unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.
- Art. 23  
Naturobjekte
- Die bisherigen Bestimmungen zu den Naturobjekten werden ins neu BZR übernommen und um die neuen Absätze 2, 3 und 8 ergänzt. Die Ergänzung dient der Verankerung der neu im BZR aufgenommenen Naturobjekte. Die im Anhang 5 aufgeführten Naturobjekte werden basierend auf dem durch die Umweltschutzkommission erarbeiteten Inventar der Baum- und Naturobjekte grundeigentümerverbindlich festgelegt (vgl. Ziff. 5.19). Der neue Absatz 8 regelt, unter welchen Voraussetzungen der Gemeinderat ausnahmsweise den Ersatz eines Naturobjektes bewilligen kann.
- Art. 24  
Ortsbildgebiet
- Das neue, überlagernde Ortsbildgebiet dient dem Erhalt der bestehenden Struktur und der schutzwürdigen Gebäude und Baugruppe im Gebiet Greuel/Grundhof. Es überlagert die Bauten innerhalb der schützenswerten Baugruppe innerhalb der Erhaltungszone und der angrenzenden Mischzone (vgl. Ziff. 5.2). Alle baulichen Massnahmen sowie die Gestaltung der Umgebung haben sich bezüglich Volumetrie, Lage, Stellung, Farb- und Materialwahl sowie Dachform gestalterisch in die Kleinsiedlung einzuordnen (Abs. 2), wobei für die Beurteilung der Eingliederung ins Ortsbild das Fachgremium zuständig ist (Abs. 3).
- Art. 25  
Geotop-Objekte
- Die Bestimmung zu den «geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung» gemäss kantonalem Inventar (Geotop-Objekte) findet sich neu in einem eigenen Artikel (bislang unter der Landwirtschaftszone geregelt). Materiell ändert sich nichts. Neu werden die Geotop-Objekte aber im Zonenplan orientierend dargestellt.
- Art. 26  
Kulturdenkmäler
- Die Bestimmungen zu den Kulturdenkmälern entsprechen den Formulierungen im Muster-BZR. Mit Absatz 1 wird im BZR auf das kantonale Bauinventar hingewiesen. Was die Aufnahme eines Kulturdenkmals im Bauinventar beinhaltet, bestimmt allerdings ausschliesslich das kantonale Recht. Insbesondere ist gemäss kantonalem Denkmalrecht bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten oder in deren Umgebung die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Alle inventarisierten Kulturdenkmäler sind neu im Zonenplan orientierend dargestellt.
- Absatz 2 legt dar, wie mit den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten, die besonders schutzwürdig sind, umzugehen ist. Auch für diese Objekte ist das kantonale Recht massgebend. Namentlich ist für bauliche Massnahmen nicht nur eine Anhörung, sondern eine Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege notwendig.
- Art. 27  
Archäologische  
Fundstellen
- Die Bestimmungen zu den archäologischen Fundstellen werden aus dem bisherigen BZR übernommen. Sie entsprechen dem Muster-BZR. Die archäologischen Fundstellen werden weiterhin orientierend im Zonenplan dargestellt.

### Sondernutzungsplanung

Art. 28  
Gebiete mit  
Bebauungsplan-  
pflicht

Der neue Artikel regelt die Rahmenbedingungen für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Bebauungsplanpflicht, innerhalb derer Baubewilligungen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan erteilt werden dürfen (vgl. Ziff. 5.18). Der Bebauungsplan kann bei Bedarf Bestimmungen zur Etappierung enthalten (Abs. 2). Dadurch hat die Gemeinde Schenkon die Möglichkeit, das weitere Bevölkerungswachstum zu steuern. Für die Gebiete gelten die massgebenden Zonenbestimmungen gemäss BZR, die zulässigen Nutzungs- und Baumasse werden jedoch erst im Bebauungsplan, über welchen wiederum die Stimmberechtigten befinden, abschliessend festgelegt (Abs. 3). Unter bestimmten Voraussetzungen kann die zuständige Stelle bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung auch ohne Bebauungsplan bewilligen (Abs. 4).

Art. 29  
Gebiete mit  
Gestaltungsplan-  
pflicht und Mini-  
malfläche

Gestützt auf § 75 Absatz 1 PBG werden im Zonenplan Gebiete bezeichnet, in denen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden darf (vgl. Ziff. 5.17). Anhang 7 enthält pro Gebiet ergänzende Vorschriften zur Gestaltungsplanpflicht, insbesondere zu den zulässigen Abweichungen (Abs. 2). Diese können gewährt werden, wenn die Qualitätsanforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG bzw. Art. 36 BZR erfüllt sind. Es wird jedoch explizit festgehalten, dass kein Anspruch auf die Gewährung der maximal möglichen Abweichungen besteht (insbesondere eine Kumulation zwischen ÜZ-Bonus und zusätzlicher Höhe wird auch bei guter Qualität nicht «automatisch» gewährt, sondern ist nur möglich, wenn sich die Überbauung trotz der deutlich höheren Dichte gut in die Umgebung einordnet). Absatz 3 hält fest, dass die Gestaltungspläne der Gemeinde zur Vorprüfung einzureichen sind, wobei die angebehrten Boni zu begründen sind. Die Absätze 4 zu den Realisierungsetappen und 5 zum Unterhalt von Anlagen wie Strassen, Plätzen etc. werden aus dem bisherigen BZR übernommen. Absatz 6 erlaubt gewisse Ausnahmen von der Gestaltungsplanpflicht. Absatz 7 hält fest, unter welchen Rahmenbedingungen der Erlass eines Teilgestaltungsplans zulässig ist. In Absatz 8 ist die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan festgelegt, bei welchem gemäss § 75 Abs. 2 PBG von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann; diese beträgt wie bislang mindestens 4'000 m<sup>2</sup>.

### 6.5.3 Bauvorschriften

#### Erschliessung

Art. 30  
Abstellplätze

Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bemisst sich wie bislang anhand von Kennwerten aus der Tabelle im Anhang des BZR (Abs. 1). Die Kennwerte werden gegenüber dem bisherigen BZR nicht verändert; angepasst wird die Definition der Flächen bei den Parkplätzen für Arbeitsplätze und Dienstleistungen (neu: Hauptnutzfäche (HNF) nach SIA-Norm 416 definiert; bislang: gesamte genutzte Geschossflächen der UG, VG, DG). Die Erstellung der Abstellplätze hat neu in der Regel nach der entsprechenden VSS-Norm zu erfolgen (Abs. 2). Der Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder ist wie bislang anhand der entsprechenden VSS-Norm zu berechnen (Abs.

3). Mit dem neuen Absatz 4 wird dem Gemeinderat die Möglichkeit eingeräumt, die Anzahl der Abstellplätze gestützt auf § 94 StrG oder auf ein Mobilitätskonzept herabzusetzen, auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder ihre Erstellung ganz zu untersagen. Bei grösseren Parkieranlagen (mit mehr als 20 Abstellplätzen) muss zugunsten einer attraktiven Umgebungsgestaltung und eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden künftig ein gewisser Anteil der Abstellplätze unterirdisch realisiert werden.

Art. 31  
Mobilitätskonzept

Der neue Artikel ermöglicht es der Gemeinde, bei Projekten mit mehr als 20 Abstellflächen ein Mobilitätskonzept zu verlangen, wenn sich erhebliche Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz abzeichnen (Abs. 1). In Absatz 2 werden die Mindestinhalte eines solchen Mobilitätskonzeptes festgehalten. Ein Mobilitätskonzept zielt darauf ab, die Verkehrsmittelwahl zu beeinflussen und den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Gesamtverkehr zu reduzieren.

Art. 32  
Bodenversiegelung

Der Artikel zur Bodenversiegelung wird aus dem bisherigen BZR übernommen. Der Zusammenbau soll weiterhin gestattet sein.

#### **Abstände**

Art. 33  
Zusammenbau

Der Artikel zum Zusammenbau wird aus dem bisherigen BZR übernommen.

#### **Höhenmasse**

Art. 34  
Zurückversetzung  
oberstes Geschoss

Die Attikadefinition nach Anhang 1 Ziffer 6.4 IVHB hat sich für den Kanton Luzern als nicht geeignet bzw. zu einschränkend erwiesen. Der Attikabegriff kann deshalb künftig nicht mehr verwendet werden, weshalb neu von Zurückversetzung gesprochen wird: Nach § 139 Absatz 4 PBG kann die Gemeinde für das «oberste Geschoss» (gemeint ist damit das Attikageschoss) Zurückversetzungen von der Fassade vorschreiben. Gestützt auf diese Bestimmung und § 36 PBV wird in den Dorf-, Kern-, Wohn- und Mischzonen unter Ausnahme der Wohnzone C für Gebäude mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) eine Zurückversetzung des obersten Geschosses vorgeschrieben (Abs. 1). Das heisst, die maximale Gesamthöhe kann nicht vollständig resp. über dem gesamten Fussabdruck des Gebäudes konsumiert werden. In Hanglagen (Hangneigung min. 10%) muss das oberste Geschoss mindestens entlang der talseitigen Fassade zurückversetzt werden. Die Zurückversetzung beträgt wie bislang mindestens ein Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses (Abs. 2). Die Höhe des obersten Geschosses ist auf 3.5 m beschränkt (Abs. 3). Die Regelung der Zurückversetzung gilt nicht, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschritten wird (Abs. 4) - im Prinzip also, wenn auf das oberste Geschoss (Attikageschoss) verzichtet wird.

Art. 35  
Terrassenhäuser

Die bestehende Regelung zu den Terrassenbauten (Art. 4 Abs. 4 altBZR) wird überarbeitet und in einen eigenen Artikel überführt. Terrassenbauten sind weiterhin nur in den Gebieten Tannberg und Isleren (Wohnzone A) zulässig. Um sie baurechtlich zu ermöglichen, braucht es spezielle Vorschriften. So wird die ÜZ gemäss Art. 6 für jedes versetzte Geschoss um



30% erhöht (Abs. 4). Die zulässige Gesamthöhe (7.0 m) wird von der bisherigen Regelung (6.0 m) grundsätzlich übernommen (Abs. 3). Die Erhöhung um 1.0 m begründet sich durch die geänderte Messweise. Erhöht wird hingegen das Mass der Zurückversetzung von heute 3.0 m auf 4.5 m (Abs. 1). Dadurch werden die Bauten stärker an den Hang angelehnt, wodurch sie vom Tal weniger wuchtig erscheinen. Auf die bisherige Pflicht eines Gestaltungsplans wird verzichtet. Er wird jedoch verlangt, wenn von der Zurückversetzung der Geschosse abgewichen werden will (Abs. 5). Dadurch sollen architektonisch gute Lösungen grundsätzlich möglich bleiben. Die erforderliche Begleitung durch das Fachgremium dient der Qualitätssicherung.

#### **Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

Art. 36  
Gestaltungs-  
grundsätze

Das bisherige BZR enthält keine allgemeine Gestaltungsvorschrift. Zwar besteht im kantonalen Recht mit § 140 Abs. 1 PBG grundsätzlich ein Eingliederungsgebot, jedoch beinhaltet dieses keine konkreten Kriterien zur Beurteilung der Eingliederung. Im BZR wird daher ergänzend zur kantonalen Vorschrift in einem neuen Artikel eine nicht abschliessende Liste von Qualitätsanforderungen aufgeführt, welche bei der Beurteilung einer guten Eingliederung zu berücksichtigen sind. Die Liste im BZR ermöglicht es dem Gemeinderat im Notfall rechtlich, einen baulichen Auswuchs bzw. eine drohende Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern. Ziel ist dabei in erster Linie, dass die Bauten und Anlagen so gestaltet werden, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Kriterienliste orientiert sich an den Formulierungen im Muster-BZR.

Art. 37  
Terrainverände-  
rungen

Die Baubewilligungspflicht für Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ergibt sich abschliessend aus dem kantonalen Recht: Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen sind generell bewilligungspflichtig. Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind lediglich Terrainveränderungen innerhalb der Bauzone, welche eine Höhe von 1.5 Metern ab gewachsenem Terrain und eine Kubatur von 150 Kubikmeter nicht übersteigen (§ 54 Abs. 2 Bst. i PBV). Der neue Artikel hält als wichtigen Grundsatz fest, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum zu beschränkt sind (Abs. 1). In Abs. 2 wird aus Gründen des Ortsbildschutzes festgelegt, dass sich bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, sofern diese insgesamt nicht breiter als 7.0 m sind. Der neue Artikel basiert auf dem Vorschlag im Muster-BZR.

Art. 38  
Dachgestaltung

Grundsätzlich wird keine Dachform vorgeschrieben. Aufgrund der Bedeutung der Dächer für das Ortsbild gelten aber wie bisher bestimmte qualitative Anforderungen an deren Gestaltung (Abs. 1). Solaranlagen auf Dächern können nach Art. 18a RPG grundsätzlich ohne Baubewilligung erstellt werden (meldepflichtig ab 20 m<sup>2</sup>); es müssen aber die kantonalen Richtlinien Solaranlagen eingehalten werden (Abs. 2). Flachdächer sind wie bislang extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder für die Energiegewinnung genutzt werden (Abs. 3). Wie bislang darf die

oberste Flachdachfläche nicht begehbar sein (Abs. 4). Die Zulässigkeit von Dachaufbauten entspricht dem Vorschlag im Muster-BZR (Abs. 5).

Art. 39  
Begrünung

Der bestehende Artikel zu den Bepflanzungen (Art. 36 altBZR) wird umbenannt und überarbeitet. Als wichtiger Grundsatz wird in Absatz 1 festgehalten, dass bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen sowie bei der Begrünung von Bauten standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind. Das Verbot von neuen hochwachsenden Nadelgehölzen im Siedlungsgebiet wird beibehalten (Abs. 2). Neu ins BZR aufgenommen wird, dass invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) wie der Asiatische Staudenknöterich oder die Amerikanische Goldrute nicht verwendet werden dürfen und dass diese dort, wo sie bereits vorhanden sind, durch die betreffenden Grundeigentümer zu bekämpfen sind (Abs. 3). Absatz 4 ermöglicht es, mit dem Baugesuch einen Bepflanzungsplan zu verlangen, in welchem aufzuzeigen ist, wie sich das Vorhaben mittels Bepflanzung in das Landschafts- und Siedlungsbild eingliedert (insbesondere in den Arbeitszonen und am Siedlungsrand). Die bestehende Regelung zur maximalen Höhe von Bäumen und Sträuchern im Siedlungsgebiet wird beibehalten (Abs. 5).

Art. 40  
Reklamen

Der bestehende Artikel zu den Plakatwänden (Art. 39 altBZR) wird umbenannt in «Reklamen». Materiell ändert sich nichts.

Art. 41  
Parabolspiegel

Die bestehende Regelung zu den Parabolspiegeln (Art. 40 Abs. 2 altBZR) wird beibehalten (neu als eigener Artikel).

Art. 42  
Antennenanlagen

Der neue Artikel zu den Antennenanlagen stützt sich auf das sogenannte Kaskadenmodell, welches das Bundesgericht mit seinem Leitentscheid Urtenen-Schönbühl (BGE 138 II 173) als zulässig erachtet hat. Danach sind Antennenanlagen grundsätzlich in denjenigen Gebieten zu realisieren, in denen sie das Ortsbild am wenigsten stören. Die Bestimmung betrifft nur visuell wahrnehmbare Antennenanlagen (Abs. 1). Diese sind in erster Linie in der Arbeitszone und anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen, zu erstellen (Abs. 2). In den übrigen Bauzonen sind sie nur zulässig, wenn zwecks Abdeckung von bestimmten Gemeindegebieten kein Standort in der Arbeitszone möglich ist (Abs. 3). In den Wohnzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zur Nahversorgung (Abs. 4) und in einen Bereich von 100 m zu Schutzobjekten in der Regel überhaupt nicht zulässig (Abs. 5).

#### Sicherheit

Art. 43  
Gefährdete Gebiete

Die Gefahrenkarte wird aktuell überarbeitet. Mit der Ortsplanungsrevision wird in der Bau- und Zonenordnung vom Gefahrenzonenmodell (mit rechtsverbindlichen Gefahrenzonen im Zonenplan und detaillierten Vorschriften im BZR) auf das Gefahrenhinweismodell gewechselt (mit orientierender Darstellung der Gefahrengebiete im Zonenplan resp. im Gefahrengebietsplan und allgemeinen Vorschriften im BZR). Die bisherigen Artikel zu den Gefahrenzonen (Art. 23-25 altBZR) werden daher aufgehoben und durch den neuen Artikel zu den gefährdeten Gebieten ersetzt.

### Gesundheit

- Art. 44  
Ersatzabgaben für  
Spielplätze und  
Abstellplätze
- Der neue Artikel fasst die Ersatzabgaben für Spielplätze und für Abstellplätze zusammen. Die Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen beträgt gemäss Absatz 1 neu Fr. 4'000.– pro abgabepflichtige Wohnung (bislang Fr. 1'000.– pro Zimmer). Die Ersatzabgabe für Abstellplätze beträgt wie bislang Fr. 4'000.– pro fehlendem Abstellplatz (Abs. 2).
- Art. 45  
Beleuchtung und  
Lichtimmissionen
- Das BZR wird um einen neuen Artikel betreffend Beleuchtung und Lichtimmissionen ergänzt. Lichtimmissionen sind Einwirkungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Das heisst, dass Lichtimmissionen zu vermeiden sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Abs. 1); dies entspricht dem umweltrechtlichen Vorsorgeprinzip (Art. 1 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983). Die in Absatz 2 verankerte Baubewilligungspflicht grösserer Beleuchtungsanlagen im Freien und himmelwärts gerichteter Lichtquellen stützt sich auf die Praxis des Bundesgerichts, wonach alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen (äusserliche erhebliche Veränderung des Raums, Belastung der Erschliessung oder Beeinträchtigung der Umwelt), baubewilligungspflichtig sind (BGE 118 Ib 9). Absatz 3 erinnert daran, dass die Gemeinde die Bewilligung mit Auflagen versehen kann. Absatz 4 schränkt den Betrieb von Beleuchtungsanlagen in der Nacht ein, wobei in begründeten Fällen Ausnahmen gewährt werden können.
- Art. 46  
Baubewilligungen  
in lärmbelasteten  
Gebieten
- Der Artikel zu den Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (bislang: Bauen in lärmbelasteten Gebieten) wird gestrafft. Die Hinweise auf Art. 29 und Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) werden weggelassen, weil sie sich nicht auf das Baubewilligungsverfahren beziehen und daher im BZR nicht zu erwähnen sind. Die Art. 44 Abs. 4 und 5 altBZR können gelöscht werden, weil die Vorgaben des Umweltschutzgesetzes (USG) und der LSV sowieso gelten. Im Falle eines Gestaltungsplans an einer Kantons- oder Nationalstrassen zudem ist nicht in jedem Fall davon auszugehen, dass es sich um eine Neuerschliessung nach Art. 24 Abs. 2 USG handelt.
- Art. 47  
Abfallbehandlung
- Der bestehende Artikel zu den Kehrrechtgebinden, Containern und Kompostierplätzen (Art. 41 altBZR) wird umbenannt und präzisiert. Absatz 1 zu den Abstellplätzen für Kehrrechtgebinde entspricht der bisherigen Regelung. Mit Absatz 2 können bei grösseren Überbauungen künftig nicht nur Kompostieranlagen (wie bislang), sondern auch Entsorgungsstützpunkte oder Hundever säuberungseinrichtungen verlangt werden. Die Details werden im Rahmen der Erschliessung bzw. im Baubewilligungsverfahren bestimmt (Abs. 3).
- Art. 48  
Nebenräume
- Die bestehende Regelung zu den Einstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen in Mehrfamilienhäusern (Art. 42 altBZR) wird beibehalten.

#### **6.5.4 Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen**

Art. 49 Gebühren	Der Artikel zu den Gebühren wird auf Grundlage des Muster-BZR überarbeitet. Künftig werden die Gebühren für amtliche Kosten von Entscheidungen und übrige Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben grundsätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt (Abs. 1). Die Gemeinde hat zudem Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen für den Beibezug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen (Abs. 2). Massgebend für die Verrechnung der Aufwendungen sind wie bislang die Ansätze der kantonalen Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden (Abs. 3). Die Gebühren und Auslagen sind vom Verursacher des Aufwands, also in der Regel vom Bauherrn, zu tragen (Abs. 4). Der Gemeinderat kann bei Bedarf Kostenvorschüsse verlangen (Abs. 5).
Art. 50 Strafbestimmungen	Die bisherigen Strafbestimmungen bezüglich der Vorschriften über den Natur- und Landschaftsschutz werden beibehalten.
Art. 51 Schlussbestimmungen	Mit Absatz 3 werden gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG drei bestehende Bebauungspläne aufgehoben. Mit Absatz 4 werden gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG 19 bestehende Gestaltungspläne aufgehoben (vgl. auch Ausführungen unter Ziff. 7).

#### **6.5.5 Anhang**

Das BZR enthält neu folgende Anhänge (vgl. dazu die obenstehenden Erläuterungen zu den jeweiligen BZR-Artikeln):

- Anhang 1: Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen
- Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke
- Anhang 3: Erholungszonen
- Anhang 4: Grünzonen
- Anhang 5: Naturobjekte
- Anhang 6: Gebiete mit Bebauungsplanpflicht
- Anhang 7: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Anhang 8: Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Anhang 9: Erläuternde Skizzen

## 7. Umgang mit bestehenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen

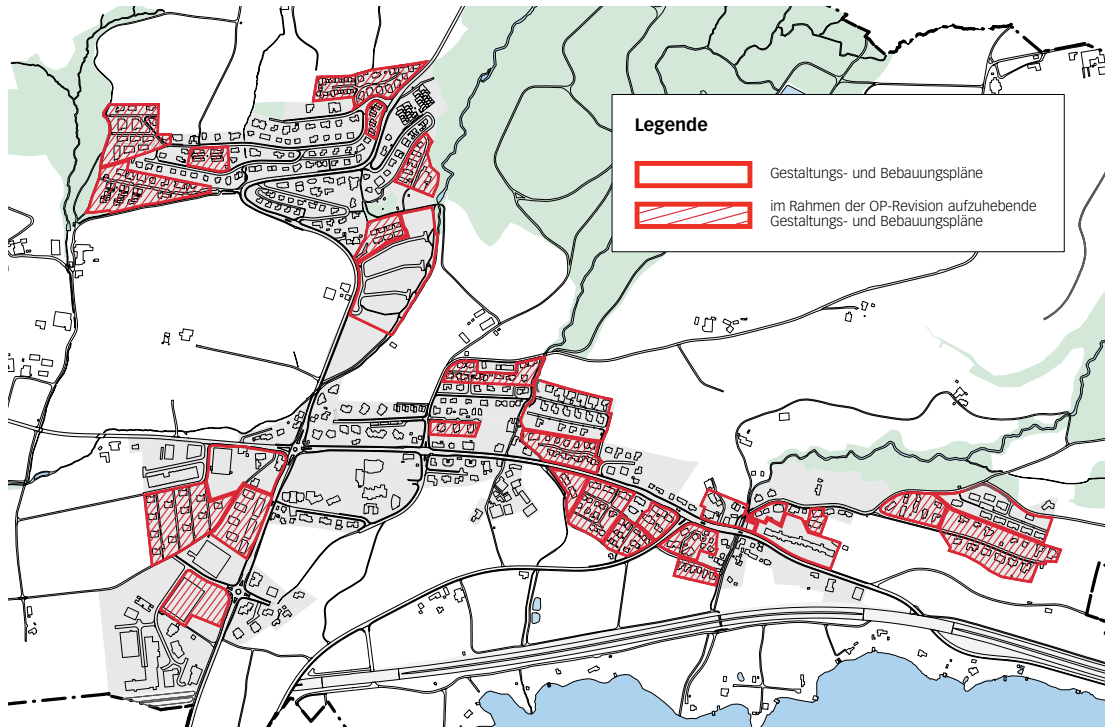


Abb. 53 Übersicht der Gestaltungs- und Bebauungspläne, welche die im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden (rot schraffiert). Detailliertere Übersicht im Anhang 3.

Ein Grossteil der Bebauung im Siedlungsgebiet von Schenkon, insbesondere innerhalb der Wohnzonen, ist mit Gestaltungs- oder Bebauungsplänen geregelt.

Die Gestaltungs- und Bebauungspläne basieren noch auf dem alten PBG und enthalten in der Regel Bestimmungen zur Ausnützungsziffer (AZ) bzw. zu den anrechenbaren Geschossflächen sowie zu den Geschossen. Mit der Revision des PBG und der damit verbundenen Abschaffung der AZ und der Geschosse haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, was gemäss § 22 Abs. 1 PBG die Überprüfung und Anpassung oder Aufhebung dieser altrechtlichen Gestaltungspläne erforderlich macht.

Damit nicht oder noch nicht vollständig überbaute Gestaltungs- oder Bebauungspläne noch nach altem Recht fertig realisiert werden können, wurde im PBG eine Übergangsfrist eingeführt (§ 224 Abs. 2 PBG, in Kraft seit 01.01.2018), demzufolge altrechtliche Gestaltungs- oder Bebauungspläne noch bis Ende 2023 nach altem Recht fertiggestellt werden können. Ab 2024 können Baugesuche in Gebieten mit altrechtlichen Gestaltungs- oder Bebauungsplänen, welche die Bebauung mittels AZ bzw. anrechenbaren Geschossflächen und/oder Geschosszahlen regeln, nicht mehr bewilligt werden. Noch nicht fertig realisierte Überbauungen oder baubewilligungspflichtige Bauvorhaben in Gebieten mit altrechtlichen Gestal-

tungs- oder Bebauungsplänen können ab diesem Zeitpunkt erst wieder bewilligt werden, wenn diese an das neue Recht angepasst wurden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden daher alle bestehenden Gestaltungs- und Bebauungspläne überprüft. Insbesondere wurde geprüft,

- ob die realisierten Bauungen in eine Regelbauzone passen,
- welche weiteren (qualitativen) Regelungen die Planung enthält und inwieweit diese grundbuchlich gesichert sind (z.B. Fusswegrechte),
- ob und unter welchen Voraussetzungen der Gestaltungsplan aufgehoben werden kann.

Die Überprüfung der Gestaltungspläne hat folgendes ergeben:

- Vier altrechtliche Gestaltungspläne sind noch nicht fertig realisiert. Sie werden belassen, damit die Realisierung bis 2023 gemäss den altrechtlichen Vorgaben abgeschlossen werden kann.
- Der Gestaltungsplan «Dorf Süd» ist fertig realisiert, wird aber zur Sicherung von besonderen Qualitäten belassen. Es handelt sich um eine neue Überbauung, so dass eine Anpassung des Gestaltungsplans an das neue Recht auch nach 2023 nicht dringlich ist.
- Insgesamt 19 Gestaltungspläne werden aufgehoben. Mit Ausnahme der Gestaltungspläne «Chilchli» sowie «Isleren» Nord und Süd sind alle betroffenen Gestaltungspläne fertig realisiert. Die verbleibenden Grundstücke sollen nach der neuen Regelbauzone überbaut werden können.

Folgende Gestaltungs- und Bebauungspläne sollen mit der Ortsplanungsrevision gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG aufgehoben werden (vgl. Art. 51 BZR):

- Bebauungsplan «Zellfeld», vom 18.12.1995
- Bebauungsplan «Zellfeld-Zentrum», vom 18.08.2008
- Bebauungsplan «Zellfeldpark», vom 17.12.2001
- Gestaltungsplan «Greuel» (Lehnweg/Waldweg), vom 05.06.1989
- Gestaltungsplan «Dorf», vom 08.05.1990
- Gestaltungsplan «Chilchli», vom 27.05.1991
- Gestaltungsplan «Hintertannberg», vom 09.12.1991
- Gestaltungsplan «Isleren» (Nord), vom 23.01.1995
- Gestaltungsplan «Chilchlimatte», vom 15.02.1995
- Gestaltungsplan «Untere Haldenweid», vom 31.07.1995
- Gestaltungsplan «Tannbergstrasse», vom 03.02.1997
- Gestaltungsplan «Hubel», vom 09.12.1997
- Gestaltungsplan «Seeblich-Tannbergstrasse», vom 16.08.1999
- Gestaltungsplan «Isleren» (Süd), vom 26.07.2000
- Gestaltungsplan «Murerhüsli», vom 30.10.2000
- Gestaltungsplan «Chilchli West», vom 09.07.2001
- Gestaltungsplan «Chilchlimatte Ost», vom 09.07.2001
- Gestaltungsplan «Tannrain», vom 14.03.2005
- Gestaltungsplan «Tannberg-Höhe», vom 13.02.2006
- Gestaltungsplan «Seematte», vom 02.03.2009
- Gestaltungsplan «Wohnen im Alter», vom 20.11.2010
- Gestaltungsplan «Striegelgasse»(Naef), vom 24.04.2014

Überprüfung im  
Rahmen einer  
Folgeplanung

Die weiter bestehenden Gestaltungspläne werden bei Bedarf einzelfallweise (insbesondere auf Antrag der Grundeigentümer) zu überprüfen sein. Wo weiterhin wichtige zusätzliche Inhalte im Gestaltungsplan geregelt werden sollen, sind die entsprechenden Gestaltungspläne zu gegebener Zeit zu ändern und die alten Ziffern und Masse mit den neuen zu ersetzen.

## **8. Waldfeststellung «Murerhüsli»**

Aufgrund der Einzonung im Gebiet Murerhüsli von der Freihaltezone in die Grünzone (vgl. Ziff. 5.12) grenzt der Wald neu auch östlich an die Bauzone. Nach Art 10 Abs. 2 des Waldgesetzes (WaG) ist in diesem Fall eine Waldfeststellung anzuordnen. Daher beantragt der Gemeinderat Schenkon bei der zuständigen Dienststelle Wald und Landwirtschaft (Iawa) die Waldfeststellung. Dadurch wird der Waldrand statisch festgelegt.

Die statische Waldgrenze wird basierend auf den AV-Daten festgelegt. Der Geometer hat im Dezember 2018 die bestockten Flächen in der Gemeinde Schenkon überprüft. Der Revierförster Rolf Bühlmann hat die Richtigkeit dieser Daten im Vorfeld bestätigt.

## **9. Aufhebung von Baulinien nach Wasserbaugesetz**

Mit der Gesamtrevision werden die Baulinien nach Wasserbaugesetz, die zur Sicherung des Gewässerraums im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts Ausbau Chommlibach (2. Etappe) festgelegt worden sind, aufgehoben. Sie sind nicht mehr erforderlich, da die Gewässerräume künftig in der Grundordnung mittels der dort festgelegten Grünzonen bzw. Freihaltzonen Gewässerraum gesichert werden. Materiell ergeben sich keine Änderungen (die neuen Gewässerräume entsprechen den aufzuhebenden Baulinien). Die aufzuhebenden Baulinien können dem Zonenplan Gewässerräume entnommen werden.

## 10. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis

### 10.1 Kapazität rechtsgültige Ortsplanung

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) stellt für die Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität eine Excel-Anwendung zur Verfügung, das so genannte «Luzerner Bauzonen Analyse-Tool» (LUBAT), mit dessen Hilfe die folgenden Kapazitätsberechnungen erstellt wurden. Die Kapazität des rechtsgültigen Zonenplans ( Fassungsvermögen) wurde im Juli 2019 auf Grundlage der LUBAT-Version 2019 ermittelt. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

#### Einwohnerzahl am 31.12.2014

2'731 Einwohner

#### Reduktion des Potenzials durch Ausdünnung

Die fortschreitende Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner EW pro Wohnung) führt dazu, dass bei ausbleibender Bautätigkeit mit einer Abnahme der Einwohnerzahl zu rechnen ist. Das LUBAT geht für die bestehenden Bauzonen von einer Ausdünnung resp. Reduktion der Einwohnerzahl von ca. 0 Personen aus.

#### Nachverdichtungspotenzial

Das Nachverdichtungspotenzial in den bestehenden Bauzonen beträgt gemäss LUBAT gesamthaft ca. 710 Einwohner. Für das Fassungsvermögen wird im LUBAT damit gerechnet, dass in der kommenden Planungsperiode Nachverdichtungen für ca. 330 Einwohner realisiert werden.

#### Potenzial der Bauzonenreserven

Das Potenzial der Bauzonenreserven beträgt gemäss LUBAT 250 Personen

#### Zusammenzug

Der theoretische Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans setzt sich demnach wie folgt zusammen (Werte gerundet):

Einwohnerkapazität der überbauten Bauzonen	2'750 EW
Abnahme der Einwohnerzahl infolge Ausdünnung	- 0 EW
Nachverdichtungspotenzial (nächste Planungsperiode)	+ 330 EW
Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzonen	+ 250 EW
<i>Einwohnerzahl ausserhalb der Bauzonen</i>	+ 265 EW
<u>Korrektur aktuelle EW-Zahl/Einwohnergleichwert</u>	<u>- 145 EW</u>
<b>Einwohnerkapazität rechtskräftiger Zonenplan</b>	<b>3'450 EW</b>

---

Der rechtskräftige Zonenplan weist gemäss LUBAT eine theoretische Kapazität für **rund 3'450 Personen** auf.

---



## 10.2 Entwicklungsabsicht

Die Gemeinde Schenkon erwartet, wie bereits im REK definiert, bis im Zeithorizont 2045 ein jährliches Bevölkerungswachstum von ca. 1.1% an. Ausgehend vom Einwohnerstand Ende 2013 entspricht dies einer Bevölkerungszahl von rund 3'900 EinwohnerInnen im Jahr 2045.

Das Wachstum soll durch eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen, die Überbauung der Bauzonenreserven sowie mittelfristig mit moderaten Siedlungserweiterungen erreicht werden.

## 10.3 Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan

Die Gemeinde Schenkon stellt gemäss Gemeindekategorisierung unter Kapitel R1 im teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP) eine «Urbane Gemeinde an Zentrum» (Z3-Gemeinde) dar (vgl. Ziff. 11.3). Dieser Gemeindekategorie wird gemäss Richtplan-Kapitel R1-5 ein «Wachstumswert für Neueinzonungen» von 0.9% pro Jahr bis 2035 zugestanden. Ausgehend vom Referenzjahr 2014, auf welches sich die Wachstumswerte gemäss Richtplan beziehen, ergibt sich damit folgender Entwicklungsspielraum:

Ständige Wohnbevölkerung Ende 2014 (gem. LUSTAT)	2'731 EW
Wachstumswert für Neueinzonungen bis 2035 gem. KRP	0.9%/Jahr
EW-Wachstum gem. Wachstumswert f. N. bis 2035 auf	3'296 EW
<u>EW-Kapazität rechtskräftiger Zonenplan (gem. Ziff. 10.1)</u>	<u>3'450 EW</u>
EW-Zuwachs gem. Wachstumswert f. N. bis 2035	ca. -150 EW

---

Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans besteht **kein Einwohnungsbedarf**. Schenkon wird als grundsätzliche **Kompensationsgemeinde** bezeichnet. Einzonungen sind durch mindestens flächengleiche Auszonungen zu kompensieren.

Innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen kann sich die Gemeinde jedoch unabhängig vom »Wachstumswert für Neueinzonungen« und damit auch stärker entwickeln, d.h. das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen darf über das oben aufgeführte Wachstum hinausgehen.

---

## 11. Mehrwertabgabe

### 11.1 Grundlagen

Am 1. Januar 2018 sind das teilrevidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörige Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft getreten. Im Fokus der PBG-Teilrevision stand die Umsetzung des Mehrwertausgleichs. Gemäss den Vorgaben aus dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz müssen Planungsvorteile aus Einzonungen künftig mit einer Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden.

Seit 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent. Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen Verkehrswert und dem Verkehrswert nach der Planungsmassnahme. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt nach anerkannten Methoden (sachverständige Person / Expertise).

Die Erträge aus Einzonungen fliessen in einen vom Kanton verwalteten Fonds und stehen primär zur Entschädigung von Aus-/Rückzonungen in Aus-/Rückzungsgemeinden des Kantons Luzern zur Verfügung. Allfällige überschüssige Mittel werden zur Hälfte an die Gemeinden rückverteilt. Einen Sonderfall stellen sogenannte «kompensatorische Ein- und Auszonungen» in «Kompensationsgemeinden» dar, d.h. Gemeinden, welche Neueinzonungen nur unter der Voraussetzung von mindestens flächengleichen kompensatorischen Auszonungen vornehmen können. Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen können die sich aus den Einzonungen ergebenden Mehrwerte (ganz oder teilweise) zur Entschädigung der Auszonungen verwendet werden. Voraussetzung dafür ist eine gütliche Einigung zwischen Kanton, Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern.

Die Erträge aus Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und beim Erlass oder der Änderung von Bebauungsplänen fallen vollumfänglich den Standortgemeinden zu. Diese Erträge sind für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden. Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen, welchem ein Gegenwert von 20% des Mehrwertes erwächst.

Für Einzelheiten wird auf die Seite <https://mehrwertausgleich.lu.ch> verwiesen, auf welcher neben Informationen zu den Rechtsgrundlagen verschiedene weitere Unterlagen und Materialien zum Thema Mehrwertausgleich zu finden sind (insbesondere auch die Erläuterungen zur PBG-Revision sowie die kantonale Wegleitung zum Mehrwertausgleich).

### **Einzonungsstopp im Kanton Luzern**

Seit 1. Mai 2019 gilt im Kanton Luzern ein Einzonungsstopp, da die 2018 eingeführte Regelung der Mehrwertabgabe die Mindestvorgaben im RPG nicht respektiert. Namentlich werden die zu hohe Freigrenze von Fr. 100'000 sowie die Abgabebefreiung von Einzonungen von weniger als 300 m<sup>2</sup> als bundesrechtswidrig beurteilt.

Der Regierungsrat hat dem Kantonsrat bereits Anfang April die Botschaft zur Anpassung des PBG unterbreitet, welche eine Senkung der Freigrenze von Fr. 100'000 auf Fr. 50'000 (betroffen ist nur die Freigrenze bei Einzonungen) sowie eine ersatzlose Streichung der Mindestfläche von 300 m<sup>2</sup> für Einzonungen vorsieht. Laufende Ortsplanungsrevisionen können trotzdem fortgeführt und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden, welcher die ausstehenden Genehmigungen nach Ablauf des Einzonungsmoratoriums vornehmen wird.

### **11.2 Einzonungen**

Abgabepflichtig sind (nach bisheriger gemäss Gerichtsurteil gesetzeswidrigen kantonalen Regelung) grundsätzlich alle Einzonungen über 300 m<sup>2</sup>, bei denen ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 pro Grundstück entsteht, wobei Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer von der Abgabe befreit sind (Streichung Freifläche und Reduktion Freibetrag gemäss laufender Anpassung des PBG: siehe vorab).

Mit der Revision der Ortsplanung soll das Gebiet Greuel/Grundhof in die Erhaltungszone eingezont werden. Inwieweit dadurch ein Mehrwert generiert wird, ist momentan noch in Abklärung. Es wird aktuell angenommen, dass kein Mehrwertausgleich zu entrichten ist. Weitere Einzonungen erfolgen zurzeit nicht.

### **11.3 Um- und Aufzonungen**

Abgabepflichtig sind nach heutiger Kenntnis folgende Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bauungs- oder Gestaltungsplanpflicht bzw. Erlasse von Bauungsplänen, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 pro Grundstück entsteht:

- Gebiet «Zellgut» (Spezielle Mischzone Nr. 2)
- Grundstück Nr. 269 (Dorfzone A mit Bauungsplanpflicht)
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Zellfeld Nord» (Kernzone)
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Zentrum» (Kernzone)

Ob die Mehrwertabgabe bei weiteren betroffenen Gebieten veranlagt wird oder ob stattdessen mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen werden, ist heute noch offen und wird zu gegebenem Zeitpunkt zu klären sein (spätestens im Rahmen des Erlasses des jeweiligen Gestaltungs- bzw. Bauungsplans).



Anhang

## Anhang

### Anhang 1 Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnützungsziffer
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (Kanton Luzern)
BZR	Bau- und Zonenreglement
EG	Erdgeschoss
ESP	Entwicklungsschwerpunkt
EW	Einwohner
FFF	Fruchtfolgeflächen
GF	Geschossflächen
GFZo	oberirdische Geschossflächenziffer
ha	Hektare
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
GSchV	Gewässerschutzverordnung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan
lawa	Dienststelle Wald und Landschaft
LUBAT	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool
LUSTAT	Lustat Statistik Luzern
LSV	Lärmschutz-Verordnung
MIV	motorisierter Individualverkehr
OPK	Ortsplanungskommission
öV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton Luzern)
PBV	Planungs- und Bauverordnung (Kanton Luzern)
rawi	Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (Kanton Luzern)
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
RES	Regionale Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)
USK	Umweltschutzkommission
ÜZ	Überbauungsziffer
WaG	Waldgesetz

Anhang

## Anhang 2 Skizzen zum Vergleich der bisherigen und neuen Bauzonen

### Heutige mögliche Bauten in der Wohnzone W2-a

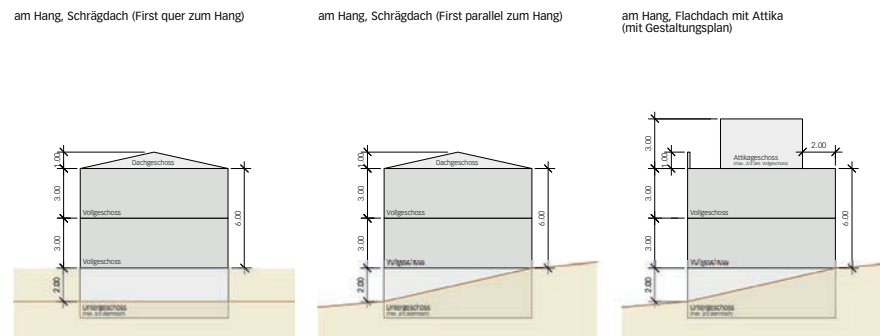


Abb. 54 Heute mögliche Bauten in der 2-geschossigen Wohnzone (W2-a) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV

### Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone B

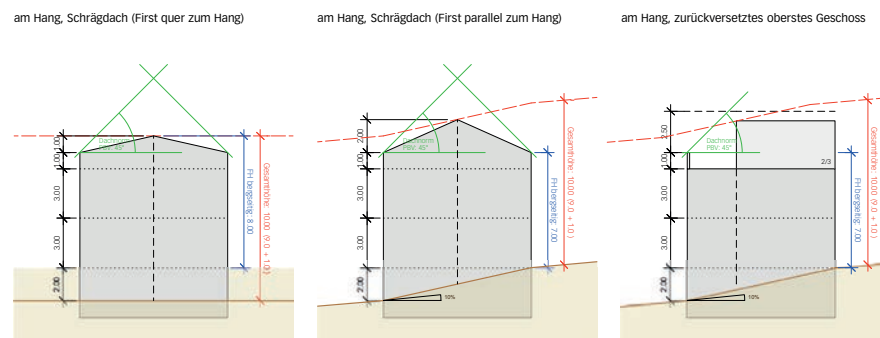


Abb. 55 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone B aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

### Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone C

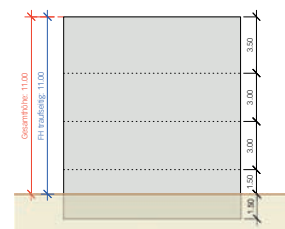


Abb. 56 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone C aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

Anhang

Heutige mögliche Bauten in der Wohnzone W3

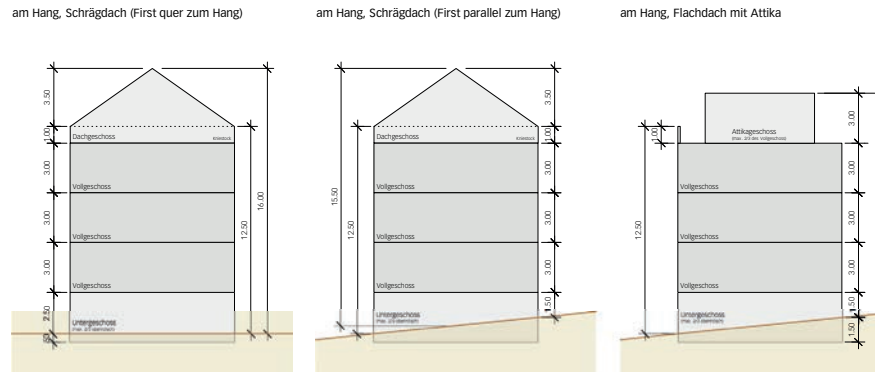


Abb. 57 Heute mögliche Bauten in der 3-geschossigen Wohnzone (W3) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV

Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone D

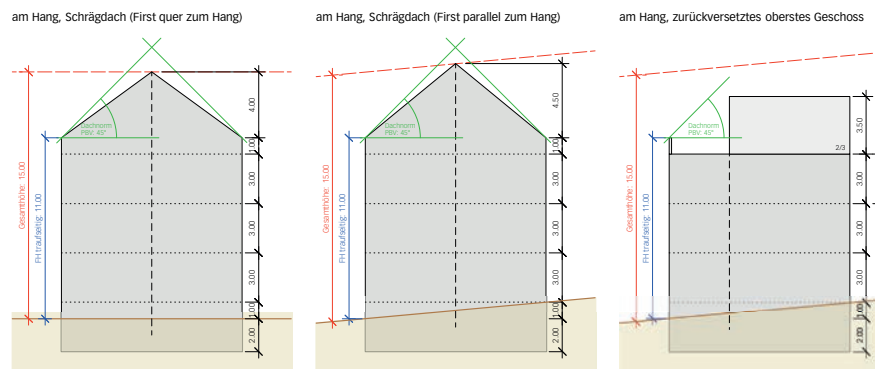


Abb. 58 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone D aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

### Anhang 3 Übersicht über den Umgang mit den geltenden Sondernutzungsplänen

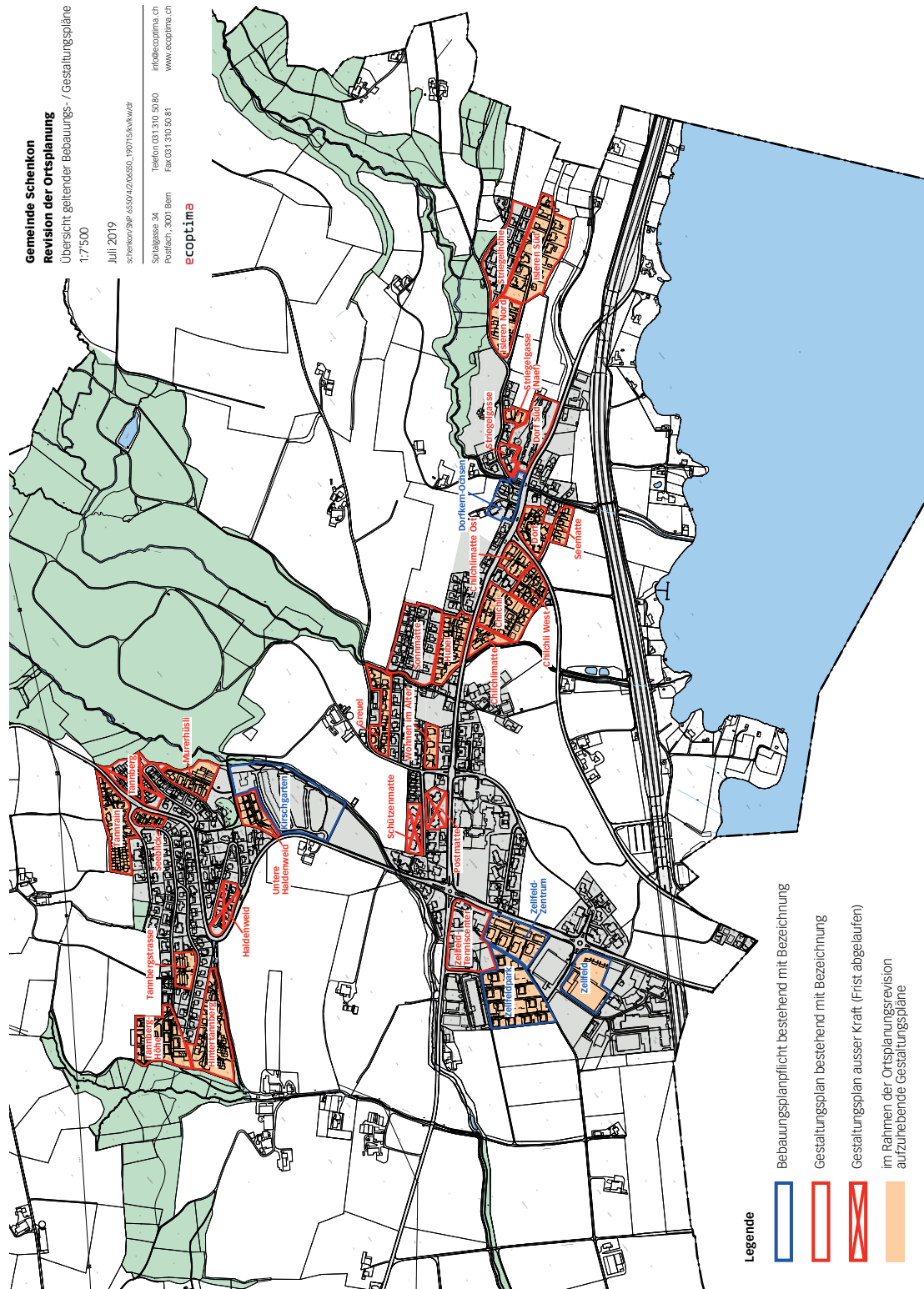


Abb. 59 Übersicht über die bestehenden (rot umrandet) und die im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne (orange hinterlegt)