

Separate **Botschaft**
des Gemeinderates
Traktandum 3 der Urnenabstimmung **Sonntag, 21. Juni 2020**

Teilrevision der Ortsplanung Zellgut

**Beschlussfassung über die Teiländerung des Zonenplans und
des Bau- und Zonenreglements**



Visualisierung Gebiet Zellgut

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GEGENSTAND DER ABSTIMMUNGSVORLAGE	3
2.	AUSGANGSLAGE	3
2.1	Arbeitsgebiet Zellgut	3
2.2	Ortsplanungsrevision Schenkon	4
2.3	Vorhaben, Aufgabenstellung	5
3.	ERLÄUTERUNGEN ZUR TEILREVISION DER ORTSPLANUNG	6
3.1	Anpassung des Zonenplans	6
3.2	Anpassung des Bau- und Zonenreglements	7
4.	WEITERES	8
4.1	Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange	8
4.2	Mehrwertabgabe	9
5.	KANTONALE VORPRÜFUNG UND MITWIRKUNG	9
5.1	Mitwirkung	9
5.2	Kantonale Vorprüfung	10
6.	AUFLAGEVERFAHREN	10
7.	ABSTIMMUNGSVORLAGE	10
7.1	Bestandteile der Abstimmungsvorlage	10
7.2	Bericht der Controllingkommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Schenkon	11
7.3	Antrag Gemeinderat	11
7.4	Abstimmungsfrage	12
Anhang 1:	Änderungen am Bau- und Zonenreglement	13
Anhang 2:	Änderungen am Zonenplan	15

1. GEGENSTAND DER ABSTIMMUNGSVORLAGE

Zur Abstimmung gelangen folgende Planungsinstrumente

Teilrevision der Ortsplanung

- Teiländerung des Zonenplans
- Teiländerung des Bau- und Zonenreglements

Weitere begleitende und orientierende Bestandteile der Teilrevision der Ortsplanung, über welche nicht abgestimmt wird

- Bericht Störfallvorsorge & Lärm
- Planungsbericht
- Vorprüfungsbericht

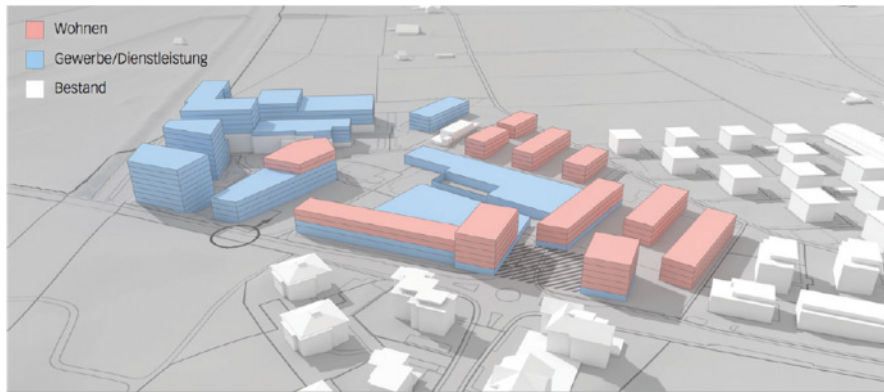
2. AUSGANGSLAGE

2.1 Arbeitsgebiet Zellgut

Das Arbeitsgebiet Zellgut befindet sich am westlichen Dorfeingang der Gemeinde Schenkon. Während der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) hat sich gezeigt, dass von Seiten einzelner Grundeigentümer das Bedürfnis besteht, das Arbeitsgebiet Zellgut weiter zu entwickeln. Namentlich sind dies die Lehner Versand AG, die Pavese AG und die Coop Genossenschaft.

Die Gemeinde Schenkon als Planungsbehörde unterstützt grundsätzlich die Absichten der Grundeigentümerschaften und möchte soweit möglich weitere Nutzungspotenziale schaffen.

Unter Einbezug aller betroffener GrundeigentümerInnen hat die Gemeinde Schenkon eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen. Insgesamt wurde in den Stellungnahmen der GrundeigentümerInnen zum Ausdruck gebracht, dass die Strategie der Umstrukturierung zu mehr Wohnraum und zu einer dichteren Bauweise sowie die Verschiebung des Strassenanschlusses nach Westen grösstenteils unterstützt wird (vgl. Abb. 1).



Im Anschluss wurden mit einzelnen Grundeigentümern - basierend auf ersten Ideen und Vorprojekten - vertiefende Gespräche geführt. Aufgrund relativ kontroverser Rückmeldungen beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanung eine Strategie zu verfolgen, die mittel- und langfristig noch verschiedene Optionen offenlässt.

Abbildung 1 Machbarkeitsstudie, Volumenstudie (ecoptima ag, August 2019)

2.2 Ortsplanungsrevision Schenkon

Die Gesamtrevision der Ortsplanung (OP-Revision) der Gemeinde Schenkon liegt im Entwurf vor. Die Vorlage wurde im Herbst 2019 der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung durch die kantonalen Dienststellen läuft und das Ergebnis ist bis zum heutigen Zeitpunkt noch offen. Die Gemeinde löst die vorliegenden Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements während diesem laufenden Ortsplanungsverfahren aus dem Gesamtpaket zur Durchführung eines separaten Nutzungsplanungsverfahrens heraus, dies um eine frühere Beschlussfassung und Genehmigung der Teiländerung zu ermöglichen.

Konkret: Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird rund 2/3 des Arbeitsgebiets Zellgut in eine spezielle Mischzone umgezont. Dadurch wird eine Umstrukturierung zu einer gemischt genutzten Überbauung mit Verkaufs- und Wohnnutzungen sowie einer städtebaulichen Aufwertung entlang der Münsterstrasse angestrebt.

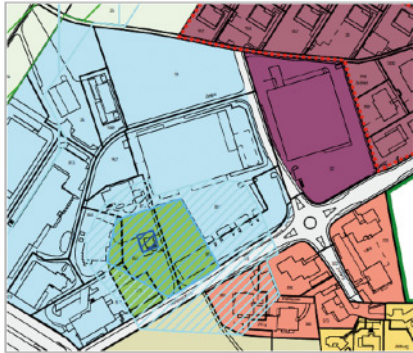


Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

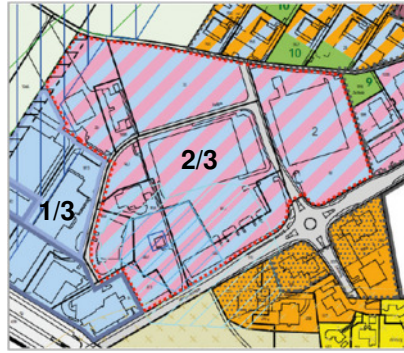


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Im davon westlich angrenzenden Gebiet (1/3) bleibt die Arbeitszone bestehen. Betriebsentwicklungen sollen durch die Änderung der Bauvorschriften mit der vorliegenden Teilrevision frühzeitig ermöglicht werden.

2.3 Vorhaben, Aufgabenstellung

Kurzfristig sollen entlang der Autobahn höhere Bauten ermöglicht werden, um insbesondere die dringend erforderlichen Ausbauschritte der Lehner Versand AG zu ermöglichen. Die Lockerung der Höhenbeschränkung soll Betriebsentwicklungen innerhalb der bestehenden Arbeitszone ermöglichen. Dies ist als Alternative zu Einzonungen am Siedlungsrand zu verstehen. Eine Einzonung des Areals ist insbesondere aufgrund des Grundwasserschutzes im westlich angrenzenden Bereich zurzeit nicht genehmigungsfähig.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

Die Aufstockung der Lehner Versand AG auf ihrer Parzelle im Gebiet Zellgut bedarf einer Anpassung des Zonenplans und Bau- und Zonenreglements. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie Zellgut wurde die ortsbaulich mögliche Dichte eruiert. Mit der Teilrevision der Ortsplanung erfolgt der erste Schritt der planungsrechtlichen Umsetzung. Diese steht mit der laufenden OP-Revision inhaltlich nicht in Konflikt.

3.1 Anpassung des Zonenplans

Im Gebiet Zellgut werden innerhalb der Arbeitszone Sonderregelungen definiert, die unterschiedliche Höhen zulassen, um gegenüber der angrenzenden Überbauung eine abgestufte Höhenentwicklung zu erzielen:

- bis 30 m entlang der Autobahn
- bis 24 m angrenzend dazu im Bereich des Grundstücks Nr. 980
- bis 18 m im restlichen Gebiet innerhalb des Arbeitsgebiets Zellgut



Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

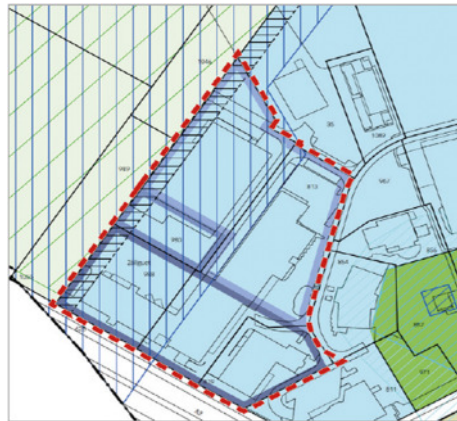


Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Weil der Grundwasserschutz weiterhin zu gewährleisten ist, bleibt die bisherige Sonderregelung eines erhöhten Grenzabstands von 10 m gegenüber der Landwirtschaftszone bestehen.

3.2 Anpassung des Bau- und Zonenreglements

Der Art. 11 (Arbeitszone A) im Bau- und Zonenreglement wird ergänzt. Gewisse Anpassungen greifen der laufenden OP-Revision vor. Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen kurz erläutert:

<i>Absatz</i>	<i>Erläuterung</i>
<i>Abs. 4 Massvorschriften</i>	<i>Basierend auf den Ergebnissen aus der Machbarkeitsstudie Zellgut werden die Höchst- und Mindestmasse der Arbeitszone A angepasst. Es werden neu drei Bereiche mit unterschiedlichen Firshöhen festgelegt. Auf die Festlegung von Fassadenhöhen wird analog zur Gesamtrevision der Ortsplanung verzichtet. Später wird die Firshöhe durch die Gesamthöhe ersetzt. Die Überbauungsziffer wird innerhalb dieser drei Bereiche erhöht. Im Gegenzug wird aber auch der minimale Grenzabstand angehoben. Dadurch wird insgesamt eine höhere bauliche Dichte möglich.</i>
<i>Abs. 7 Störfallvorsorge</i>	<i>Der Absatz dient der Störfallvorsorge (vgl. Ziff. 4.3). Es soll jeweils frühzeitig geprüft werden, ob das Bauvorhaben risikorelevant ist. Dies hängt von der Nutzungsdichte (Personen/ha) des konkreten Projekts ab. Falls ein Bauvorhaben risikorelevant ist, sind unter Beizug der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) geeignete Massnahmen festzulegen und entsprechend nachzuweisen.</i>

Die übrigen, unveränderten Bestimmungen des Art. 11 wurden mit der letzten Revision der Ortsplanung am 24. Mai 2012 beschlossen. Sie sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision.

4. WEITERES

4.1 Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange

Die Auswirkungen der Teilrevision auf raum- und umweltrelevante Belangen in den Bereichen Grundwasserschutz, Schutz vor Naturgefahren, Lärmschutz und Störfallvorsorge, Verkehr sowie die ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung wurde geprüft. Die Ergebnisse können im Planungsbericht (Kapitel 3 und 4) eingesehen werden.



Abb. 6 Visualisierung der Aufstockung im Gebiet Zellgut mit Transparentgeschossen, Nordansicht (Rast Architektur, Januar 2020)

4.2 Mehrwertabgabe

Seit 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent.

Die vorliegende Teiländerung kommt einer Aufzonung gleich. Auf eine Gestaltungsplanpflicht wird verzichtet, da keine zusätzlichen Regelungen (z.B. betreffend Erschliessung und Gestaltung) von Seiten der Gemeinde angestrebt werden. Daher ist der geschaffene Mehrwert nicht abgabepflichtig. Im Sinne einer Gleichbehandlung schliesst die Gemeinde mit den betroffenen Grundeigentümern im gegenseitigen Einvernehmen einen verwaltungsrechtlichen Vertrag in Anlehnung an § 105a PBG ab.

5. KANTONALE VORPRÜFUNG UND MITWIRKUNG

5.1 Mitwirkung

Die Entwürfe der Planungsinstrumente der Gesamtrevision wurden vom 9. September bis 23. Oktober 2019 zur Mitwirkung aufgelegt. Innerhalb dieser Frist hatten alle Interessierten die Gelegenheit, eine schriftliche Mitwirkung bei der Gemeinde Schenkon einzureichen. Zudem konnte man sich am 17. September 2019 an einer Informationsveranstaltung über die Planung informieren.

Da die Inhalte der vorliegenden Teilrevision Bestandteil der OP-Revision sind, wurde auf eine erneute, separate Mitwirkungsaufgabe verzichtet. Die Mitwirkungseingaben nahmen nur in wenigen Fällen Bezug auf die in der Teilrevision vorgezogenen Änderungen. Im Anhang 1 des Planungsberichts ist der entsprechende Auszug aus dem Mitwirkungsbericht aufgeführt. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden keine Änderungen in den Planungsinstrumenten der Teilrevision Zellgut vorgenommen.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Der Kanton hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 13. Dezember 2019 zur Teilrevision Stellung genommen. Die Änderungen werden grundsätzlich als genehmigungsfähig beurteilt mit Ausnahme des Vorbehalts betreffend Risikovorkehr.

Um diesem Vorbehalt zu begegnen, wurde ein Risikobericht in Auftrag gegeben. Nach Rücksprache mit der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) wurde der BZR-Artikel um einen Absatz bezüglich Störfallvorkehr ergänzt (vgl. Ziff. 3.2). Näheres dazu ist im Planungsbericht unter Ziff. 3.2 und 5.3 erläutert.

6. AUFLAGEVERFAHREN

Die Änderungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement wurden vom 10. Februar bis am 10. März 2020 öffentlich aufgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden **keine Einsprachen**, jedoch vier Stellungnahmen eingereicht. Der Gemeinderat hat zu den Eingaben schriftlich Stellung genommen.

7. ABSTIMMUNGSVORLAGE

7.1 Bestandteile der Abstimmungsvorlage

Bestandteile der Abstimmungsvorlage sind:

- Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Art. 11 (gemäss Anhang 1 dieser Botschaft)
- Teiländerung des Zonenplans im Gebiet Zellgut (gemäss Anhang 2 dieser Botschaft)

7.2 Bericht der Controllingkommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Schenkon

Als Controllingkommission haben wir den rechtssetzenden Erlass "Teiländerung des Zonenplans und Bau- und Zonenreglements (Zellgut)" der Gemeinde Schenkon beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung der kantonalen Stelle "Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement" liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen den rechtssetzenden Erlass "Teiländerung des Zonenplans und Bau- und Zonenreglements (Zellgut)" zu genehmigen.

Schenkon, 21. April 2020

Guido Bernhard, CK-Präsident
Sepp Portmann, CK-Mitglied
Cuno Lanz, CK-Mitglied

7.3 Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung der Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements für die Arbeitszone A (Art. 11 BZR), Gebiet Zellgut betreffend Parz. Nrn. 813, 819, 980, 988, GB Schenkon.

7.4 Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie die Teiländerung des Zonenplans u. des Bau- und Zonenreglements für die Arbeitszone A (Art. 11 BZR), Gebiet Zellgut betreffend Parz. Nrn. 813, 819, 980, 988, GB Schenkon annehmen?

Wenn Sie die Abstimmungsvorlage annehmen wollen, antworten Sie auf die Frage mit Ja. Wollen Sie diese ablehnen, beantworten Sie die Frage mit Nein.



Gemeinde Schenkon

Stimmzettel für Urnenabstimmung vom 21. Juni 2020

Teilrevision Ortsplanung Zellgut

Wollen Sie die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements für die Arbeitszone A (Art. 11) Gebiet Zellgut betreffend Parz. Nr. 813, 819, 980, 988 GB Schenkon annehmen?

Antwort

Anhang 1: Änderungen am Bau- und Zonenreglement

Hinweis zu den nachfolgenden Reglementstexten

Schwarz gedruckt: Bestimmungen gemäss geltendem Bau- und Zonenreglement, Stand 24. Mai 2012
 Rot gedruckt / durchgestrichen: Änderungen im Bau- und Zonenreglement im Rahmen der Teilrevision

Art. 11 Arbeitszone A, Ar-A

- 1 Gestattet sind höchstens mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III).
- 2 In Ergänzung zu Abs. 1 sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts Wohnungen in Verbindung mit einem Geschäfts-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Dabei beträgt die Ausnützungsziffer für das Wohnen höchstens 0.15. Pro Gebäude besteht aber ein Mindestanspruch von 150 m² aGF.
- 3 Neue verkehrs- und besucherintensive Betriebe sind nicht zulässig. Bestand und angemessene Erweiterung bestehender Betriebe bleiben gewährleistet.
- 4 Es gelten folgende Massvorschriften:

	Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3	Übrige Ar-A
Fassadenhöhe [max.]:	-	-	-	12.50m*
Firsthöhe [max.]:	30.0 m	24.0	18.0	15.00m*
Überbauungsziffer [max.]:	0.60	0.60	0.60	0.35**
Grünflächenziffer [mind.]:	0.15	0.15	0.15	0.15
Grenzabstand [mind.]	5.0 m	5.0	5.0	3.50 m*

* In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet gelten eine Fassadenhöhe von 16.00 m und eine Firsthöhe von 18.50 m.

- * Es wird kein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag für den Grenzabstand angerechnet.
- ** Der Gemeinderat kann eine höhere Überbauungsziffer bis 0.40 bewilligen, wenn Parkierungs- oder Umschlagplätze in genügender Grösse vorhanden sind und innerhalb des Baubereichs oder unterirdisch ausgewiesen werden.

5 Frei-, Umschlags-, Lager- und Parkierungsflächen sind mit Hecken und Hochstämmern zu begrünen, insbesondere an Zonenrändern. Die Bepflanzung ist in einem verbindlichen Bepflanzungsplan festzulegen, der vom Gemeinderat zu bewilligen ist.
Versiegelte Beläge sind in der Regel nur zulässig, wenn sie aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich sind.

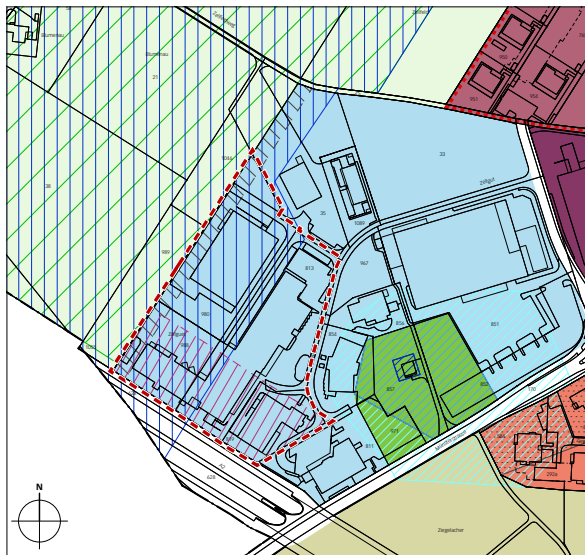
Parzellen Nr. 35,
819, 854, 856, 967,
813, 988, 980, 989,
811, 857 und 971
Zellfeld; Stand
November 2011

- 6 a) Alle Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung vom Amt für Umweltschutz gemäss § 28 der Kantonalen Gewässerschutzverordnung
b) Ein Untergeschoss darf ab bestehendem Terrain maximal 3 m tief erstellt werden.
c) Das Schmutzwasser ist an die bestehende Kanalisationsleitung am Rande der Zone S3 anzuschliessen.
d) Es gelten die Vorschriften der Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten (VWF, 1998).
e) Umweltgefährdende Stoffe dürfen die Mengenschwelle der Störfallverordnung (1991) nicht überschreiten.
f) In einem Zonenstreifen von 10 m Breite entlang der Grenze zur Landwirtschaftszone sind Hoch- und Unterniveaubauten generell untersagt (erweiterter Grenzabstand).

7 In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen 1 und 2 gilt: Bei Neubauten und Nutzungsänderungen, welche eine höhere Personenbelegung als 170 Personen/ha innerhalb des Grundstücks zulassen, ist der Risikobericht vom 29.11.2019, insbesondere die Risikorelevanz, zu überprüfen. Falls das Vorhaben risikorelevant ist, sind unter Beizug der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie risikomindernde Massnahmen zu prüfen und festzulegen.
Der Nachweis von ausreichenden Schutzmassnahmen (Tragbarkeit des Risikos) ist die Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Die Schutzmassnahmen sind der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen.

Anhang 2: Änderungen am Zonenplan

Alter Zustand



Legende



Perimeter der Zonenplanänderung

Bauzonen



3-geschossige Wohnzone



Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A



Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich B



Arbeitszone A



Arbeitszone A (Fassadenhöhe max. 16.00m)



Arbeitszone A (Spezielles Gebiet gem. Art. 11 Abs. 6f)



Grünzone A mit Ordnungsbuchstabe (Art. 15)

Nicht-Bauzonen



Landwirtschaftszone



Übriges Gebiet C / Wald

Überlagernde Zonen

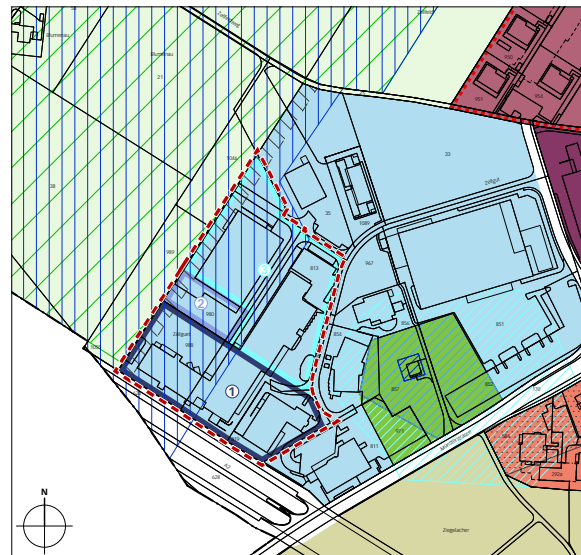


Gebiet mit Bebauungsplanpflicht



Siedlungsstrenngebiet Hofstetterfeld
über Landwirtschaftszone überlagert

Neuer Zustand



Weitere Genehmigungsinhalte



Bereich 1 (Firsthöhe max. 30.0 m)



Bereich 2 (Firsthöhe max. 24.0 m)



Bereich 3 (Firsthöhe max. 18.0 m)



Aufstufung in Lärmempfindlichkeitsstufe
III bzw. IV gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV

Orientierender Planinhalte



Grundwasserschutzzone
Fassungsbereich (S1)



Grundwasserschutzzone
engere Schutzzone (S2)



Grundwasserschutzzone
weitere Schutzzone (S3)



Grundwasserschutzreal gemäss
Regierungsratsbeschluss

