

Gemeindeversammlung vom 28.11.2019

Gemeinde Schenkon

Separate Botschaft des Gemeinderates zum Traktandum 5

Bebauungsplan inkl. Teilrevision der Ortsplanung «Burg»



BESCHLUSSFASSUNG

über:

- Bebauungsplan «Burg»
- Teiländerung des Bau- und Zonenreglements

29. Oktober 2019

Inhalt

1	Gegenstand der Abstimmungsvorlage Burg	4
2	Ausgangslage, Zielsetzungen	5
2.1	Ortsplanungsrevision 2013	5
2.2	Testplanung Burg Schenkon	5
2.3	Teilrevision Ortsplanung 2014	5
2.4	Vorhaben, Aufgabenstellung	5
3	Projektbeschrieb Überbauung Burg	6
3.1	Städtebauliches und landschaftliches Konzept	6
3.2	Nutzung	6
3.3	Energie	7
3.4	Verkehr	7
4	Erläuterungen zum Bebauungsplan	8
4.1	Sonderbauvorschriften	8
5	Teilrevision der Ortsplanung: Änderungen des Bau- und Zonenreglements	10
6	Weiteres	10
7	Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	11

Impressum

Auftraggeber:
Gemeinde 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:
Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung
und Infrastruktursysteme
Anna Lüthi, MSc ZHW Umwelt und natürliche
Ressourcen

7.1	Mitwirkung	11
7.2	Kantonale Vorprüfung	11
8	Auflage- und Einspracheverfahren	11
9	Beratungen und Abstimmungen an der Gemeindeversammlung	11
9.1	Zur Abstimmung gelangende Planungsinstrumente	11
9.2	Behandlung der Einsprachen	12
9.3	Anträge aus der Versammlung	14
9.4	Schlussabstimmungen	14
	Anhang 1: Teiländerungen am Bau- und Zonenreglement	15
	Anhang 2: Bebauungsplan: Situationsplan und Schnittplan	17
	Anhang 3: Bebauungsplan: Sonderbauvorschriften	19

1 Gegenstand der Abstimmungsvorlage Burg

Zur Abstimmung gelangen folgende Planungsinstrumente

Teilrevision der Ortsplanung

- Teiländerung des Bau- und Zonenreglements

Bebauungsplan Burg

- Situationsplan 1:1'000
- Schnittplan 1:500
- Sonderbauvorschriften

Weitere begleitende und orientierende Bestandteile des Bebauungsplans, über welche nicht abgestimmt wird

- Testplanung Burg Schenkon
- Energiekonzept
- Lärmschutznachweis
- Entwässerungskonzept
- Planungsbericht
- Standortbestimmung 2000-Watt-Areal
- Beurteilung öV-Erschliessungsgüte
- Vorprüfungsbericht

2 Ausgangslage, Zielsetzungen

2.1 Ortsplanungsrevision 2013

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Schenkon 2013 wurde das Areal Burg dem Übrigen Gebiet B zugewiesen. Der Regierungsrat hielt im Entscheid zur Gesamtrevision fest, die spätere Einzonung des Gebiets Burg sei nur genehmigungsfähig, wenn sich das einer Einzonung zu Grunde liegende Projekt durch herausragende Eigenschaften hinsichtlich Energieeffizienz und Verwendung erneuerbarer Energien, haushälterischer Bodennutzung und hochwertiger, innovativer Siedlungsgestaltung auszeichne.

2.2 Testplanung Burg Schenkon

Für die Erarbeitung eines Richtprojekts inklusive Landschaftsarchitektur und Energieplanung, lancierte die Gemeinde einen Projektwettbewerb. Vier Teams wurden zu diesem Verfahren eingeladen und zum Schluss konnte ein Siegerteam bestimmt werden: Das Team der Bob Gysin Partner Architekten.

2.3 Teilrevision Ortsplanung 2014

Auf Basis dieser Testplanung wurde die Teilrevision der Ortsplanung Burg am 11. März 2014 vom Regierungsrat genehmigt und eine Spezielle Dorfzone (DZ-S) mit Bebauungsplanpflicht inklusive ergänzender Bestimmungen im Anhang des Bau- und Zonenregelements (BZR) festgelegt. Die Spezielle Dorfzone ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.

2.4 Vorhaben, Aufgabenstellung

Im Gebiet Burg soll basierend auf dem Richtprojekt aus der Testplanung von 2013 ein 2000-Watt-Areal mit rund 50 Wohnungen entstehen. Auf dem heute weitgehend unüberbauten Areal soll aufgrund der Verpflichtung der Gemeinde ein Vorzeigeprojekt geschaffen werden. Die Zertifizierung Minergie A Eco ist als verbindliche Vorgabe im BZR enthalten, ausserdem ist eine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal anzustreben. Mit dem Erlass eines Bebauungsplans und der Änderungen des kommunalen Bau- und Zonenregelements sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

3 Projektbeschreibung Überbauung Burg

3.1 Städtebauliches und landschaftliches Konzept



Mit dem Ziel, die prägenden Elemente des Ortes und der Landschaft zu berücksichtigen, wurde die Bebauung in zwei länglichen unterbrochenen Grossformen konzipiert. Durch Anordnung und Form der Gebäude wird der von der Seitenmoräne geprägte Hügellücken unterstrichen. Zusammen mit der unterschiedlichen Geschossigkeit der Gebäude wird eine Balance zwischen landschaftlicher Integration, Geotopschutz und baulicher Dichte geschaffen. Die vorgeschlagene Holzbauweise, bescheidene Untergeschossflächen sowie eine schlanke Haustechnik unterstützen die Grundidee von einfachen Strukturen.

Zwischen den beiden Gebäudereihen liegt der intensiv gestaltete Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen. Der grösste Teil der Freiflächen bleibt extensive Wiesenfläche, die als Allmend von den Bewohnern verschiedenst genutzt werden kann.

3.2 Nutzung

Auf dem Areal ist vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Je nach Bedarf stehen im Zugangsbereich des neuen Quartiers ca. 200 m² Flächen für Dienstleistungen, Büros oder Gewerbe mit geringen Lärmemissionen zur Verfügung. Die flexibel einteilbaren Geschosse eignen sich für unterschiedliche Wohnformen. Pro Geschoss und Haus sind verschiedene Wohnungsgrössen sowie frei beispielbare Kollektivräume vorgesehen. Ausserdem soll eine beachtliche Planungs-, Gebrauchs- und Umnut-

zungsflexibilität geschaffen werden, welche die Entstehung von Angeboten wie Treffpunkten, Spielzimmern oder Waschsalons ermöglicht.

3.3 Energie

Es wird eine nachhaltige Energieversorgung angestrebt. Die Stromproduktion erfolgt mittels Photovoltaik und Hybridkollektoren auf den Dächern und Fassaden. Die Raumwärme und -kühlung wird durch Erdsonden und eine zentrale Wärmepumpe erzeugt. Das Materialkonzept mit einer hybriden Holz-/Massivbauweise überzeugt mit tiefer Grauer Energie und einer positiven Lebenszyklusbetrachtung.

Seit der Testplanung mit der Erarbeitung des Richtprojekts im Jahr 2013 haben sich die Anforderungen an eine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal teilweise geändert. In der Standortbestimmung 2000-Watt-Areal von der EK Energiekonzepte AG wird aufgezeigt, inwieweit eine Zertifizierung weiterhin machbar ist.

Es hat sich gezeigt, dass eine erfolgreiche Bewertung des Areals Burg für die Zertifizierung unter den getroffenen Annahmen nicht möglich ist, weil die Richtwerte der quantitativen Bewertung knapp nicht erreicht werden können. Sowohl für den Bereich „Erstellung“ als auch den Bereich „Mobilität“ werden die Richtwerte überschritten. Die guten Werte der Betriebsenergie bringen einen gewissen Ausgleich, der aber nicht ausreicht. Grund für die Bewertung bei der Erstellung ist die nicht sehr hohe Kompaktheit der Gebäude, sowie die grosse Photovoltaik-Anlage und die grosse Einstellhalle, welche viel Graue Energie generieren. Ebenfalls überschritten wird der Richtwert der Mobilitätsbewertung, was vor allem an der erheblichen Entfernung zu Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten und der schwachen öV-Anbindung liegt.

Aus ortsbaulicher Sicht kommt eine dichtere Überbauung aber nicht in Frage und eine bessere Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden.

3.4 Verkehr

Das Areal Burg ist bezüglich motorisiertem Individualverkehr gut erschlossen. Da auf dem Areal ein 2000-Watt-Projekt realisiert werden soll, hat die Planung gute Alternativen aufzuweisen. Auf dem Areal soll ein Car-Sharing angeboten werden.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist über die Bushaltestelle „Dorf“ gegeben, welche im 30-Minuten-Takt bedient wird. Jedoch kann mit dem 30-Minuten-Takt ohne Verdichtung zu den Hauptverkehrszeiten, der Distanz zur Haltestelle und der Höhendifferenz keine gute bis sehr gute öV-Erschliessung erreicht werden.

Für den Langsamverkehr ist mit mehreren Fuss- und Velowegen und der geringen Distanz zur Stadt Sursee und deren Bahnhof Potenzial vorhanden. Nachteilig ist auch hier die Steigung vom Dorf zum Areal Burg.

4 Erläuterungen zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Burg hat zum Zweck, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Siegerprojekts aus der Testplanung zu schaffen. Das Projekt richtet sich an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit aus und schafft eine zukunftsorientierte Wohnsiedlung.

Der Bebauungsplan besteht aus drei verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan, 1:1'000
- Schnittplan, 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

Die Festlegungen im Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften definieren die wesentlichen Elemente des Bebauungskonzepts und setzen die Leitplanken zur Zertifizierung als 2000-Watt-Areal. Die Testplanung Burg, das Energiekonzept, das Entwässerungskonzept sowie der Lärmschutznachweis sind wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans.

4.1 Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauschriften können in Anhang 3 eingesehen werden, wichtige Inhalte sind nachfolgend kurz erläutert.

4.1.1 2000-Watt-Areal (Art. 5 SBV)

Die Einzonung Burg wurde mit der Bedingung genehmigt, dass das Areal in Bezug auf Qualität und Energiekonzept Charakter eines Leuchtturmprojekts aufweist. Weil die 2000-Watt-Zertifizierung eher für urbane Lagen definiert ist, bzw. das Areal Burg nicht über eine adäquate bauliche Dichte und Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügt, wird mit den Sonderbauvorschriften und der Teiländerung des Bau- und Zonenreglements festgelegt, dass ein alternativer Nachhaltigkeitskatalog zu definieren ist, falls keine Zertifizierung erreicht werden kann .

4.1.2 Baubereiche und oberstes Geschoss (Art. 7-11 SBV)

Für die fünf vorgesehenen Baukörper werden zwei Baubereiche definiert. Die Abstufung der Gesamthöhe wird über die Dachkoten und die Bestimmung zum obersten Geschoss erreicht. Dadurch soll die Eingliederung in Landschaft und Siedlung gewährleistet werden. In der Anordnung der Terrassen und der Aussengestaltung der Grundrisse des obersten Geschosses bestehen aber auch Freiheiten. Zusammen mit der Festlegung zur maximalen anrechenbaren Gebäudefläche wird das Bauvolumen vorgegeben und eingeschränkt.

4.1.3 Kleinbauten und Anbauten (Art. 10 SBV)

Kleinbauten und Anbauten sollen auf ein Minimum beschränkt werden. Zur Erstellung von überdeckten Veloabstellplätzen und im Zusammenhang mit der Nutzung der gemeinschaftlichen Grünanlagen können jedoch Kleinbauten realisiert werden.

4.1.4 Fassadengestaltung (Art. 15 SBV)

Mit der Festlegung von Gestaltungsgrundsätzen für die Fassade, soll die Qualität des Richtprojekts gesichert werden.

4.1.5 Umgebung, Terrain, Grünflächen (Art. 18-20)

Die Umgebungsgestaltung soll gemäss Richtprojekt umgesetzt werden. Mit dem Baugesuch soll ein Umgebungsplan eingereicht werden. Anforderungen für diesen werden im Bebauungsplan definiert.

Um den Geotopschutz zu gewährleisten, ist das gewachsene Terrain möglichst zu erhalten und Stützmauern sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Die verschiedenen Typen an gemeinschaftlichen Grünflächen werden gemäss Richtprojekt örtlich grob zugeordnet. Näheres ist im Umgebungsplan mit dem Baugesuch auszuweisen.

4.1.6 Mobilität (Art. 23, 27-30)

Das Ziel und der Mindestinhalt des Mobilitätskonzepts werden festgelegt. Ein Teil der Fusswege ist öffentlich zu machen, welche dem Zugang zur Burgruine dienen.

Bei der Parkierung wird auf eine Beschränkung der Anzahl Autos pro Wohnung verzichtet. Der Parkplatzbedarf ist auf der Grundlage des Bau- und Zonenreglements zu ermitteln und kann basierend auf dem Mobilitätskonzept reduziert werden. Es wird erwartet, dass dies erforderlich ist, um die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal zu erreichen. Die Abstellplätze sind mit Zuleitungen für eine allfällige Ausrüstung zum Laden von Elektrofahrzeugen auszustatten.

4.1.7 Umwelt (Art. 32-35)

Die Bestimmungen zum Lärmschutz basieren auf dem Lärmschutznachweis der dBAkustik GmbH vom 14. März 2013. Des Weiteren werden erhöhte Anforderungen an den Energiestandort gestellt.

Das Entwässerungskonzept der Kost + Partner AG vom 24. Oktober 2018 wird als wegleitender Bestandteil in den Bebauungsplan integriert.

4.1.8 Etappierung (Art. 36)

Es werden keine fixen zeitlichen Etappen festgelegt. Eine Etappierung wird aber grundsätzlich begrüsst.

5 Teilrevision der Ortsplanung: Änderungen des Bau- und Zonenreglements

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplans musste festgestellt werden, dass gewisse Anforderungen an die Spezielle Dorfzone Burg im Anhang D des Bau- und Zonenreglements zu restriktiv definiert sind. Daher soll der Anhang D zu Art. 6 Abs. 4 im Bau- und Zonenreglement geändert werden. Die Änderungen können im Anhang 1 eingesehen werden. Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte erläutert:

Abschnitt b: Für die Erstellung von Velounterständen, Pavillons, Geräteschuppen o.ä. sollen Kleinbauten zulässig sein. Ein Bauverbot für jegliche Hochbauten ausserhalb der Baubereiche wird als zu restriktiv erachtet.

Abschnitt c: Die Standortbestimmung 2000-Watt-Areal zeigt, dass eine Zertifizierung schwierig zu erreichen ist. Deshalb wird die Vorgabe einer 2000-Watt-Zertifizierung als zwingende Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung gestrichen. Die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal ist weiterhin das Ziel. In den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplan wird definiert, wie trotzdem höhere Zielvorgaben zu erreichen sind.

Abschnitt e: Die Umgebungsgestaltung im Detail soll nicht im Bebauungsplan aufgezeigt werden, sondern erst im Baugesuch. Im Bebauungsplan werden jedoch die Anforderungen an einen Umgebungsplan und die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze festgelegt.

Im Zonenplan wurden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung keine Änderungen vorgenommen.

6 Weiteres

Im Rahmen einer Prüfung von raum- und umweltrelevanten Belangen wurden Auswirkungen der Bebauung in den Bereichen Verkehr, Denkmalpflege, Archäologie, Wald, Gewässer, Landschaft, Lärmschutz und Schutz vor Naturgefahren untersucht. Die Inhalte können im Planungsbericht Kap. 6 eingesehen werden.

Seit dem 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent. Grundeigentümerin des Grundstücks ist die Gemeinde Schenkon, welche von der Abgabe befreit ist.

7 Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

7.1 Mitwirkung

Der Bebauungsplan sowie die Änderungen am Bau- und Zonenreglement konnten vom 1. März bis am 14. April 2019 von der Bevölkerung eingesehen werden. Im Rahmen der Mitwirkung wurden zwei schriftliche Eingaben eingereicht, welche keine Anpassungen am Bebauungsplan oder am Bau- und Zonenreglement zur Folge hatten.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat unterbreitete den Bebauungsplan sowie die Teilrevision der Ortsplanung dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung.

Das BUWD erachtet den Bebauungsplan und die zugehörige Änderung am Bau- und Zonenreglement insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig. Die Änderungsanträge wurden bei der Weiterbearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

8 Auflage- und Einspracheverfahren

Der Bebauungsplan und die Änderungen am Bau- und Zonenreglement lagen vom 3. Juni bis am 2. Juli 2019 öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden zwei Einsprachen eingereicht. Der Gemeinderat hat zu den Einsprachen schriftlich Stellung genommen. Die beiden Einsprechenden halten an ihrer Einsprachen fest und verzichteten auf eine Einspracheverhandlung. Die zwei Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden (siehe Kap. 9.2).

9 Beratungen und Abstimmungen an der Gemeindeversammlung

9.1 Zur Abstimmung gelangende Planungsinstrumente

Abgestimmt wird grundsätzlich über die Planungsinstrumente gemäss öffentlicher Auflage. Diese Planungsinstrumente sind im Anhang dieser Botschaft aufgeführt:

- Anhang 1: Teiländerung des Bau- und Zonenreglements
- Anhang 2: Bebauungsplan Burg: Situationsplan und Schnittplan
- Anhang 3: Bebauungsplan Burg: Sondernutzungsvorschriften.

Alle Änderungen zu diesen Planungsinstrumenten gemäss öffentlicher Auflage kann nur die Gemeindeversammlung beschliessen.

Detailberatungen

Die Beratungen und Abstimmungen an der Gemeindeversammlung erfolgen gemäss den nachfolgenden Kapiteln:

1. Beratung und Abstimmung über die Anträge der Einsprachen (gemäss Kap. 9.2)
2. Beratung der Anträge aus der Versammlung (gemäss Kap. 9.3).

Schlussabstimmungen

3. Schlussabstimmungen zu den Planungsinstrumenten unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen (gemäss Kap. 9.4).

9.2 Behandlung der Einsprachen

Es gingen zwei Einsprachen mit den sinngemäss gleichen Inhalten ein, welche im Folgenden gemeinsam behandelt werden:

a. Einsprechende

Naef Iwert Rita, Bachstrasse 7, 6010 Kriens

Naef Josef, Seestrasse 57, 6052 Hergiswil

b. Anträge der Einsprechenden

Die beiden Einsprechenden beantragen zum 2'000-Watt-Areal betreffend sinngemäss folgende drei Punkte zu ändern:

1. Der Art. 5 der Sonderbauvorschriften (SBV) solle klarmachen, dass die 2000-Watt-Zertifizierung kurz- und mittelfristig nicht realistisch ist. Zudem solle explizit ausformuliert werden, dass dem Bebauungsplan zwecks Realisierung des 2000-Watt-Konzepts ein alternativer Nachhaltigkeitskatalog stellvertretend zum Tragen kommt.
2. Der alternative Nachhaltigkeitskatalog sei zusammen mit dem Bebauungsplan vorzulegen.
3. Der Passus im Anhang D zu Art. 6 Abs. 4 des Bau- und Zonenreglements (BZR) unter Ziffer c «eine Zertifizierung als 2'000 Watt-Areal ist anzustreben» solle ergänzt werden mit der Aussage, dass bis zur Möglichkeit der Zertifizierung der dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte alternative Nachhaltigkeitskatalog zur Geltung kommt.

c. Begründung der Einsprachen

Der Gemeinderat habe die Grundstücke nur wegen seinem Bekenntnis zu einem Leuchtturmprojekt hinsichtlich Nachhaltigkeit zu vorteilhaften Konditionen erwerben können. Damit habe er auch die Legitimation bei den Bürgern von Schenkon erreicht. Nun müsse der Gemeinderat Taten folgen lassen. Er müsse offen und ehrlich kommunizieren, dass die 2000-Watt-Zertifizierung kurz- und mittelfristig nicht realistisch ist. Deshalb soll der Gemeinderat Verantwortung übernehmen für die Erstellung des alternativen Nachhaltigkeitskatalogs, mit dem die Idee «2000-Watt-

Gesellschaft» bestmöglich umgesetzt werden kann. Dieser alternative Nachhaltigkeitskatalog müsse zusammen mit dem Bebauungsplan den Bürgern von Schenkon für die Einsprache-Möglichkeit vorgelegt werden. Die Verschiebung des alternativen Nachhaltigkeitskatalogs auf Stufe der Baubewilligung bewirke eine Schwächung der Einsprachemöglichkeit. (Ganzer Wortlaut der Einsprachen kann auf der Gemeindeverwaltung Schenkon eingesehen werden)

d. Erwägungen des Gemeinderats

1. Art. 5 Abs. 3 SBV hält klar fest, dass die 2000-Watt-Zertifizierung langfristig sicherzustellen ist. Es ist überflüssig, zusätzlich festzuhalten, dass die Zertifizierung kurz- und mittelfristig nicht realistisch ist. Dies ist in der vorliegenden Botschaft zu Genüge umschrieben (Ziff. 5 hiervor). Art. 5 Abs. 4 SBV hält, wie von den Einsprechenden gefordert, fest, dass der alternative Nachhaltigkeitskatalog zu erstellen ist, falls eine Zertifizierung aufgrund gewisser Faktoren nicht möglich ist. In diesem Punkt sind die Einsprachen also gegenstandslos.
2. Es ist weder nötig noch sinnvoll, den alternativen Nachhaltigkeitskatalog bereits jetzt auszuarbeiten und vorzulegen. Ein Bebauungsplan darf inhaltlich nicht abschliessend definierte Vorgaben an das Baugesuch enthalten; es ist klar genug und für die Baubewilligungsbehörde beurteilbar, wie dieser Katalog auszusehen hat: Er muss sicherstellen, dass der ökologische Fussabdruck der Überbauung, namentlich deren Energieeffizienz, klar über die geltenden gesetzlichen Anforderungen hinausgeht und dass die Überbauung dem 2000-Watt-Standard möglichst nahe kommt bzw. nur in begründeten Fällen davon abweicht. Der Katalog ist in Absprache mit der Gemeinde und den Fachleuten des Kantons sowie der 2000-Watt-Zertifizierungsstelle zu erarbeiten (Art. 5 Abs. 4 SBV), was dessen Qualität sicherstellt.
Eine spätere Nachzertifizierung ist anzustreben, sobald die fehlenden Bedingungen erfüllt werden können. Falls zum Beispiel der ÖV-Anschluss im jetzigen Zeitpunkt nicht vollumfänglich gewährleistet werden kann, sind Lösungen wie z. B. die Einführung eines Zentrumsbusses anzustreben. Für einen Zentrumsbus ist die Gemeinde Schenkon auf weitere Gemeinden angewiesen. Aktuell laufen diesbezüglich Abklärungen.
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können legitimierte Einsprecher eine Nichteinhaltung dieser Anforderungen mittels Einsprache rügen. Im Übrigen wird die Gemeinde den fertigen Katalog auf Verlangen an Interessierte herausgeben.
3. Art. 5 Abs. 3 und 4 SBV stellen, wie von den Einsprechenden gefordert, sicher, dass der 2000-Watt-Standard das langfristige Ziel ist (Abs. 3) und dass die Überbauung – solange dieser Standard nicht möglich ist – entsprechend einem zu erarbeitenden alternativen Nachhaltigkeitskatalog zu projektieren ist. Auch in diesem Punkt sind die Einsprachen also gegenstandslos.

Die Anliegen der damaligen Verkäufer der Liegenschaft Burg, dass auf dem Areal ein nachhaltiges Projekt entstehen soll, werden also berücksichtigt. Der Gemeinderat steht mit ihnen in Kontakt und informiert sie laufend. Sie sind mit dem geplanten Projekt und den Bemühungen des Gemeinderats vollends einverstanden. Es soll im Übrigen vertraglich geregelt werden, dass ein Vorzeigeprojekt ausgeführt werden soll (Art. 5 Abs. 3 SBV). Das Projekt wird seitens der Gemeinde bis zur Realisierung begleitet und überwacht.

Insgesamt ergibt sich damit, dass die Einsprachen unbegründet bzw. gegenstandslos sind.

e. Antrag des Gemeinderats

Die beiden Einsprachen sind als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

9.3 Anträge aus der Versammlung

Vor den Schlussabstimmungen können Anträge aus der Versammlung gestellt werden.

9.4 Schlussabstimmungen

- a. Beschlussfassung über die Teiländerung der Ortsplanung (im Gebiet Burg) im Bau- und Zonenreglement gemäss Anhang 1 dieser Botschaft, unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den unerledigten Einsprachen.
- b. Beschlussfassung über den Bebauungsplan Burg (Situationsplan, Schnittplan und Sonderbauvorschriften) gemäss Anhang 2 und 3 dieser Botschaft, unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den unerledigten Einsprachen.

Anhang 1: Teiländerungen am Bau- und Zonenreglement

Hinweis zu den nachfolgenden Reglementstexten

Schwarz gedruckt:	Bestimmungen gemäss geltendem Bau- und Zonenreglement, Stand 10. Mai 2018
Rot gedruckt / durchgestrichen:	Änderungen im Bau- und Zonenreglement im Rahmen der Teilrevision

Anhang D zu Art. 6 Abs. 4 BZR

Ergänzende Bestimmungen zu den speziellen Wohn-, Dorf- und Wohn-/Geschäftszonen

Spezielle Dorfzone **DZ-S**: Burg

(Zonenbezeichnung D)

- Zone D: AZ 0,45 – 0,55; aGF 6'267 – 7'659 m²; ES III.
- Zone D1, D2, D3: 3 VG.
- Zone D4: 2 VG oder 1 VG + 1 UG.
- Zone D5: 3 VG oder 2 VG + 1 UG.
- ~~Zone D41 – D5:~~ zusätzlich **in allen Bereichen** 1 Attika zulässig.

In der Speziellen Dorfzone **DZ-S (D)** (Burg) gelten die folgenden zusätzlichen Bestimmungen:

- a) Richtprojekt / Bebauungsplanpflicht: Für die Zone **DZ-S÷ D (Burg)** gilt eine Bebauungsplanpflicht. Das bei der Einzonung vorliegende Richtprojekt (Siegerprojekt der Testplanung) gilt als generell verbindliche Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans.
- b) Baubereiche 1-5: Im Zonenplan sind **die** Baubereiche 1-5 festgelegt. ~~Ausserhalb dieser Baubereiche sind keine Hochbauten zulässig.~~ **Ausserhalb dieser Baubereiche sind nur Kleinbauten zulässig.**
- c) Energie: Die Bauten erfüllen die Anforderungen gemäss Minergie A Eco; ~~das Areal wird 2'000-Watt-zertifiziert.~~ **eine Zertifizierung als 2'000-Watt-Areal ist anzustreben.**
- d) Geotopschutz: Böschungen sollen möglichst flach sein und auf Aufschüttungen / Abgrabungen des gewachsenen Terrains ist zwecks Erhaltung der Geländeformen möglichst zu verzichten. Aus demselben Grund sind Stützmauern zu vermeiden. Sind sie zwingend notwendig, dann sind sie in Höhe und Anzahl auf ein Minimum zu beschränken und mit einheimischen standorttypischen Pflanzen zu begrünen.
- e) **Umgebungsgestaltung:** Die unbebauten Bereiche ausserhalb der Siedlung sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten (mit Hochstamm-

bäumen oder Baumhecken, Naturhecken, welche die Topographie der Seitenmoräne unterstützen; mit Blumenwiesen). Zulässig sind Kieswege mit Ruhebänken. ~~Die Gestaltung im Detail ist in einem Umgebungsplan im Rahmen des Bebauungsplans festzulegen.~~ **Im Bebauungsplan sind die Anforderungen an einen Umgebungsplan und die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze festzulegen.**

Anhang 2: Bebauungsplan: Situationsplan und Schnittplan



Anhang 3: Bebauungsplan: Sonderbauvorschriften

1 Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Der Bebauungsplan «Burg» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit ausgerichteten, zukunftsorientierten Wohnsiedlung. Er regelt die Bebauung und die Umgebungsgestaltung, eine effiziente Nutzung der Energie sowie die Erschliessung und Parkierung.

Art. 2

Geltungsbereich Massgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der im Situationsplan 1:1'000 festgelegte Perimeter.

Art. 3

Bestandteile des Bebauungsplans

¹ Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Situationsplan, 1:1'000
- Schnittplan, 1:500
- Sonderbauvorschriften

² Als wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Richtprojekt Architektur und Umgebung (Testplanung Burg, dat. 15.04.2013)
- Energiekonzept (Testplanung Burg, dat. 28.03.2013)
- Lärmschutznachweis (Testplanung Burg, dat. 14.03.2013)
- Entwässerungskonzept (dat. 24.10.2018)

³ Als orientierender Bestandteil des Bebauungsplans gelten:

- Planungsbericht (dat. 08.05.2019)
- Standortbestimmung Wettbewerb nach 2000-Watt-Areal (dat. 25.10.2018)
- Beurteilung ÖV-Erschliessungsgüte (dat. 12.07.2018)

Art. 4

Übergeordnetes Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften und der Bebauungsplan nichts Anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Schenkon sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Art. 5

2'000-Watt-Areal

¹ Für das Areal wird die Zertifizierung als 2'000-Watt-Areal gemäss Vorgaben und Zertifizierungsverfahren des Trägervereins Energiestadt vorgeschrieben.

² Es ist eine handlungsbevollmächtigte Trägerschaft zu gründen.

³ Die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal ist langfristig sicherzustellen. Bleibt eine regelmässige Re-Zertifizierung aus, kann die Gemeinde die Trägerschaft mit Ersatzabgaben belasten. Näheres ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vorab zu regeln.

⁴ Sollte eine Zertifizierung aufgrund von lagebedingten Faktoren (beispielsweise zu geringe bauliche Dichte, unzureichende öV- Erschliessung, fehlende Mischnutzung) nicht machbar sein, ist in Absprache mit der Zertifizierungsstelle, der zuständigen kantonalen Dienststelle(n) und der Gemeinde ein alternativer Nachhaltigkeitskatalog zu erstellen. Die Erfüllung dieser Zielvorgaben ist die Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung.

2. Vorschriften zu den Baubereichen

Art. 6

Art der Nutzung

¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der speziellen Dorfzone.

² Es ist eine Vielfalt an verschiedenen Wohnungsgrössen zu schaffen.

Art. 7

Baubereiche

¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A und B erstellt werden.

² Das zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der zulässigen Gebäudefläche (aGbF) und der zulässigen Dachkote (höchster Punkt des Gebäudes). Diese Werte sind im Situationsplan und im Schnittplan festgelegt.

Baubereich	anrechenbare Gebäudefläche aGbF [m ²]
A	max. 1'500.0
B	max. 1'800.0

Art. 8

- Bereich Durchlass
- ¹ Die Bereiche Durchlass gliedern die Baubereiche in mehrere Einzelbauten.
 - ² Innerhalb der Baubereiche ist ein Durchlass von mindestens 6.5 m vor einer Überbauung frei zu halten.
 - ³ Die Durchlässe sind als gemeinschaftliche Grünanlage zu gestalten.

Art. 9

- Oberstes Geschoss
- ¹ Das oberste Geschoss ist gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 30% der Grundfläche zu reduzieren. Dieser Bereich kann als begehbare Terrasse ausgestaltet werden.
 - ² Die Rückversetzung hat ab der Nord- bzw. Nordwest-Fassade mindestens 12.0 m zu betragen.
 - ³ Nicht als Terrassen genutzte oder mit Solaranlagen belegte Bereiche der Rückversetzung sind mit standortgerechten, mehrheitlich einheimischen Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Begrünung erfüllt die Anforderungen für das SFG-Label (siehe Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung).

Art. 10

- Kleinbauten und Anbauten
- ¹ Im Bereich der gemeinschaftlichen Grünfläche und dem Aufenthaltsbereich sind Kleinbauten zulässig. Die anrechenbare Gebäudefläche sämtlicher Kleinbauten dürfen 150 m² nicht überschreiten. Anbauten sind nicht zulässig.
 - ² Die Kleinbauten haben sich gestalterisch in das Aussenraumgestaltungs-konzept nach Art. 18 zu integrieren.
 - ³ Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, dürfen jedoch die Aussenraumgestaltung nicht negativ beeinträchtigen.

Art. 11

Massgebendes
Terrain, Dachkoten

¹ Das massgebende Terrain ist im Schnittplan 1:500 dargestellt.

² Im Schnittplan sind die Dachkoten (höchster Punkt des Gebäudes) eingetragen. Sie dürfen mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten gemäss Abs. 3 nicht überschritten werden.

³ Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Dachkote gemäss Abs. 2 überragen; sie sind auf das technisch nötige Minimum zu beschränken und sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

⁴ Technische Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die zulässige Dachkote gemäss Abs. 2 um max. 1.00 m überragen.

Art. 12

Aufenthaltsbereich

¹ Der Aufenthaltsbereich ist als gemeinschaftlich nutzbare, einheitliche, ebenerdige Fläche zu gestalten. Es sind vielfältige Nutzungen und Infrastrukturanlagen erlaubt.

² Kleinbauten im Rahmen von Art. 10 für die Überdeckung der Veloabstellplätze sind zulässig.

Art. 13

Unterniveaubauten,
Einstellhalle

Ausserhalb der Baubereiche sind Unterniveaubauten mit Nebenräumen und Einstellhallen für die unterirdische Parkierung zulässig.

3. Baugestaltung

Art. 14

Allgemeine Gestaltungs-
vorschriften

¹ Die architektonische Gestaltung gemäss Richtprojekt aus der Testplanung Burg hat wegleitende Bedeutung.

² Bei Änderungen der Gestaltung muss eine mindestens gleichwertige Qualität nachgewiesen werden. In diesem Fall zieht der Gemeinderat für die Beurteilung der Qualität auf Kosten der Grundeigentümerschaft unabhängige Fachpersonen bei.

Art. 15

Fassadengestaltung ¹ Die Fassadengestaltung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Dem architektonischen Ausdruck der Visualisierung des Richtprojektes ist gleichbleibend oder in gesteigerter Qualität Rechnung zu tragen.

² Es sind naturnahe Farbtöne zu wählen. Der Nachweis hat über eine örtliche Bemusterung und eine Visualisierung mit Betrachtungspunkt von der Striegelgasse aus zu erfolgen.

³ Innerhalb der Fassaden ist folgenden Gestaltungsprinzipien Beachtung zu schenken:

- alle Gebäude sind einheitlich zu gestalten;
- die privaten Aussenräume der Wohnungen sind als eingezogene Loggien (oder Terrasse im obersten Geschoss) zu gestalten;
- die Fassade ist als hinterlüftete, mehrschalige Konstruktion auszubilden;
- es ist eine horizontale Gliederung und Reliefbildung vorzusehen;
- Photovoltaik-Elemente sind gestalterisch in die Fassade zu integrieren.

Art. 16

Dachgestaltung ¹ Auf Haupt- und Kleinbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

² Die Dächer der obersten Geschosse dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

³ Die Dächer sind - soweit technisch möglich und zweckmässig - zur Energiegewinnung zu nutzen.

⁴ Nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind mit standortgerechten, mehrheitlich einheimischen Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung erfüllt die Anforderungen für das SFG-Label (siehe Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung).

Art. 17

Loggien Pro Wohnung ist eine Loggia von mind. 12 m² zu erstellen, sofern kein direkter Zugang zu einer Terrasse besteht.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 18

Richtprojekt Umge-
bung

¹ Im Situationsplan 1:1'000 sind die wichtigsten Umgebungsflächen (gemeinschaftliche Grünanlagen, Aufenthaltsbereich, Fusswegverbindungen, Baumgruppe/-reihe) verbindlich dargestellt.

² Die Umgebungsflächen werden im Richtprojekt Umgebung aus der Testplanung Burg 2013 konkretisiert. Das Richtprojekt Umgebung hat bei der Projektierung, Beurteilung und Genehmigung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Umgebungsqualität wegleitenden Charakter.

³ Auf der Grundlage der Testplanung Burg ist mit dem Baugesuch ein verbindlicher Projektplan über die Umgebungsgestaltung einzureichen. Der Plan hat Aufschluss zu geben über die Terraingestaltung, die Spielplätze und Freizeitanlagen, die Wege und die Besucherparkplätze (inkl. Material und Versickerungseigenschaften), die Dachbegrünungen und die Beleuchtung. Weiter müssen aus diesem Plan die genaue Bepflanzung (Anzahl, Standort und Art der Bäume) hervorgehen.

⁴ Es ist eine standortgerechte, überwiegend durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

⁵ Die Ausführung der Begrünung muss gemäss späteren, detaillierten Projektplänen (gemäss Abs. 3) erfolgen und durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten geplant und begleitet werden. Die Umsetzung hat im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bauten zu erfolgen.

Art. 19

Terraingestaltung

¹ Die Bebauung ist gut in die topographische Situation einzuordnen. Auf Aufschüttungen / Abgrabungen des gewachsenen Terrains ist zwecks Erhaltung der Geländeformen möglichst zu verzichten.

² Der Anschluss an die Striegelgasse ist natürlich anzuböschten, ohne Stützmauern oder andere Hangverbauungen. Einzig im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle sowie den Besucherparkplätzen sind Stützmauern zulässig. Deren Höhen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Art. 20

Gemeinschaftliche
Grünfläche

¹ Die im Bebauungsplan bezeichnete gemeinschaftliche Grünfläche dient der Siedlungsdurchgrünung sowie als Frei- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner im Geltungsbereich.

² Die gemeinschaftliche Grünfläche setzt sich aus einem Obsthain mit extensiv genutzter Blumenwiese im Nordosten, einem Blumenrasen im Südwesten und einem Pflanzgarten im Norden zusammen. Sie sind entsprechend anzulegen und zu pflegen.

³ Die Gestaltung und Bepflanzung der gemeinschaftlichen Grünflächen richten sich nach dem Richtprojekt Umgebung. Sie ist mit standortgerechten, mehrheitlich einheimischen, einzeln platzierten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Zulässig sind Kieswege mit Ruhebänken.

⁴ Nicht zulässig sind privat genutzte Gartenbereiche.

Art. 21

Kinderspielplätze
und Freizeitanlagen

¹ Die gemäss § 158 Abs. 2 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen sind im Richtprojekt Umgebung flächenmässig nachgewiesen. Sie sind zusammen mit den angrenzenden Bauten zu erstellen.

² Die im Richtprojekt Umgebung dargestellten Flächen haben wegleitenden Charakter. Im Rahmen der Baueingabepläne erfolgt der definitive Flächenachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung.

Art. 22

Grünzone, Naturobjekt,
archäologische Fundstelle

Für die im Situationsplan orientierend dargestellten Grünzonen, Naturobjekt (Uferbestockung) und archäologischen Fundstellen gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung bzw. der übergeordneten Gesetzgebung.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 23

Mobilitätskonzept

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Es zeigt für das ganze Areal die konkreten Massnahmen auf, mit denen die Zielsetzungen eines 2000-Watt-Areals erreicht werden. Das motorisierte Verkehrsaufkommen ist durch Lenkungsmassnahmen zu minimieren sowie die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Velos zu fördern.

² Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.

³ Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

- a) Ziele;
- b) Projektbeschreibung mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Auto- und Veloabstellplätze, öV-Erschliessung, Velo-/Fussverkehrsanbindung; wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens);
- c) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs;
- d) Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge;
- e) Bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot;
- f) Monitoring / Controlling.

⁴ Das Mobilitätskonzept und die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

⁵ Zeigt das Monitoring / Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

Art. 24

Erschliessung MIV ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Striegelgasse direkt in die Einstellhalle.

Art. 25

Verkehrsfläche für den MIV Die Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (MIV) dient der Zufahrt zu der Einstellhalle und den Besucherparkplätzen.

Art. 26

Autoeinstellhalle Die Zu- und Ausfahrt zu der Einstellhalle ist im Situationsplan bezeichnet.

Art. 27

Fusswegverbindung ¹ Die im Situationsplan bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung dient dem Zugang zur Burgruine. Ausserhalb der siedlungsbezogenen Fusswegverbindung ist der öffentliche Fussweg als chaussierter, 1.20 m breiter Fussweg auszugestalten.

² Die übrigen im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen stellen die Verbindungen zwischen den Hauptbauten und den Spielplätzen

und Freizeitanlagen sicher. Der genaue Verlauf sowie die Definition der Ausgestaltung des Fusswegs erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

Art. 28

- Autoabstellplätze
- ¹ Die Anzahl der Autoabstellplätze wird auf Grundlage des BZR im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
 - ² Basierend auf dem Mobilitätskonzept nach Art. 23 kann die Anzahl der zulässigen Autoabstellplätze reduziert werden.
 - ³ Die Autoabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigte sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle unterzubringen.
 - ⁴ Die Abstellplätze sind mit einer Zuleitung für eine Ausrüstung zum Laden von Elektrofahrzeuge auszustatten.

Art. 29

- Besucherparkplätze
- ¹ Die Anzahl der Besucherparkplätze wird auf Grundlage des BZR im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
 - ² Die Besucherparkplätze sind oberirdisch in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich an der Striegelgasse anzuordnen.
 - ³ Zuzüglich zu den in Abs. 1 zulässigen Parkplätzen ist bei den oberirdischen Besucherparkplätzen ein Parkplatz für Carsharing zu realisieren.
 - ⁴ Die Besucherparkplätze sind mit einer Zuleitung für eine Ausrüstung zum Laden von Elektrofahrzeuge auszustatten.
 - ⁵ Die Besucherparkplätze und der Carsharing-Parkplatz sind offen zu gestalten und mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen zu versehen.

Art. 30

- Veloabstellplätze
- ¹ Die Anzahl der Veloabstellplätze wird nach VSS Norm 640 065 (2011) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
 - ² Von den erforderlichen Abstellflächen sind max. 25% der Plätze oberirdisch ungedeckt, mind. 25% geschützt im Erdgeschoss und max. 65% abschliessbar im ebenerdig zugänglichen Untergeschoss zu erstellen.
 - ³ Die oberirdischen Veloabstellplätze sind im Aufenthaltsbereich in der Nähe der Hauszugänge vorzusehen. Ihre exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁴ Die gedeckten Veloabstellplätze sind mit einer Zuleitung zum Laden von E-Bikes auszustatten.

⁵ Falls es die Anforderungen für ein 2000-Watt-Areal (vgl. Art 5) erfordern, sind zusätzliche Abstellplätze, -räume zu realisieren.

Art. 31

Containerstandort ¹ Der Containerstandort für Kehricht und Grüngut ist an dem im Situationsplan bezeichneten Standort unterirdisch (Unterflur) vorzusehen.

² Die Anforderungen an die Zufahrt sowie an die Gestaltung des Bereitstellungsplatzes nach dem Leitfaden zur Planung von Bereitstellungsplätzen für Kehricht des Gemeindeverbands für Abfallverwertung Luzern-Landschaft (dat. 09.07.2017) sind zu erfüllen.

6. Umwelt

Art. 32

Lärmschutz ¹ Die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan «Burg» richten sich nach Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

² Der Lärm- und Schallschutznachweis der dBAkustik GmbH vom 14. März 2013 ist begleitender Bestandteil des Bebauungsplanes.

³ Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärm- und Schallschutznachweis geprüften Lärmquellen, Gebäudeplatzierungen und / oder Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 29 LSV (Einhaltung der Planungswerte) erfüllt sind.

Art. 33

Energiestandard ¹ Die Bauten sind im Minergie-Standard A ECO auszuführen.

² Der zulässige Primärenergieverbrauch richtet sich nach dem Kriterium der SIA-Effizienzpfad-Fähigkeit gemäss Ziffer 3.2.2. des SIA Merkblatts 2040.

Art. 34

Entwässerung Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Entwässerungskonzept der Kost + Partner AG vom 24.10.2018 ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein detailliertes Siedlungsentwässerungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 35

Wassernutzung Es ist eine effiziente Wassernutzung im Innen- und Aussenraum anzustreben.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 36

Etappierung ¹ Die Bebauung kann in Etappen realisiert werden. Die Etappen sind nicht vorbestimmt.

² In jeder Etappe ist die Umgebungsgestaltung zusammen mit den Bauten auszuführen.

Art. 37

Ausnahmen Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplanes gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch keine gestalterische Abminderung erzielt wird.

Art. 38

Inkrafttreten Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.