

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Schenkön

Bebauungsplan inkl. Teilrevision der Ortsplanung «Burg»



Planungsbericht

Die Planung besteht aus:

Teilrevision der Ortsplanung:

- Teiländerung Bau- und Zonenreglement

Bebauungsplan:

Verbindliche Unterlagen:

- Situationsplan
- Schnittplan
- Sonderbauvorschriften

Wegleitende Unterlagen:

- Testplanung Burg Schenkön
- Energiekonzept
- Lärmschutznachweis
- Entwässerungskonzept

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht
- Standortbestimmung 2000-Watt-Areal
- Beurteilung ÖV-Erschliessungsgüte

13. Mai 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinderat Schenkon
Schulhausstrasse 1, 6214 Schenkon

Grundeigentümer:

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
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS
ETH, SIA
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc
Jessica Biedermann, MSc Geografie

Abbildung Titelseite: Visualisierung Überbauung Burg (Bob Gysin + Partner, 2013)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Testplanung und Teilrevision 2013	5
1.3 Vorhaben	7
2. Aufgabenstellung	7
3. Projekt Überbauung «Burg»	8
3.1 Projekterarbeitung Testplanung	8
3.2 Bebauungskonzept	8
3.3 Energie	11
3.4 Verkehr	12
4. Erläuterung zum Bebauungsplan	16
4.1 Zweck und Bestandteil	16
4.2 Sonderbauvorschriften	16
4.3 Nachweis der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen	19
5. Anpassungen im Bau- und Zonenreglement	19
6. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange	20
6.1 Verkehr	20
6.2 Denkmalpflege und Archäologie	20
6.3 Wald	20
6.4 Gewässer	21
6.5 Landschaft	21
6.6 Lärmschutz	22
6.7 Schutz vor Naturgefahren	22
7. Weiteres	23
7.1 Mehrwertabgabe	23
7.2 Verfahren	23
Anhang	27
Anhang 1 Ausbau Striegelgasse	27
Anhang 2 Überprüfung der Sichtweiten	31
Anhang 3 Auswertung Mitwirkungseingaben	35

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Lage

Das Areal «Burg» setzt sich aus den Grundstücken Nrn. 290, 291 und 1045 zusammen und befindet sich an der Striegelgasse, am südöstlichen Dorfrand der Gemeinde Schenkon. Nördlich des Perimeters befindet sich der Dorfbach, östlich davon die Ruine der Burg Schenkon. Unter der Voraussetzung zur Durchführung einer Testplanung, konnte die Gemeinde Schenkon das Areal 2013 erwerben und in die «Spezielle Dorfzone» einzonieren.



Abb. 1 Lageplan Areal Burg (Quelle: Geoportal Kanton Luzern)

Der Planungsumfang umfasst eine Grundstücksfläche von 1.9 ha, wovon sich rund 13'930 m² in der Speziellen Dorfzone und rund 4'970 m² in der Grünzone befinden.

1.2 Testplanung und Teilrevision 2013

Ortsplanungsrevision 2013

Aufgrund der laufenden Vertragsverhandlungen konnte die Einzonung des Gebiets Burg nicht im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2013 erfolgen. Stattdessen wurde das Areal Burg dem Übrigen Gebiet B zugewiesen. Der Regierungsrat hielt dazu im Entscheid zur Gesamtrevision vom 19. Februar 2013 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, häuslicher Bodennutzung und hochwertiger, innovativer Siedlungsgestaltung auszeichne. Die Gemeinde lancierte in der Folge einen Wettbewerb, wobei der Fokus auf besonders hohe Qualitätsmassstäbe hinsichtlich Wohndichte, Wohnqualität und Energieverbrauch gelegt wurde.

Testplanung
«Burg»

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde im Rahmen eines Testplanungsverfahrens ein Richtprojekt inklusive Landschaftsarchitektur und Energieplanung erarbeitet. Dazu wurden durch die Gemeinde Schenkon verschiedene Büros zur Präselektion eingeladen, die sich aufgrund ihrer Erfahrungen für die vorgegebene Aufgabenstellung qualifizieren konnten. Durch das Beurteilungsgremium wurden im Anschluss die vier am besten qualifizierten Teams bestimmt, welche für das eigentliche Verfahren eingeladen wurden.

Nach Abgabe der Projektunterlagen am 28. März resp. des Modells am 4. April 2013, fand eine erste Tagung des Beurteilungsgremiums statt. Die Präsentation der Entwürfe durch die Teams folgte am 4. April 2013, welche im Anschluss vorgeprüft und während eines ersten Rundgangs, anhand der Beurteilungskriterien, beraten und diskutiert wurden. Nach Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Dienststellen folgte der zweite Beurteilungsrundgang, wonach ein klares Siegerteam - die Bob Gysin Partner Architekten - ausgezeichnet wurde.

Teilrevision «Burg»

Auf Basis der durchgeführten Testplanung wurde die Teilrevision der Ortsplanung «Burg» mit dem Entscheid Nr. 238 vom 11. März 2014 vom Regierungsrat genehmigt. Es wurde eine Spezielle Dorfzone (DZ-S) mit Bebauungsplanpflicht sowie ergänzende Bestimmungen im Anhang des BZR festgelegt.

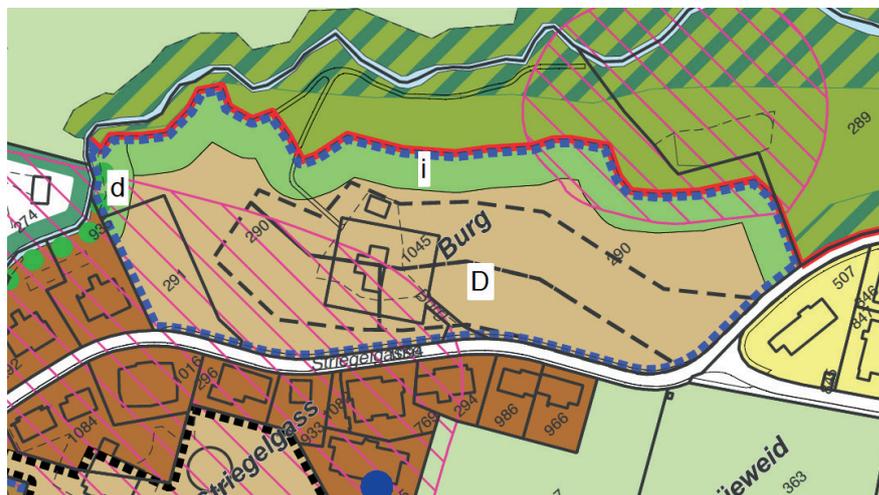


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan Schenkon

Die Bestimmungen zur Speziellen Dorfzone (DZ-S) sind in Art. 6 des Bau- und Zonenreglements (BZR) von Schenkon geregelt. Die spezielle Dorfzone ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Nicht oder höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.

Das Areal ist in insgesamt fünf Baubereiche unterteilt, für welche unterschiedliche Vollgeschosszahlen festgelegt sind. Die fünf Baubereiche sind im Zonenplan nicht einzeln abgebildet. Im Änderungsplan der Teilrevision

von 2013 kann hingegen die genaue Abgrenzung zwischen den Baubereichen entnommen werden (vgl. Abb. 3).

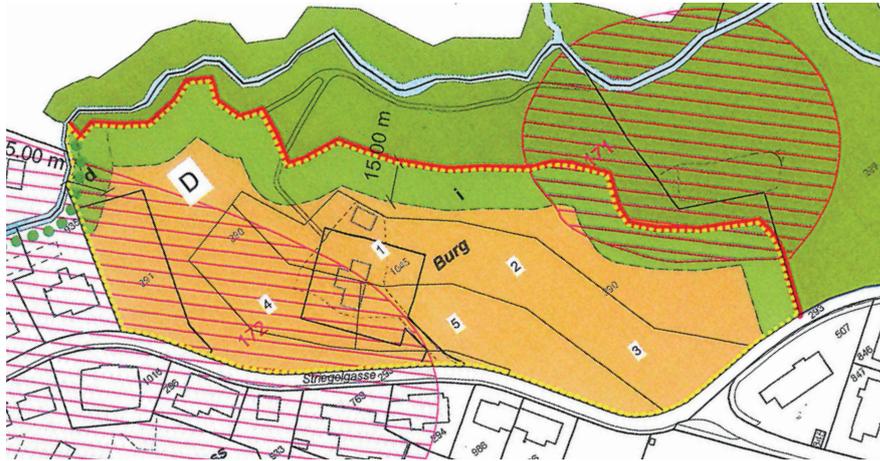


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Änderungsplan der Teilrevision Burg

1.3 Vorhaben

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 sowie 2000-Watt-Areal ist als verbindliche Vorgabe im BZR enthalten.

2. Aufgabenstellung

Basierend auf dem Richtprojekt von Bob Gysin + Partner BGP, welches als Sieger aus der Testplanung hervor ging, ist ein Bebauungsplan zu erarbeiten.

Es sind jene Vorgaben zu eruieren, welche einerseits die architektonische Qualität des Siegerprojekts definieren und andererseits auf Stufe des Bebauungsplans für die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal die entscheidenden Leitplanken setzen. Diese Vorgaben werden in die Sonderbauvorschriften integriert.

Bei der Erarbeitung der Planungsinstrumente ist die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung mit der Anpassung der Planungsinstrumente an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) zu berücksichtigen. Die Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans müssen nach Erlass des revidierten BZR anwendbar bleiben.

3. Projekt Überbauung «Burg»

3.1 Projekterarbeitung Testplanung

Das Bebauungskonzept wurde im Rahmen der Testplanung durch das folgende Team erarbeitet:

- Bob Gysin + Partner AG, Zürich (Architekt)
- Koepfli Partner, Luzern (Landschaftsarchitekt)
- EK Energiekonzepte AG, Zürich (Energieplaner)
- dbAkustik GmbH, Pfäffikon (Lärmschutz)
- b+p Baurealisation AG, Zürich (Kostenberechnungen)

Das Projekt wurde seither nicht weiter bearbeitet und liegt noch im selben Detaillierungsgrad vor.

3.2 Bebauungskonzept

3.2.1 Städtebauliches Konzept / Landschaft

Das städtebauliche Konzept hatte zum Ziel, die prägenden Elemente des Ortes und der Landschaft zu berücksichtigen, respektive zu integrieren. Mit den zwei länglichen, unterbrochenen Grossformen wurde versucht, einen Bezug zum Landschaftsraum herzustellen und diese darin einzubetten. Das integrative Baumuster schafft einen inneren Zusammenhalt und vielfältige Bezüge zum Landschaftsraum. Die gewählte Anordnung sowie die polygonale Form der Gebäude soll den von der Seitenmoräne geprägten Hügelrücken unterstreichen. Zusammen mit den unterschiedlichen Geschossigkeiten der Gebäude wird eine Balance zwischen landschaftlicher Integration, Geotopschutz und baulicher Dichte geschaffen.



Abb. 4 Umgebungskonzept (Quelle: Koepfli Partner, Bob Gysin + Partner AG)

Analog der Extensivwiese mit Obstbäumen, welche eine Verbindung zwischen Baukörper und Wald schafft, soll die Feinerschliessung mit einzelnen Baumgruppen und Wegen ausgestaltet werden, wodurch eine Vernetzung zwischen Siedlung und Umgebung geschaffen wird. Das aussenräumliche Angebot kann somit vielfältig gestaltet und genutzt werden, was den Charakter der Siedlung ausmacht.

3.2.2 Gebäudetypologien / Wohnungen

Nachhaltiges Planen und Bauen widerspiegelt sich auch in der differenzierten Ausgestaltung der Gebäude und Wohnungen. Die Bauten zeichnen sich durch flexibel einteilbare Geschosse aus, welche sich für unterschiedliche Wohnformen und in Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeit über den ganzen Lebenszyklus eignen. Dazu tragen auch die überzeugenden Grundrissvarianten und die selektive, ressourcenschonende Materialwahl bei. Die vorgeschlagene Holzbauweise, bescheidene Untergeschossflächen sowie eine schlanke Haustechnik unterstützen diese Grundidee der einfachen Strukturen. Im Hinblick auf die nachhaltige Nutzung sowie die Bedürfnisse der künftigen Bewohner wird damit eine beachtliche Planungs-, Gebrauchs- und Umnutzungsflexibilität geschaffen. Neben den so umsetzbaren individuellen Raumansprüchen können durch das Angebot von Treffpunkten, Spielzimmern oder Waschalons auch Hausgemeinschaften entstehen.

3.2.3 Freiraum

Dem Freiraum wird sowohl im kleinen als auch im grossen Massstab Bedeutung beigemessen. Durch präzise Schnittlinien zwischen Gelände und Gebäudevolumen sowie durch die Höhenentwicklung der Bauten wird dem ansteigenden Moränenverlauf Rechnung getragen. Damit werden Baukörper und Topografie sowohl lokal, als auch in der Fernwirkung aufeinander abgestimmt.

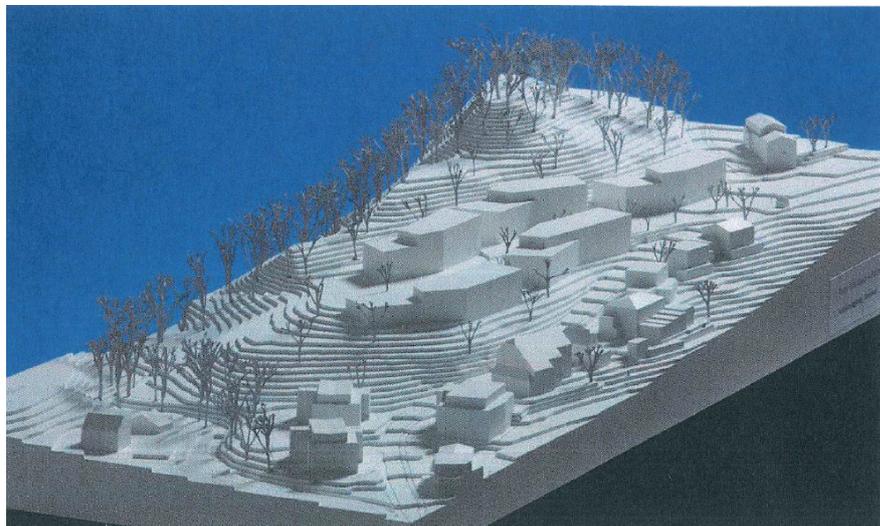


Abb. 5 Modell Richtprojekt (Quelle: Bob Gysin + Partner AG)

Nach den Prinzipien des Städtebaus liegt der intensiv gestaltete Freiraum wie Spiel- und Aufenthaltsbereiche zwischen den beiden Gebäudereihen. Der grösste Teil der Freiflächen bleibt extensive Wiesenfläche, mit je nach Standort verschiedenen Wiesensaaten, und kann als Allmend von den Bewohnern verschiedenst genutzt werden.

3.2.4 Energie und Mobilität

Mit dem Bebauungskonzept können die Vorgaben gemäss SIA Effizienzpfad und Minergie A stufengerecht eingehalten werden. Die Stromproduktion erfolgt mittels Fotovoltaik und Hybridkollektoren auf den Dächern und Fassaden. Die Raumwärme und -kühlung wird durch Erdsonden und eine zentrale Wärmepumpe mit tiefer Vorlauftemperatur, das Warmwasser mit dezentralen Wärmepumpen erzeugt. Das Materialkonzept mit einer hybriden Holz-/Massivbauweise überzeugt mit tiefer Grauer Energie und einer positiven Lebenszyklusbetrachtung.

Betreffend Mobilität ist für die Wohnsiedlung eine Kombination aus Individualverkehr, Car- und Bikesharing sowie öffentlichem Verkehr vorgesehen. Mit diesem vielfältigen Mobilitätsangebot soll trotz Randlage der nachhaltige Verkehr gefördert werden.

3.2.5 Nutzung und Nutzergruppen

Die Überbauung des Burg-Areals sieht vorwiegend eine Wohnnutzung vor. Im Zugangsbereich des neuen Quartiers stehen, je nach Bedarf, ca. 200 m² Flächen für Dienstleistungen, Büros oder Gewerbe mit geringen Lärmemissionen zur Verfügung.

Das Bebauungskonzept zielt auf eine breite Zielgruppe ab. Dabei soll es allen Generationen ermöglicht werden, in der Siedlung zu leben. Pro Geschoss und Haus sind unterschiedliche Wohnungsgrössen sowie frei bespielbare Kollektivräume vorgesehen. Die Wohnungslayouts sind flexibel nutzbar sowie alters- und behindertengerecht. Analog den Gebäuden, bieten auch der Aussenraum die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung, Knüpfung sozialer Kontakte sowie diverser Anlässe.

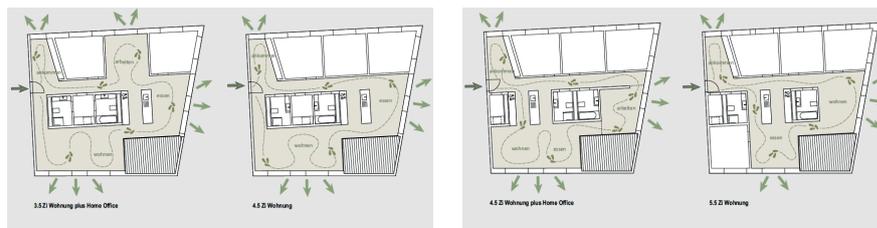


Abb. 6 Flexible Gestaltung des Wohnungslayouts (Quelle: Bob Gysin + Partner AG)

3.3 Energie

3.3.1 Energiekonzept

In der Testplanung wurde durch EK Energiekonzepte AG ein Energiekonzept erarbeitet (vgl. Ziff. 3.2.4). Mithilfe der darin aufgezeigten Massnahmen soll einerseits der Energiestandard Minergie A ECO erreicht werden. Zudem sind dies notwendige Massnahmen zur Erreichung einer Zertifizierung als 2000-Watt-Areal.

3.3.2 Standortbestimmung 2000-Watt-Areal

Vorgängig zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch EK Energiekonzepte AG eine Standortbestimmung Wettbewerb nach 2000-Watt-Areal vorgenommen (vgl. separater Bericht in der Beilage). Darin wird aufgezeigt, inwieweit eine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal und die Erreichung des Labels Minergie A und des Minergie Zusatzes ECO machbar sind.

2000-Watt-Areal

Für eine erfolgreiche Zertifizierung als 2000-Watt-Areal sind sowohl quantitative wie auch qualitative Kriterien für die drei Bereiche Erstellung, Betrieb und Mobilität zu einem gewissen Mass zu erfüllen. Die Berechnung der quantitativen Bewertung lehnt sich an den Effizienzpfad Energie (SIA Norm 2040) an. Beurteilt werden der Bedarf an nicht erneuerbarer Primärenergie und die Treibhausgasemissionen jeweils bezogen auf die Energiebezugsfläche.

Das Areal Burg kann die Richtwerte der quantitativen Bewertung knapp nicht einhalten. Sowohl bei der Erstellung als auch bei der Mobilität werden die Richtwerte überschritten. Grund für die schwache Bewertung bei der Erstellung ist die nicht sehr hohe Kompaktheit der Gebäude, die grosse Photovoltaik-Anlage und die grosse Einstellhalle. Dies generiert viel Graue Energie. Für die Mobilitätsbewertung ist in erster Linie die Lage verantwortlich (erhebliche Entfernung zu Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten, schwache öV-Anbindung).

Die Kriterien für eine Zertifizierung sind im urbanen Raum mit guter öV-Erschliessung und höherer baulichen Dichte einfacher zu erreichen. Das Areal Burg soll aber aus ortsbaulicher Sicht nicht dichter überbaut werden und könnte nur unter unverhältnismässigem Aufwand besser mit dem öV erschlossen werden.

Minergie

Zusätzlich wurden die Gebäude auf die Machbarkeit Minergie A Eco überprüft. Die Kriterien können voraussichtlich erfüllt werden. Um die erforderliche Eigenstromproduktion erreichen zu können, sind nebst den Dachflächen auch Fassadenflächen mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten. Die Zertifizierung ist für jedes Gebäude einzeln vorzunehmen. Eine Zertifizierung ist aus heutiger Sicht möglich. Das gleiche gilt auch für den Zusatz ECO, bei welchem ein ganzheitlicher Ansatz des ökologischen und energieeffizienten Bauens unter Beachtung von Mensch und Umwelt verfolgt wird.

3.4 Verkehr

Nachfolgende Erläuterungen beschreiben die Ausgangslage und dienen als Grundlage für das erforderliche Mobilitätskonzept.

3.4.1 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Erschliessung

Das Areal Burg ist bezüglich MIV gut erschlossen. An der Striegelgasse, im Süden von Schenkon gelegen, besteht via Sempachstrasse eine direkte Verbindung nach Sursee. Eich und Sempach sind über die Kantonsstrasse ebenfalls gut erreichbar. Via Autobahnanschluss «Sursee» ist der Anschluss an das übergeordnete Strassennetz ebenfalls gegeben. Der Kantonshauptort Luzern ist in unter 30 Minuten erreichbar.

Ausbau Striegelgasse

Im Weiteren wurde die im kommunalen Verkehrsrichtplan festgelegte Massnahme «G4» zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf der Striegelgasse, in der Zwischenzeit realisiert. Zusammen mit den Anwohnern wurde 2014 ein Massnahmenkonzept für den Ausbau der Striegelgasse erarbeitet. In einer ersten Etappe wurde Platz für die Umgestaltung der Striegelgasse geschaffen, indem die Böschung zurückversetzt wurde. Die gewonnene Fläche wurde mit grobkörnigem Belag gestaltet und dient als Ausweichfläche bei Kreuzungsmanövern von schweren Fahrzeugen (vgl. Anhang 1). In einem späteren Endausbau soll das bestehende Trottoir von 1.40 m auf 2.00 m verbreitert werden. Die grobkörnige Ausweichfläche wird durch die seitliche Verschiebung der Fahrbahn beansprucht (vgl. Abb. 7).

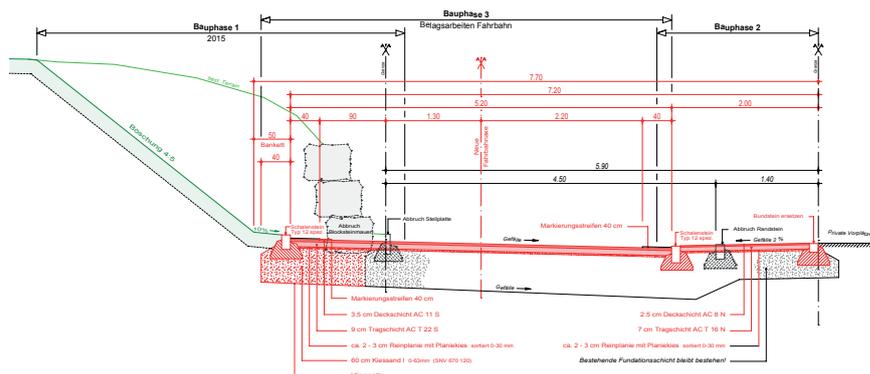


Abb. 7 Endausbau Striegelgasse (Quelle: Bruno Stocker Bauingenieur AG)

Die für den Endausbau notwendige Fläche ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Innerhalb des Perimeters wird ein 1.30 m breiter Streifen gesichert und der Verkehrsfläche zugeordnet. Die Neubauten sollen den ordentlichen Strassenabstand von 5.00 m nach § 84 des Strassengesetzes zur ausgebauten Strasse einhalten.

Öffentlicher Verkehr

anzustrebende
Angebotsstufe

Da auf dem Areal Burg ein 2000-Watt-Projekt realisiert werden soll, hat die Planung einen guten ÖV-Standard aufzuweisen. In der kantonalen ÖV-Verordnung wird die Angebotsqualität in 4 Stufen eingeteilt. Für das vorliegende Projekt ist die Stufe 3 massgebend: Durchgehender 30-Minuten-Takt mit Verdichtung zu den Hauptverkehrszeiten. Denn gemäss kantonalem Richtplan ist für Wohnschwerpunkte die Angebotsstufe 3 zu erreichen. Vorliegend handelt es sich zwar nicht um einen kantonalen Wohnschwerpunkt. Da jedoch ein 2000-Watt-Areal angestrebt wird, werden ähnliche Vorgaben vorausgesetzt.

öV-Angebot

Das Areal Burg kommt an der Striegelgasse, nahe der Dorfstrasse, im Bereich der Haltestelle «Dorf» zu liegen. Die Buslinie 84 (Sursee - Sempach / Sursee - Eich) verkehrt während des ganzen Tags durchgehend im 30-Minuten-Takt, jedoch ohne Verdichtung zu den Hauptverkehrszeiten. Somit wird die Angebotsstufe 2 (mind. 60-Minuten-Takt, mind. 18 Kurspaare pro Tag) klar erfüllt. Die Angebotsstufe 3 kann hingegen nicht erreicht werden.

öV-Erschliessungs-
güte

Zur Beurteilung der ÖV-Erschliessungsgüte des Areals «Burg» liegt eine schriftliche Stellungnahme der Metron Verkehrsplanung AG vom 12. Juli 2018 vor.

Durch die Verschiebung der Bushaltestelle «Dorf» nach Süden, befindet sich das Areal nun mehrheitlich im Erschliessungsbereich mit Radius von 300 m. Da jedoch nur die eine Bushaltekante verlegt wurde, können lediglich Fahrgäste in Richtung Sursee vom verkürzten Zugangsweg profitieren. Somit gilt das Areal grundsätzlich als nicht ausreichend erschlossen. Selbst wenn auch die zweite Kante der Haltestelle verlegt werden würde, erreicht das Areal Burg kaum eine gute bis sehr gute ÖV-Erschliessungsgüte. Hinzu kommt die Höhendifferenz, welche die empfundene Distanz zur Haltestelle weiter vergrössert.



Abb. 8 ÖV-Erschliessungssituation im Bereich des Areals «Burg»; Die Bushaltestelle Richtung Sursee: gelb schraffiert; die Bushaltestelle Richtung Sempach: gelb flächig.

Fuss- und Veloverkehr

Fusswegnetz Gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan ist das Areal Burg mit einem öffentlichen Fussweg erschlossen. Dieser führt entlang der Striegelgasse in Richtung Eich, respektive via Dorfstrasse ins Zentrum von Schenkon. Ferner ist die Striegelgasse als Wanderweg signalisiert, welcher unter anderem rund um den Sempachersee führt. Das Bebauungskonzept knüpft an das bestehende Wegnetz an. Zum einen wird eine halbprivate Feinerschliessungsachse geschaffen, andererseits wird ein öffentlicher Fussweg entlang des Waldes angelegt. Dieser führt vom unteren Abschnitt der Striegelgasse direkt zur Burgruine und ist an zwei Bereichen mit der arealinternen Feinerschliessung verbunden.

Das Schulhaus von Schenkon ist gut 1 km entfernt und zu Fuss in ca. 12 min erreichbar. Der Coop, als wichtiger kommunaler Nahversorger, befindet sich mit ca 1.5 km Entfernung etwas weiter weg und ist in weniger als 20 min zu Fuss erreichbar.

Velonetz Bezüglich Veloverkehr ist entlang der Dorfstrasse ein Radstreifen signalisiert, über welchen man sowohl ins Zentrum von Schenkon als auch Richtung Sempach gelangt. In Richtung Sursee gelangt man am schnellsten über die Sempachstrasse, auf welcher hingegen kein Radstreifen signalisiert ist. Alternativ kann die Radroute entlang des Seewegs genutzt werden.

Die Altstadt Sursee mit 2.6 km Entfernung bzw. der Bahnhof Sursee mit 3.7 km sind in weniger als 15 min erreichbar.

Das Potenzial für den Langsamverkehr ist grundsätzlich vorhanden. Nachteilig ist sicherlich die Steigung vom Dorf zum Areal Burg. Mit dem Trend von E-Bikes werden aber auch weitere und unebene Strecken für den Langsamverkehr zunehmend attraktiv, insbesondere wenn die Strasse für den MIV an ihre Kapazitätsgrenze stösst.

Car Sharing

Der Gemeinderat hat beschlossen, das regionale Neuunternehmen «SHARE MOBILITY AG» aus Sursee auch in Schenkon zu berücksichtigen. In einer ersten Phase sollen an drei Standorten Mobility-Parkplätze angeboten werden. Die Fahrzeuge sind beim Kirschgarten, beim Tenniscenter und beim Gemeindehaus stationiert und können mittels shared Mobility benützt werden. Ein weiterer Standort ist auf dem Areal Burg vorzusehen. Dadurch wird das Gemeindegebiet noch besser abgedeckt. Weitere, Arealinterne Sharing-Angebote bleiben vorbehalten.

3.4.2 Parkierung

Ermittlung des Parkplatzbedarfs MIV

Zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs des MIVs auf dem Areal Burg wurden verschiedene Berechnungsgrundlagen beigezogen. Das Bebauungskonzept von Bob Gysin + Partner AG sieht eine reine Wohnnutzung vor. Ausgehend von einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 10'076 m²

mit insgesamt 53 Wohneinheiten (WE), errechnet sich die nachfolgende Parkplatz-Bandbreite:

	VSS 640 281				Art. 28 BZR	
	Richtwert	Total	Richtwert	Total	Richtwert	Total
Bewohner	1 P/100 m ²	101	1 P/WE	53	1.5 P/WE	80
Besucher	0.1 P/100 m ²	10	0.1 P/WE	6	enthalten	–
Total		111		59		80

Tab. 1 Ermittlung des Parkplatzbedarfs MIV anhand der VSS-Norm und des BZR.

Gemäss VSS-Norm SN 640 281 müssen für die projektierten Wohnungen rund 60 bis 110 Parkplätze angeboten werden. Nach Bau- und Zonenreglement der Gemeinde (Art. 28 Abs. 2 BZR) sind ca. 80 Parkplätze anzubieten. Im Richtprojekt sind 50 Parkplätze in der Einstellhalle, 6 Parkplätze für Car Sharing und 6 oberirdische Besucherparkplätze eingeplant. Die definitive Anzahl an Parkfeldern wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abhängig vom Mobilitätskonzept definitiv festgelegt.

Ermittlung des Bedarfs für Veloabstellplätze

Für die Berechnung der erforderlichen Veloabstellplätze wurde die VSS Norm SN 640 065 beigezogen. Demnach ist für die Wohnnutzung ein Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Auf Grundlage des Richtprojekts sind somit rund 200 Abstellplätze zu erstellen.

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Abstellplätze
1.5-Zimmer	1	1.5
2.5-Zimmer	11	27.5
3.5-Zimmer	19	66.5
4.5-Zimmer	18	81
5.5-Zimmer	4	22
Total	53	198.5

Tab. 2 Ermittlung der erforderlichen Veloabstellplätze gemäss VSS-Norm

Von den rund 200 Veloabstellplätze sollen max. 25 % an oberirdischen, offenen Veloparkierungsanlagen in der Nähe der Hauseingänge realisiert werden (Kurzzeitparkieren). Mindestens 25 % sollen im Abstellraum im Erdgeschoss (Langzeitparkieren) angeordnet werden. Es sind maximal 65 % in der Einstellhalle (Dauerparkieren) anzuordnen.

3.4.3 Überprüfung der Sichtweiten

Die Sichtweiten bei der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage sowie bei der Erschliessung der Besucherparkplätzen wurden auf Grundlage der VSS-Norm 640 273a durch die Verkehrsingenieure von TEAMverkehr.zug überprüft. Dies führte dazu, dass die Lage der Besucherparkplätze gegenüber dem Richtprojekt aus der Testplanung an das südliche Ende des Perimeters verschoben wurde (vgl. Anhang 2).

4. Erläuterung zum Bebauungsplan

4.1 Zweck und Bestandteil

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 folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan, 1:1000
- Schnittplan, 1:1000
- 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. Das Richtprojekt Architektur und Umgebung, das Energiekonzept, das Entwässerungskonzept sowie der Lärmschutznachweis sind begleitender Bestandteil des Bebauungsplans.

4.2 Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden die wichtigsten Elemente kurz erläutert:

	Artikel	Erläuterung
Geltungsbereich	Art. 1	Der Geltungsbereich umfasst die Grünzone sowie die Spezielle Dorfzone.
2000-Watt-Areal	Art. 5	Die Einzonung «Burg» wurde mit der Bedingung genehmigt, dass das Areal in Bezug auf Qualität und Energiekonzept überkommunalen Pilotcharakter aufweist (Leuchtturmprojekt). Mit der Zertifizierung als 2000-Watt-Areal will man diesem Anspruch gerecht werden. Damit wird auch der ergänzenden Bestimmung zur Speziellen Dorfzone (Anhang D zu Art. 6 Abs. 4 BZR) nachgekommen. Weil die Zertifizierung jedoch eher für urbane Lagen definiert ist bzw. das Areal Burg nicht über eine adäquate bauliche Dichte und öV-Erschliessung verfügt, wird mit den SBV und der Teiländerung des BZR (vgl. Kap. 5) die Möglichkeit geschaffen, einen alternativen Nachhaltigkeitskatalog zu definieren.

	Artikel	Erläuterung
Baubereiche / Bereich Durchlass	Art. 7 / 8	<p>Es werden für die fünf vorgesehenen Baukörper zwei Baubereiche definiert. Die Gliederung wird mittels Vorgaben für drei Durchlässe vorgenommen. Die Abstufung der Gesamthöhe wird über die Dachkoten und die Bestimmung zum obersten Geschoss (Art. 9) erreicht. Zusammen mit der Festlegung zur max. anrechenbaren Gebäudefläche wird das Bauvolumen vorgegeben und eingeschränkt.</p> <p>Aufgrund dieser Regelung gesteht ein gewisser Spielraum bezüglich der Anordnung und Dimension der einzelnen Baukörper. Dies ist erwünscht, da das Siegerprojekt nicht vertieft weiter bearbeitet wurde und ein gewisser Handlungsspielraum für die Zielerreichung des 2000-Watt-Areals bestehen bleiben soll. Hierfür wurde bei der Ermittlung der anrechenbaren Gebäudefläche bereits ein Bonus von 0.2 m gegenüber dem Richtprojekt einberechnet (Reserve für höhere Wandstärke, Isolation). Der Baubereich wurde mit einem Puffer von 2.0 m um die projektierten Baukörper definiert.</p>
Oberstes Geschoss	Art. 9	<p>Die Regelung garantiert eine abgestufte Bebauung. Dadurch soll die Eingliederung in die Landschaft bzw. die Siedlung gewährleistet werden. Es besteht aber auch ein gewisser Freiheitsgrad in der Anordnung der Terrassen und der Ausgestaltung der Grundrisse des obersten Geschosses.</p>
Kleinbauten und Anbauten	Art. 10	<p>Sie 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 (Geräteschuppen, gedeckter Gartensitzplatz etc.).</p>
Dachkoten	Art. 11	<p>Die zulässigen Dachkoten (höchster Punkt des Gebäudes) werden im Schnittplan festgelegt. Gegenüber den projektierten Baukörpern wird ein Puffer von 1.0 m eingeräumt. Damit können leichte horizontale Verschiebungen der Baukörper gegenüber der Lage gemäss Richtprojekt wie auch allfällige Massnahmen im Zusammenhang mit der Zertifizierung als 2000-Watt-Areal (z. B. höhere Raumhöhen für Belüftung / Kühlung) besser aufgefangen werden.</p>
Fassadengestaltung	Art. 15	<p>Die Gestaltung der Fassade hat hohe Auswirkungen auf die Eingliederung in die Siedlung und Landschaft. Mit der Festlegung von Gestaltungsgrundsätzen soll die Qualität des Richtprojekts gesichert werden.</p>
Umgebung	Art. 18	<p>Die Umgebungsgestaltung soll gemäss Richtprojekt umgesetzt werden. Ein Umgebungsplan soll mit dem Baugesuch eingereicht werden. Im Bebauungsplan werden die hierfür geltenden Anforderungen definiert. Auf eine kleinräumige, detaillierte Festlegung von Gestaltungselemente wird im vorliegenden Bebauungsplan bewusst verzichtet.</p>

	Artikel	Erläuterung
Terraingestaltung	Art. 19	Den erhöhten Anforderungen aufgrund des Geotopschutzes im Anhang des BZR wird man gerecht, indem das gewachsene Terrain möglichst erhalten bleibt und Stützmauern auf das notwendige Minimum beschränkt werden (vgl. Ziff. 6.5).
Gemeinschaftliche Grünfläche	Art. 20	Die verschiedenen Typen an gemeinschaftlichen Grünflächen gemäss dem Richtprojekt werden örtlich grob zugeordnet. Näheres ist im Umgebungsplan mit dem Baugesuch auszuweisen.
Mobilitätskonzept	Art. 23	vgl. Ziff. 6.1 Das Ziel und der Mindestinhalt des Mobilitätskonzepts werden festgelegt.
Fusswegverbindung	Art. 27	Ein Teil der Fusswege ist öffentlich zu machen. Diese dienen dem Zugang zur Burgruine. Die bestehenden Fusswege zur Burgruine ausserhalb des Perimeters werden im Situationsplan orientierend dargestellt.
Parkierung	Art. 28 - 30	vgl. Ziff. 3.4.2 Entgegen früherer Zugeständnisse (bei Einspracheverhandlungen im Rahmen der Teilrevision «Burg») wird auf eine Beschränkung der Anzahl Autos pro Wohnung (1 Fz/WE) verzichtet. Der Parkplatzbedarf ist auf der Grundlage des BZR zu ermitteln und kann basierend auf dem Mobilitätskonzept reduziert werden. Es wird erwartet, dass dies erforderlich sein wird, um die Zielwerte für eine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal zu erreichen. Die Abstellplätze sind mit Zuleitungen für eine allfällige Ausrüstung zum Laden von Elektrofahrzeugen auszustatten.
Lärmschutz	Art. 32	Die Bestimmungen zum Lärmschutz basieren auf dem Lärmschutznachweis der dBAkustik GmbH vom 14. März 2013. Des Weiteren werden erhöhte Anforderungen an den Energiestandard gestellt.
Entwässerung	Art. 34	Das Entwässerungskonzept der Kost + Partner AG vom 24.10.2018 wird als begleitender Bestandteil in den Bebauungsplan integriert.
Etappierung	Art. 36	Entgegen früherer Zugeständnisse (bei Einspracheverhandlungen im Rahmen der Teilrevision «Burg») werden keine fixen zeitliche Etappen festgelegt. Eine Etappierung wird aber grundsätzlich begrüsst.

4.3 Nachweis der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen

Gemäss § 158 PBG sind genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen. Hier soll ein erster Nachweis über die erforderlichen Flächen gemacht werden. Der definitive Flächennachweis hat mit der Baueingabe zu erfolgen.

Der Flächenbedarf beträgt 15 m² pro Wohnung mit drei oder mehr Zimmer. Gemäss Wohnungsspiegel aus der Testplanung sind 41 entsprechende Wohnungen vorgesehen. Daraus ergibt sich, dass 615 m² für Spielplätze und Freizeitanlagen erforderlich sind. Dies kann gemäss dem Richtprojekt Umgebung bei weitem eingehalten werden. Im Situationsplan wird die Lage der Spielplätze und Freizeitanlagen festgelegt.

5. Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

(siehe beiliegende Änderung 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 BZR zu restriktiv definiert sind. Daher sind folgende Anpassungen vorgesehen:

Für die Erstellung von Velounterständen, Pavillons, Geräteschuppen o.ä. sollen Kleinbauten zulässig sein. Näheres wird in Art. 10 der Sonderbauvorschriften geregelt (vgl. Ziff. 4.2). Ein Bauverbot für jegliche Hochbauten ausserhalb der Baubereiche wird als zu restriktiv erachtet.

Aktuell ist die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal eine zwingende Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Aufgrund der Standortbestimmung 2000-Watt-Areal (vgl. Ziff. 3.3) muss davon ausgegangen werden, dass eine Zertifizierung schwierig zu erreichen ist. Um das Richtprojekt trotzdem umsetzen zu können, wird daher eine andere Lösung angestrebt. Die Vorgabe wird gelockert. Die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal ist weiterhin das Ziel. Im Bebauungsplan wird in Art. 5 der Sonderbauvorschriften (vgl. Ziff. 4.2) definiert, wie trotzdem höhere Zielvorgaben zu erreichen sind.

Die Umgebungsgestaltung soll statt im Bebauungsplan erst mit dem Baugesuch im Detail aufgezeigt werden. Im Bebauungsplan werden jedoch die Anforderungen und die wesentlichen Grundsätze festgelegt.

6. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange

6.1 Verkehr

Die Bebauung Burg sieht gemäss Richtprojekt neu rund 50 Wohnungen vor. Den Bewohnern und Besuchern stehen rund 60 Parkfelder (Einstellhalle + oberirdisch) zur Verfügung, was 1.1 Parkplätzen pro Wohnung entspricht. Gegenüber dem Regelbedarf nach BZR entspricht dies einer Reduktion um 25 %.

Mithilfe des erforderlichen Mobilitätskonzepts sollen weitere Massnahmen getroffen werden, um den induzierten zusätzlichen motorisierten Individualverkehr durch die neue Bebauung möglichst tief zu halten. Das Mobilitätsbedürfnis soll vermehrt durch den Langsamverkehr abgewickelt werden und zu einem höheren Anteil am Gesamtverkehr (Modalsplit) beitragen. Dadurch können die nachteiligen Auswirkungen des Strassenverkehrs (Lärm, Überlastung der Strassen etc.) klein gehalten werden.

Der motorisierte Verkehr ist am Rand des Areals an der Striegelgasse organisiert (Besucherparkplätze, Carsharing-Parkplatz und Zufahrt zur Autoeinstellhalle). Dadurch wird eine weitgehend autofreie Zone in der Wohnumgebung geschaffen.

6.2 Denkmalpflege und Archäologie

Das Areal Burg befindet sich vollständig im Perimeter der archäologischen Fundstelle (AFS) Nr 171 (Siedlungsbereich Burg und Umgebung), den es zu berücksichtigen gilt.

Die kantonale Denkmalpflege hat im Rahmen der Teilrevision «Burg» mit dem Schreiben vom 2. November 2012 Stellung genommen. Demnach sind vor allfälligen Bodeneingriffen bei der AFS die betroffenen Gebiete zwingend archäologisch zu untersuchen und die nötige Zeit dazu einzuräumen.

Die Burgstelle wird heute öffentlich begangen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sollen weitere öffentliche Fusswege geschaffen werden, welche die Burgruine für die Erholungsnutzung attraktiver machen sollen.

6.3 Wald

Nordwestlich des Areals Burg befindet sich Wald, welcher anlässlich der Waldfeststellung mit Entsch eid vom 13. Januar 2014 der Dienststelle Landwirtschaft und Wald rechtmässig festgestellt wurde. Der statische Waldrand wurde dabei gegenüber der Bauzone ausgewiesen und im Rahmen der Teilrevision mit einer 15m breiten Grünzone raumplanerisch vor einer Überbauung geschützt.

Innerhalb dieser Grünzone ist einzig ein öffentlicher Fussweg vorgesehen, welcher einen weiteren Zugang zur Burgruine von Westen her ermöglichen soll. Ausserhalb des Waldareals gelten die mit der geplanten Wegverbindung zusammenhängenden baulichen Massnahmen bzw. Terrainveränderungen als übrige Baute und Anlagen nach § 136 Abs. 3 PBG und haben grundsätzlich die minimalen Waldabstände von 10 m einzuhalten. Innerhalb des Waldareals gilt die Weganlage als nichtforstliche Kleinbaute. Sie darf nur erstellt werden, wenn überwiegende sachliche Gründe für den Standort im Wald sprechen (§ 7 Abs. 2 KWaV).

Da die Burgruine eine Waldlichtung darstellt und nur durch den Wald erreichbar ist, kommt nur eine Linienführung durch den Wald in Frage. Um den westlichen Zugang zur Burgruine zu schaffen ist ein max. 30 m langes Wegstück innerhalb des Waldes und ein rund 10 m langes Wegstück innerhalb des Waldabstands von 0 m bis 5 m zu bauen. In diesem Waldabstandsbereich sind Terrainveränderungen grundsätzlich nicht bewilligungsfähig.

Die neue Wegführung bietet den Vorteil, dass sie abseits der Striegelgasse erfolgt und weitgehend chaussiert sein wird. Daher ist es eine attraktivere Route ab Schenkon Dorf zur Ruine. Das Wegenetz hat v.a. eine Bedeutung für die lokale Naherholung. Der Burgverein Schenkon setzt sich seit rund 30 Jahren für den Erhalt und die Sanierung der Ruine ein. Letztlich hat die kantonale Dienststelle lawa im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzuwägen, ob das lokale Interess an einem attraktiven Zugang zur Burgruine den Eingriff in den Wald rechtfertigt.

6.4 Gewässer

Dem Gewässerraum des Dorfbachs wurde bereits im Rahmen der Einzonung des Burg-Areals Rechnung getragen. Dazu wurde eine 15 m breite Grünzone A (Gebiet d) ausgeschieden, welche grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Zulässige Anlagen und Nutzungen richten sich nach Art. 41c GSchV und sind nur unter Berücksichtigung des erforderlichen Waldabstands zulässig.

Des Weiteren tangiert das Areal Burg weder Gewässerschutzbereiche noch -zonen.

6.5 Landschaft

Die Liegenschaft Burg liegt im Geotopschutz-Gebiet (Inventar-Nummer sn10) von regionaler Bedeutung. Eine Seitenmoräne als Relikt der Gletschertätigkeit prägt die geologisch-geomorphologische Strukturen auf dem Gebiet Burg.

Aufgrund des Geotopschutzes sind im BZR Vorschriften zur Bebauung auf der Seitenmoräne erlassen worden, die die Testplanung im Landschaftsraum bereits berücksichtigt hat. Böschungen sollen möglichst flach sein, auf Aufschüttungen und Abgrabungen des gewachsenen Terrains sowie Stützmauern ist zwecks Erhaltung der Geländeformen möglichst zu verzichten. Die unbebauten Bereiche ausserhalb der Siedlung resp. der Landschaftsraum sind naturnah und mit ökologischen Massnahmen so zu gestalten, dass sie die Topografie der Seitenmoräne verstärken.

6.6 Lärmschutz

Das Areal liegt in der Speziellen Dorfzone (DZ-S), welche der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeteilt ist. Es ist den Immissionen der Autobahn A2, der Kantonsstrasse und der Striegelgasse ausgesetzt.

Der Lärmschutznachweis wurde im März 2013 durch das Planungs- und Beratungsbüro dBAktustik GmbH erbracht (siehe Beilage). Da es sich beim Gebiet Burg um eine neue Bauzone im Sinne von Art. 29 LSV handelt, ist der Planungswert der massgebende Belastungsgrenzwert. Die Berechnungen ergaben, dass die Planungswerte für Wohnräume der Häuser B und C eingehalten werden können. Bei den Häusern A, D und E können die Planungswerte für Wohnräume bezüglich Strassenverkehrslärm nicht bei allen Fenstern eingehalten werden. Als Massnahme zur Einhaltung der Planungswerte werden transparente Fassaden ohne Öffnungsmechanismus, geschlossene Brüstungen bei den Loggien und deren Verkleidung mit geeigneten absorbierenden Materialien vorgesehen.

Begründet wird die bauliche / gestalterische Massnahme zum Lärmschutz durch den Sachverhalt, dass die betroffenen Räume jeweils über Zweitfenster an lärmabgewandten Fassaden gelüftet werden können, bei denen die massgebenden Planungswerte eingehalten werden können.

Unter der Voraussetzung der Gewährung der Zustimmung durch die kantonale Vollzugsbehörde und der baulichen Massnahmen an einzelnen Fassadenabschnitten sind die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung erfüllt.

6.7 Schutz vor Naturgefahren

Die Gefahrenkarte wurde im Rahmen der Teilrevision «Burg» im Bereich der Einzonungsfläche ergänzt. Erstellt wurde ein Teil-Gefahrenzonenplan Burg, wonach die Böschungen entlang des Waldrandes als «Gefahrenzonen 2/3 Rutschungen (mittlere und geringe Gefährdung)» bezeichnet werden. Innerhalb der Speziellen Dorfzone besteht hingegen gemäss der überarbeiteten Gefahrenkarte keine Gefährdung vor Naturgefahren.

7. Weiteres

7.1 Mehrwertabgabe

Seit 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent. Die Gemeinde Schenkon ist Grundeigentümerin und nach § 105 Abs. 2 PBG von der Abgabe befreit.

Im Falle eines Verkaufs der Grundstücke vor dem Erlass des Bebauungsplans an einen Investor ist eine Mehrwertabgabe aber wieder ein Thema. Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Das Nutzungspotenzial ist in der Speziellen Dorfzone eng umschrieben und wird durch den Bebauungsplan nicht erhöht. Der Mehrwert ergibt sich daher aus der gewonnenen Planungssicherheit. Dies dürfte in etwa den Planungskosten entsprechen.

Eine Mehrwertabgabe wird erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt nach anerkannten Methoden, wie sie namentlich aus dem Enteignungsrecht bekannt sind (sachverständige Person / Expertise). Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für den Erlass eines Bebauungsplans fällt nach § 105d Abs. 3 PBG der Standortgemeinde zu.

Die Gemeinde kann bei Bebauungsplänen anstelle der Veranlagung der Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag nach § 105a PBG abschliessen. Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Planungs- und Bauvorhabens. Im Falle eines Verkaufs des Grundstücks an einen Investor wird von der Gemeinde ein vertraglicher Mehrwertausgleich angestrebt. Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und der Gemeinde im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauvorhabens.

7.2 Verfahren

7.2.1 Übersicht Verfahren, Terminplan

Der Gemeinderat beabsichtigt, den Bebauungsplan im Herbst 2019 an der Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen. Aus dieser Zielsetzung ergeben sich untenstehende Termine:

Datum	Schritt
Oktober 2018	Standortbestimmung 2000-Watt-Zertifizierung
Sept. - Nov. 2018	Entwurf Bebauungsplan
26. November 2018	Beschlussfassung Gemeinderat (GR)

Januar - April 2019	Kantonale Vorprüfung
1. März – 14. April 2019	Mitwirkung
12. März 2019	Öffentliche Informationsveranstaltung
Mai 2019	Auswertung und Bereinigung aufgrund Mitwirkung / Vorprüfung
23. Mai 2019	Beschlussfassung GR zur öffentliche Auflage
Juni 2019	Öffentliche Auflage
Juli / August 2019	Einsprachenverhandlungen und Bereinigung
17. September 2019	Beschluss Botschaft durch GR
28. November 2019	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung Regierungsrat

7.2.2 Mitwirkung

Der Bebauungsplan wurde vom 1. März bis am 14. April 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Innerhalb dieser Frist konnten alle Interessierten eine schriftliche Mitwirkungseingabe bei der Gemeinde Schenkon einreichen. Zudem fand am 12. März eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Während dieser Zeitspanne sind zwei schriftliche Eingaben eingereicht worden. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden keine Anpassungen am Bebauungsplan mehr vorgenommen (vgl. Auswertung in Anhang 3).

7.2.3 Vorprüfung

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hat den Bebauungsplan inkl. der Teilrevision der Ortsplanung im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft und im Vorprüfungsbericht vom 26. April 2019 das Ergebnis zusammengestellt.

Das BUWD erachtet den Bebauungsplan Burg und die zugehörige Änderung am Bau- und Zonenreglement insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig. Unter Beachtung der angeführten Änderungsanträge kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Die Änderungsanträge gemäss dem Vorprüfungsbericht werden wie folgt berücksichtigt:

Thema	Antrag	Stellungnahme
Archäologie	Es sind baldmöglichst archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.	Wird zur Kenntnis genommen

Denkmalpflege	Der Umgebungsschutz für die beiden Schutzobjekte Burgruine Schenkon und Wegkapelle St. Apollonia ist zu gewährleisten. Insbesondere sind die Sichtachsen vom Dorf zur Burg hin zu prüfen. Die Höhenentwicklung (des Richtprojekts im Verhältnis zur Burgstelle) ist in den Unterlagen nicht erkennbar.	Die Gebäude sind mit der gewählten Anordnung und Formen auf die Topografie abgestimmt. Der Burghügel wird weitgehend frei gehalten. Die Höhenentwicklung ist im Modell (vgl. Abb. 5) gut dokumentiert. Ein Sichtbezug von der Dorfstrasse (öffentlicher Raum) zur Burgruine besteht aufgrund der bestehenden Bauten bereits heute nur noch an wenigen Punkten. Bezüglich der Wegkapelle ist vorwiegend der seeseitige Bereich frei zu halten. Der BP Burg tangiert diesen Bereich nicht.
Fusswege im Unterabstand zu Wald	Die Fusswegverbindung im Wald darf nur erstellt werden, wenn überwiegende sachliche Gründe für den Standort im Wald sprechen. Dies ist aufzuzeigen.	Die Interessen am neu zu schaffenden Weg werden aufgezeigt (vgl. Ziff. 6.3).
2000-Watt-Areal	Die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal kann aufgrund der dezentralen Lage und der ungenügenden öV-Anbindung kaum erreicht werden. Die Vorgaben von Art. 5 (2000-Watt-Areal) sowie von Art. 23 (Mobilitätskonzept der Sonderbauvorschriften) werden ausdrücklich begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen
Situationsplan	Die Struktur der Legende ist missverständlich und zu präzisieren / bereinigen.	Die Legende wird gemäss den Änderungsanträgen angepasst.
Schnittplan	Die Darstellung der Baubereiche als Schnitte ist unüblich. Stattdessen soll nur eine Höhenlinie mit der zulässigen Dachkote dargestellt werden.	Der Schnittplan wird angepasst.
Art. 10 SBV, Kleinbauten und Anbauten	Die Formulierung ist missverständlich. Der Absatz soll präzisiert werden.	Der Absatz wird präzisiert.
Art. 11 SBV, massgebendes Terrain, Dachkoten	Es ist nicht klar, weshalb technisch bedingte Aufbauten und technische Anlagen zur Energiegewinnung separat behandelt werden. Zudem ist Abs. 4 zu Energiegewinnungsanlagen nicht eindeutig.	Der Abs. 4 wird angepasst und analog zu Abs. 3 geregelt.
Art. 16 SBV, Dachgestaltung	Die Bestimmung enthält ein Widerspruch bezüglich der zulässigen Dachgestaltung.	Die Absätze wurden zusammen mit dem Art. 9 (oberstes Geschoss) neu gegliedert, so dass die Absicht klar verständlich wird. Ein Widerspruch bestand nicht.
BZR	Die Änderungen des BZR liegen im kommunalen Ermessen.	Wird zur Kenntnis genommen

Die weiteren Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

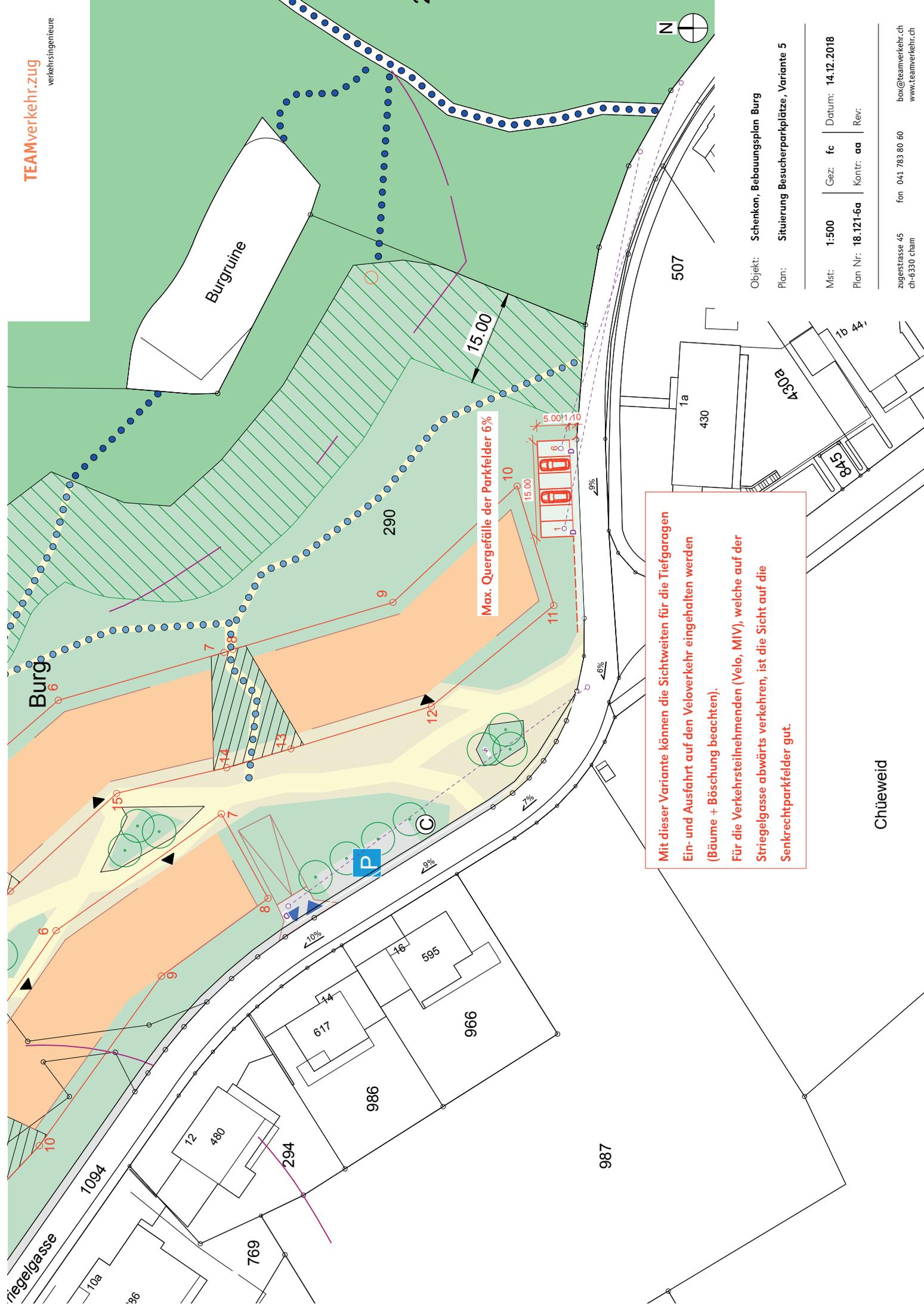
Anhang

Anhang

Anhang 1 Ausbau Striegelgasse

Anhang

Anhang 2 Überprüfung der Sichtweiten



Objekt: Schenkon, Bebauungsplan Burg

Plan: Situierung Besucherparkplätze, Variante 5

Mst: 1:500	Gez: fc	Datum: 14.12.2018
Plan Nr: 18.121-6a	Kontr: aa	Rev:

zugenstrasse 45
 ch-6330 cham
 fon 041 783 80 60
 bok@teamverkehr.ch
 www.teamverkehr.ch

Chüweid

Anhang

Anhang 3 Auswertung Mitwirkungseingaben

Gemeinde Schenkon

**Bebauungsplan inkl. Teilrevision der Ortsplanung «Burg»
 Auswertung der Mitwirkungseingaben**

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 1. März bis 14. April 2019 zum Bauabwungsplan inkl. Teilrevision der Ortsplanung «Burg» gingen zwei Eingaben bei der Gemeinde Schenkon ein. Nachfolgend sind die Kernaussagen der Eingaben erfasst, sowie die Stellungnahme der Gemeinde aufgeführt. In der Spalte «Umgang mit dem Anliegen» bedeutet «kursiv», dass das Anliegen aufgenommen wird und weitere Abklärungen notwendig sind. «Fett» geschriebene Textstellen weisen auf eine Anpassung des Bauabwungsplans bzw. der Teilrevision hin. Keine spezielle Formatierung hat erklärenden Charakter.

Mitwirkende

- Plus Jenni, Dipl. Arch. FH, Kindergartenstrasse 9, 6214 Schenkon (M-1)
- Sascha Künzli, Bucher+Partner AG, im Auftrag der Wasserversorgungs-Genossenschaft Schenkon WGS (M-2)

Mitwirkende	Kernaussage des Anliegens	Stellungnahme Gemeinderat
M-1	Es ist positiv, dass die Gemeinde ein solches Leuchtturmprojekt hat und es ist dem Gemeinderat hoch an zu rechnen, dass das sehr schön gelegene Land mit den Eigentümern erworben werden konnte und anschliessend eine professionelle Testplanung durchgeführt wurde.	– Wird zur Kenntnis genommen
M-1	Bei der Ausgestaltung des Projekts sollte der Charakter der Gebäude erhalten bleiben (v.a. einheitliche Materialisierung der Fassaden bei unterschiedlichen Bauherrschaften).	– Einschätzung wird geteilt. Daher werden mit Art. 15 der Sonderbauvorschriften erhöhte Gestaltungsanforderungen definiert.
M-1	Die Durchlässigkeit der vorderen Gebäudezeile dürfte noch etwas grösser sein, damit die hinteren Gebäude noch etwas mehr von der schönen Aussicht erhalten könnten.	– Eine Optimierung in diese Richtung ist in der Ausarbeitung des Bauprojektes möglich. Auf eine Anpassung des Bauabwungsplans wird verzichtet. Es wird weiterhin eine kompakte Bauform angestrebt.

Mitwirkende	Kernaussage des Anliegens	Stellungnahme Gemeinderat
M-1	Der öffentliche Fussweg von weit unten hinauf zur Burg finde ich sehr toll. Dieser soll aber von Anfang an nur für Fussgänger gemacht werden und keine Bikes zulassen (Ruhezone für Fussgänger, die Velos haben ja die Striegelgasse).	<ul style="list-style-type: none"> – Wird zur Kenntnis genommen. – <i>Die Anforderung ist im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.</i>
M-1	Im Bereich der Strasseneinmündung in das Quartier könnte heute schon einen Ausstellplatz für einen Klein-Bus vorgesehen werden (Haltestelle für öv, wird heute und morgen noch nicht kommen, man könnte aber mit einer Projektierung beim VWL etwas Goodwill schaffen und ihnen damit zeigen, dass wir es "ernst meinen" [mit dem Ortsbus]).	<ul style="list-style-type: none"> – Ein Ausstellplatz ist aus heutiger Sicht nicht notwendig. Im Falle einer neuen öV-Haltestelle und einer allfälligen Temporeduktion auf dem Strassenabschnitt ist in diesem Bereich ist auch eine Fahrbahnhaltestelle denkbar.
M-1	Das Konzept bezüglich Minergie/Haustechnik/Wärmerückgewinnung etc. ist bereits in einer frühen Phase weit und möglichst zukunftsweisend erstellen, da die Entwicklung in diesem Gebiet sehr schnell voran schreitet.	<ul style="list-style-type: none"> – Wird zur Kenntnis genommen
M-2	Ein konkretes Konzept für die Gebietserschließung mit Wasser (Trink-, Brauch- und Löschwasser) liegt noch nicht vor und muss in der weiteren Planung angegangen werden. Grundsätzlich gehen wir aufgrund der Höhenlage des Gebiets davon aus, dass die Versorgung über die Hochzone ab der Transportleitung Isleren PE160/116 mm erfolgt. Dabei sind Massnahmen zur Druckreduzierung vorzusehen (Höhe Hochzonenreservoir Tann ca. 680 m ü. M., Höhe Baubereich Bebauungsplan ca. 540 – 560 m ü. M., statischer Ruhedruck ca. 12 – 14 bar).	<ul style="list-style-type: none"> – Der Erschliessungsrichtplan von 2012 macht keine Aussage über das Gebiet Burg. Von der Erarbeitung eines ergänzenden Massnahmenblattes für das Gebiet Burg (Penzenz aus Teilrevision Burg 2013) wird abgesehen. – <i>Die Erschliessung ist im Baubewilligungsverfahren detailliert aufzuzeigen.</i>
M-2	Aufgrund der geplanten Überbauung ist davon auszugehen, dass bestehende Leitungen verlegt werden müssen. Die Lage der neuen Leitungen muss rechtzeitig geplant und die Kostentragung geregelt werden. Da das Wohngebiet „Isleren“ ausschliesslich über die Transportleitung der Aquaregio AG erschlossen ist, muss diese dauernd in Betrieb bleiben. Die bestehende Leitung kann also erst ausser Betrieb	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Die Erschliessung ist im Baubewilligungsverfahren detailliert aufzuzeigen.</i>

Mitwirkende	Kernaussage des Anliegens	Stellungnahme Gemeinderat
	genommen werden, wenn die neue Leitung gebaut und in Betrieb genommen ist. Diesem Umstand ist bei der Erschliessungsplanung und allfälliger Etappierung Rechnung zu tragen.	
M-2	In der Striegelgasse verläuft eine bestehende Gussleitung NW125 mm. Die WGS beabsichtigt, diese Leitung im Zusammenhang mit dem geplanten Strassenausbau der Striegelgasse zu ersetzen und bittet um rechtzeitige Kontaktaufnahme, damit der Leitungsersatz geplant und koordiniert werden kann.	– <i>Der Hinweis ist im Rahmen des Strassenbauprojektes zu berücksichtigen.</i>

Bern, 8. Mai 2019

ecoptima ag



Thomas Achermann