

**Gemeinde Schenkön**

**Revision der Ortsplanung**



Botschaft / Bericht zur  
2. öffentlichen Auflage  
vom 19. April bis 18. Mai 2021

Gegenstand des Auflageverfahrens:

- Änderungen im Zonenplan
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement



## **Inhalt**

<b>I.</b>	<b>Vorwort des Gemeinderats</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Gegenstand des Auflageverfahrens</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>Auflage und Einsprachemöglichkeit</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Änderungen im Zonenplan</b>	<b>8</b>
1.1	Änderungen im Gebiet Zellfeld / Zentrum	9
1.2	Änderung im Gebiet Greuel / Sonnmatte	10
1.3	Änderung im Gebiet Tannberg	11
1.4	Änderung im Gebiet Dorf und Isleren	12
<b>2.</b>	<b>Änderungen im Bau- und Zonenreglement</b>	<b>14</b>



## **I. Vorwort des Gemeinderats**

Geschätzte Schenkonerinnen und Schenkoner  
Geschätzte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage der Planungsinstrumente zur Ortsplanungsrevision Schenkon vom 2. November bis 1. Dezember 2020 gingen insgesamt 20 Einsprachen gegen Inhalte des Zonenplans und/oder gegen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements ein. Der Gemeinderat führte mit den Einsprechenden Einspracheverhandlungen und versuchte, sich mit diesen gütlich zu einigen.

Aus Sicht des Gemeinderats zweckmässige und berechtigte Anliegen, welche die Ziele der Ortsplanungsrevision nicht wesentlich in Frage stellen, wurden berücksichtigt. Wo eine Einigung mit den Einsprechenden zu Stande kam, musste in der Regel der Zonenplan und/oder das Bau- und Zonenreglement angepasst werden. Einige weitere Anpassungen an den Planungsinstrumenten möchte der Gemeinderat von sich aus vornehmen, um auf neue Erkenntnisse zu reagieren.

Der Gemeinderat ist bestrebt, die Planung im Anschluss an die zweite öffentliche Auflage zügig voran zu treiben. Nach der Behandlung von allenfalls weiteren eingegangenen Einsprachen wird er die Planung mit dem begründeten Antrag auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen aus der ersten und zweiten Auflage den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreiten. Für diese ist die Urnenabstimmung vom 26. September 2021 vorgesehen.

6. April 2021  
Gemeinderat Schenkon

## II. Gegenstand des Auflageverfahrens

Gemäss § 62 PBG ist das Auflageverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen, wenn aufgrund der Einspracheverhandlungen wesentliche Änderungen erfolgten.

Auflageunterlagen Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind:

- Änderungen im Zonenplan gegenüber der ersten öffentlichen Auflage (Mst. 1:2'500)
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage

**Alle übrigen Planinhalte im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement bleiben gegenüber der ersten öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.**

Weitere orientierende Unterlagen Folgende weitere Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung und unter [www.schenk.ch](http://www.schenk.ch) eingesehen werden:

- Botschaft zur 2. öffentlichen Auflage
- Dossier zur 1. öffentlichen Auflage mit:
  - Zonenplan Nord 1:2'500
  - Zonenplan Süd 1:2'500
  - Zonenplan 1:5'000 (Gesamtplan)
  - Zonenplan Gewässerraum Nord 1:2'500
  - Zonenplan Gewässerraum Süd 1:2'500
  - Bau- und Zonenreglement (BZR)
  - Waldfeststellungsplan «Murerhüsli»
  - Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
  - Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume
  - Machbarkeitsstudie Zellgut (Schlussbericht vom 3. September 2019)
  - Räumliches Entwicklungskonzept vom 21. Januar 2019 (REK)
  - BZR mit Änderungen gegenüber der Version für die Mitwirkung / Vorprüfung (Korrex-Version)
  - Mitwirkungsbericht vom 17. September 2020
  - Vorprüfungsbericht vom 8 Juli 2020
- Geltende Ortsplanung (Zonenplan, BZR)

### III. Auflage und Einsprachemöglichkeit

Öffentliche Auflage	Die 2. öffentliche Auflage erfolgt vom 19. April bis 18. Mai 2021. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung, Schulhausstrasse 1, 6214 Schenkon, während den Schalteröffnungszeiten eingesehen oder bezogen werden.
Sprechstunden	<p>Im Rahmen des Auflageverfahrens finden drei Sprechstunden statt:</p> <p>Datum: Freitag, 23. April 2021, 16:00 bis 19:00 Uhr Dienstag, 27. April 2021, 13:30 bis 16:00 Uhr Donnerstag, 29. April 2021, 16:00 bis 19:00 Uhr</p> <p>Während diesen Zeiten stehen in der Gemeindeverwaltung Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde und des Ortsplanungsbüros für weitere Auskünfte zur Verfügung.</p> <p>Eine Anmeldung bei der Leiterin des Bauamts Schenkon unter fabienne.birrer@schenk.ch oder unter der Nummer 041 925 70 94 ist erforderlich.</p>
Umfang der Botschaft	Nachfolgend werden alle Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement gegenüber der ersten öffentlichen Auflage aufgezeigt und erläutert. Alle weiteren Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung und auf der Website der Gemeinde unter <a href="http://www.schenk.ch/Gemeinde/Aktuell/Ortsplanung">www.schenk.ch/Gemeinde/Aktuell/Ortsplanung</a> eingesehen werden.
Einsprachebefugnis	<p>Gegen die Änderungen im Zonenplan und im BZR gegenüber der ersten öffentlichen Auflage können gemäss § 207 PBG während der Auflagefrist insbesondere Einsprache erheben:</p> <p>Personen, die an der Änderung der Entwürfe ein schutzwürdiges Interesse haben, die nach dem Bundesrecht im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen, andere Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statutarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden (im Weiteren siehe § 207 PBG).</p> <p>Allfällige Einsprachen sind während der Auflagefrist vom 19. April bis 18. Mai 2021 schriftlich an folgende Adresse zu richten: Gemeindeverwaltung Schenkon, «Ortsplanungsrevision», Schulhausstrasse 1, 6214 Schenkon. Eine Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und ist im Doppel einzureichen.</p>
Weiteres Vorgehen nach der 2. öffentlichen Auflage	Nach Ablauf der Auflagefrist prüft der Gemeinderat die Einsprachen und führt mit den Einsprechenden Verhandlungen durch mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen.

Nach Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten die Zonenpläne, das BZR und allfällige aus der ersten und zweiten öffentlichen Auflage verbliebene Einsprachen zur Beschlussfassung. Er begründet seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanung Schenkon der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung vom **26. September 2021** zur Beschlussfassung vorzulegen.










Anschliessend übermittelt die Gemeinde dem Regierungsrat den Zonenplan und das BZR in der von den Stimmberechtigten beschlossenen Fassung zur Genehmigung.

## 1. Änderungen im Zonenplan

Zur zweiten Auflage gelangt eine Reihe von Änderungen im Zonenplan. Die Änderungen sind in Farbe dargestellt. Einsprachen können nur zu diesen Änderungen gemacht werden. Es ist zu beachten, dass Änderungen an Vorschriften, beispielsweise zu einzelnen Bauzonen oder Gestaltungsplangebieten im Änderungsplan nicht dargestellt sind. Es wird daher empfohlen, auch die Änderungen im Bau- und Zonenreglement (vergleiche Ziffer 2) zu prüfen.

In den folgenden Kapiteln sind die Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage gebietsweise erläutert.

### Legende:

	W-S	Spezielle Wohnzone
	M-S	Spezielle Mischzone
	LW	Landwirtschaftszone
		Naturobjekte (Baum- und Naturobjekte) aufgehoben
		Bebauungsplanpflicht gegenüber öffentlicher Auflage ergänzt
		Gestaltungsplanpflicht gegenüber öffentlicher Auflage ergänzt
		Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht gegenüber öffentlicher Auflage aufgehoben
		Baubereich Hochbauten
		Volumenerhalt gemäss Art. 48 BZR

### Orientierend:



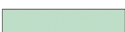

	unveränderte Abgrenzung bei geänderten Bebauungsplanpflichtgebieten
	unveränderte Abgrenzung bei geänderten Gestaltungsplanpflichtgebieten
	Wald
	Gewässer offen / eingedolt gem. amtlicher Vermessung

Abb. 1 Legende zum Zonenplan mit Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage



## 1.1 Änderungen im Gebiet Zellfeld / Zentrum

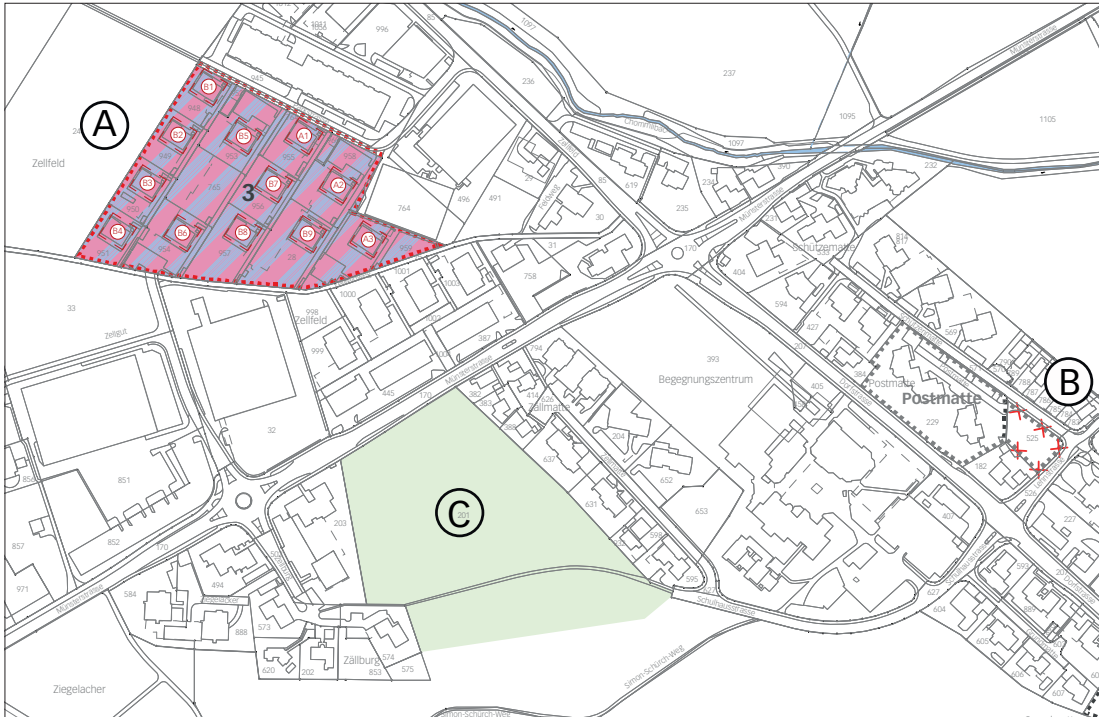


Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Nr.	Parzelle	Zone 1. öffentliche Auflage	Zone 2. öffentliche Auflage	Erläuterung
A	28, 765, 948-960	Mischzone / Grünzone mit Gestaltungsplan- pflicht (GP-Pflicht)	Spezielle Mischzo- ne mit Bebauungs- planpflicht (BP-Pflicht)	Der bestehende BP «Zellfeldpark» wird auf Wunsch von mehreren Einsprechenden nicht aufgehoben. Um den Eigenheiten der Bebauung besser nachzukommen, wird eine Spezielle Mischzone festgelegt. Näheres dazu unter Ziff. 2
B	525	Wohnzone D mit GP-Pflicht	Wohnzone D ohne GP-Pflicht	Das Grundstück Nr. 525 muss ohne Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Postmatte bebaut werden. Daher wird die GP-Pflicht für das Grundstück aufgehoben.
C	201	Reservezone	Landwirtschafts- zone	Aufgrund von mehreren Einsprachen hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, auf die Ausscheidung von Reservezonen vollständig zu verzichten. Die Reservezone im Gebiet Zellburg/Zellmatte wird stattdessen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) bleibt es ein potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet.

## 1.2 Änderung im Gebiet Greuel / Sonnmatte

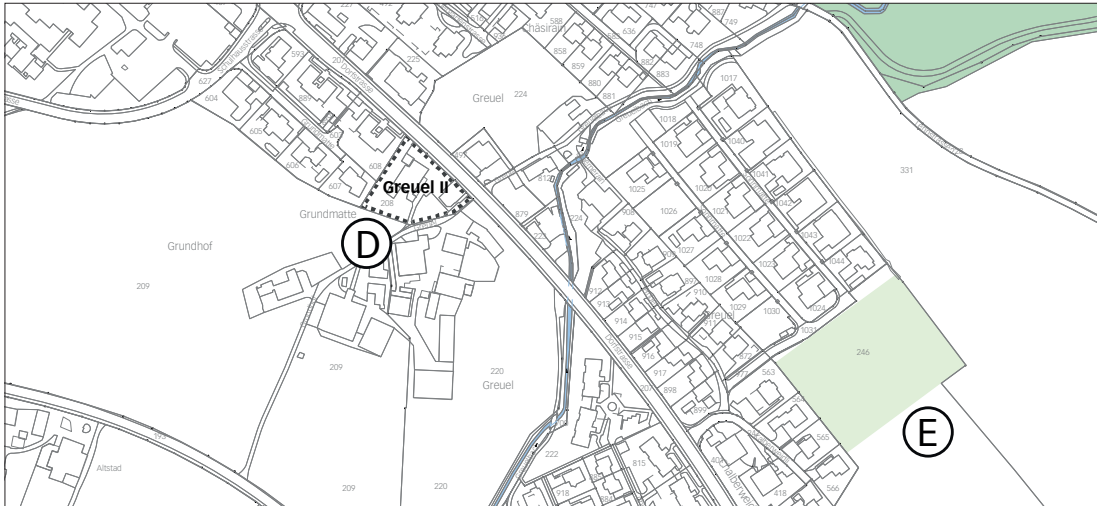


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Nr.	Parzelle	Zone 1. öffentliche Auflage	Zone 2. öffentliche Auflage	Erläuterung
D	208	Mischzone ohne GP-Pflicht	Mischzone mit GP-Pflicht	Auf Antrag der Grundeigentümer wird das Grundstück mit einer GP-Pflicht belegt. Dadurch soll eine qualitativ hochwertige Entwicklung der Baugruppe sichergestellt werden.
E	246	Reservezone	Landwirtschafts- zone	Aufgrund von mehreren Einsprachen hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, auf die Ausscheidung von Reservezonen vollständig zu verzichten. Die Reservezone im Gebiet Sonnmatte wird stattdessen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Gemäss dem REK bleibt es ein potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet.

### 1.3 Änderung im Gebiet Tannberg



Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Nr.	Parzelle	Zone 1. öffentliche Auflage	Zone 2. öffentliche Auflage	Erläuterung
F	965, 981-983, 985, 990, 1032-1039, 1091	Wohnzone A	Spezielle Wohn- zone, Nr. 7	Der bestehende GP «Tannberg-Höhe» wird auf Wunsch von mehreren Einsprechenden nicht aufgehoben. Um den Eigenheiten der Bebauung besser nachzukommen, wird eine Spezielle Wohnzone festgelegt. Näheres dazu unter Ziff. 2
G	158	Landwirtschafts- zone	Landwirtschafts- zone	Das Naturobjekt Nr. 11 ist im Zonenplan fehlerhaft eingezeichnet. An dieser Stelle existiert kein Baum. Der Fehler wird nun korrigiert.
H	681	Wohnzone A	Wohnzone A mit Volumenerhalt	Das bestehende Gebäude überschreitet die vorgesehene Überbauungsziffer. Zum Schutze des Bestands wird für das Grundstück ein Volumenerhalt nach Art. 47 BZR festgelegt.
I	142, 154	Reservezone	Landwirtschafts- zone	Aufgrund von mehreren Einsprachen hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, auf die Ausscheidung von Reservezonen vollständig zu verzichten. Die Reservezone im Gebiet Tannberg wird stattdessen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Gemäss dem REK bleibt es ein potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet.

### 1.4 Änderung im Gebiet Dorf und Isleren

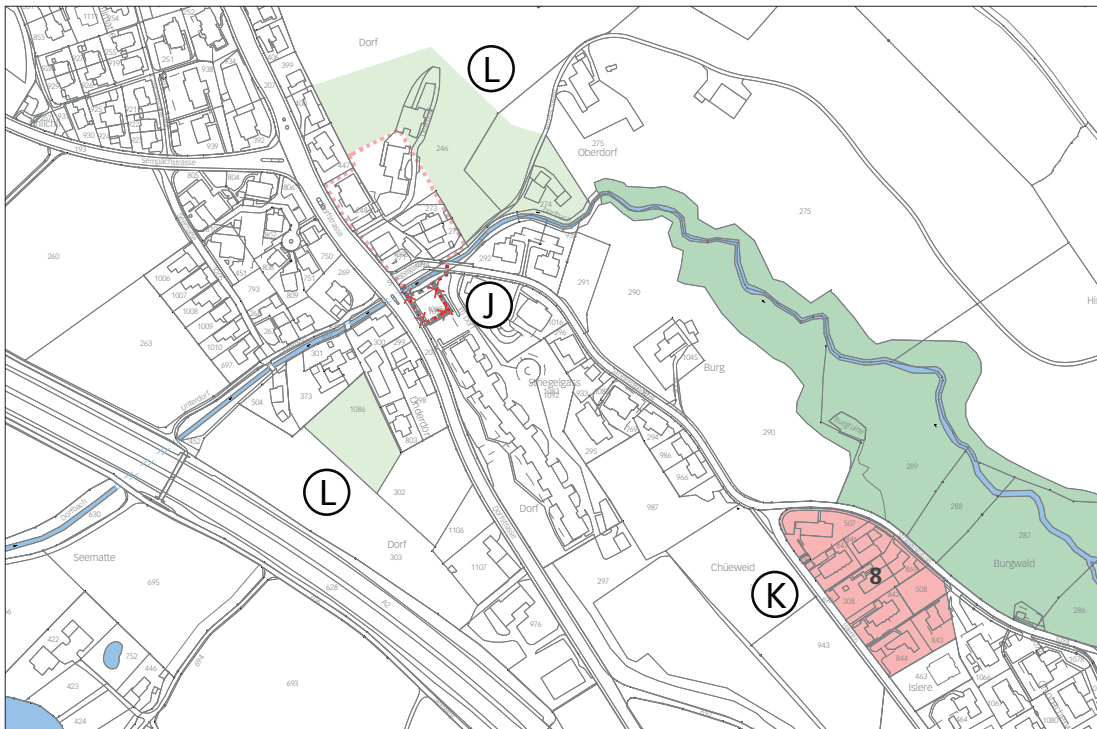


Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Nr.	Parzelle	Zone 1. öffentliche Auflage	Zone 2. öffentliche Auflage	Erläuterung
J	1085	Kernzone mit GP-Pflicht	Kernzone mit BP-Pflicht	Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage war vorgesehen, den Bebauungsplan über dem Grundstück Nr. 1085 aufzuheben und eine GP-Pflicht festzulegen. Dies hätte die Möglichkeit zu einer Aufstockung des bestehenden Baus geschaffen. Das wird von mehreren Einsprechenden abgelehnt. Als Reaktion darauf wird der bestehende BP «Dorfkern - Ochsen» auf dem Teilstück nicht aufgehoben. Anstelle der GP-Pflicht wird eine BP-Pflicht festgelegt.
K	308, 507, 508, 842-847, 869	Wohnzone B	Spezielle Wohnzone Nr. 8	Um die Eigenheiten des Gebiets auch nach der Aufhebung des GP «Isleren Nord» aufrecht zu halten, wird eine Spezielle Wohnzone festgelegt. Näheres dazu unter Ziff. 2

---

L	246, 274, 275, 1086	Reservezone	Landwirtschafts- zone	<p>Aufgrund von mehreren Einsprachen hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, auf die Ausscheidung von Reservezonen vollständig zu verzichten. Die beiden Reservezonen in den Gebieten Oberdorf und Unterdorf werden stattdessen der Landwirtschaftszone zugewiesen.</p> <p>Gemäss dem REK bleibt es ein potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet.</p>
---	------------------------	-------------	--------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

## 2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Nachfolgend werden die Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage dargestellt. Einsprachen können nur zu diesen Änderungen gemacht werden.

Unwesentliche Änderungen wie beispielsweise redaktionelle Änderungen werden nachfolgend nicht erläutert.

Änderung BZR	<b>Art. 6 Kernzone</b> ⁶ Die Kernzone ist ein Gebiet mit <b>Bebauungs-</b> bzw. Gestaltungsplanpflicht nach <b>Art. 26 bzw. Art. 27</b> . Die Bauherrschaft hat auf eigene Kosten ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4 durchzuführen.
Erläuterungen	Die Ergänzung ist erforderlich, weil neu nicht für alle Kernzone eine GP-Pflicht gilt. Auf dem Grundstück Nr. 1085 bleibt der bestehende Bebauungsplan bestehen.
Änderung BZR	<b>Art. 18 Reservezone</b> <del>Art. 18 Reservezone</del> <del>¹-Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.</del> <del>²-In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</del> <del>³-Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.</del> <del>⁴-Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.</del>
Erläuterungen	Da auf die Ausscheidung von Reservezonen verzichtet wird (siehe Ziff. 1) hat sich die entsprechende Bestimmung im BZR erübrigt. Der Art. 18 wird ersatzlos gestrichen.
Änderung BZR	<b>Art. 20 Naturschutzzone</b> ² In den kommunalen Naturschutzzonen sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich untersagt sind: a) Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art, b) das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen, c) Terrainveränderungen, Materialablagerungen, d) das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen, e) a) Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,,- Terrainveränderungen, Materialablagerungen, b)a) Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art, f) das Ausgraben, Entfernen oder Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände (ausgenommen forstwirtschaftliche Nutzungen gemäss Abs. 5), g) das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,

- h) Sportveranstaltungen,
- i) Der private oder gewerbliche Gartenbau,
- j) ~~e) Das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.~~

<sup>3</sup>Die kommunale Naturschutzzone a umfasst Feuchtgebiete und Weiher. In dieser Zone wird die landwirtschaftliche Nutzung wie folgt beschränkt:

- keine Düngung und Beweidung,
- Grundsätzlich nur Schnittnutzung, mindestens 1 x jährlich. ~~Letzter Aufwuchs kann bei günstigen Bodenverhältnissen als Herbstweide ab 15. September genutzt werden.~~
- Abführen des Schnittgutes,
- Frühester Schnittzeitpunkt für Feuchtgebiete: 15. September,
- ~~Pflanzenbehandlungsmittel: höchstens Einzelstockbehandlung, angemessener Pflanzenschutz der Bäume erlaubt,~~
- keine Aufforstung; aufkommende Holzgewächse sind zu entfernen.

---

Erläuterungen      Anfangs wurde auf eine Anpassung der Bestimmungen zur Naturschutzzone verzichtet, da es nur zwei Zonen gibt in Schenkon und man keinen Bedarf dazu erkannte. Aufgrund der Einsprachen diverser Umweltverbände wird die Bestimmung an jene gemäss dem Muster-BZR des Kantons Luzern angepasst. Dadurch wird neu die Nutzung als Weide und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Sinne des Umweltschutzes untersagt.

---

Änderung BZR      **Art. 22 Naturobjekte**  
<sup>8</sup> Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entsprechende Ausnahmegewilligung mit der Auflage erteilen, dass ~~in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger~~ ein Ersatz mit gleichem ökologischem Wert geschaffen wird. ~~Die Gleichwertigkeit wird durch einen unabhängigen Fachexperten auf Kosten des Gesuchstellers beurteilt. Die Wahl des Experten erfolgt durch die Gemeinde.~~

---

Erläuterungen      Für den Fall einer Beseitigung eines Naturobjekts sollen die Möglichkeiten für den Ersatz erhöht werden. Der ökologische Wert ist durch den Ersatz wieder zu schaffen. Ob dies der Fall ist, soll durch einen unabhängigen Fachexperten beurteilt werden.

---

Ergänzung BZR      **Art. 26 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht**  
<sup>5</sup> ~~Erstreckt sich der Bebauungsplan nur auf einen Teil des Gebiets mit Bebauungsplanpflicht, so muss dargetan werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 6 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Bebauungsplanpflicht nicht widerspricht.~~

---

Erläuterungen      Analog zu Gebieten mit GP-Pflicht soll auch in Gebieten mit BP-Pflicht die Klarheit bestehen, dass ein Bebauungsplan auch nur über ein Teilgebiet erstellt werden kann. In diesem Fall muss jedoch aufgezeigt werden, dass dem Zweck des Gebiets mit BP-Pflicht nicht widersprochen wird.

---

Änderung BZR	<p><b>Art. 29 Mobilitätskonzept</b></p> <p><sup>1</sup> Die zuständige Stelle kann für Projekte mit mehr als 20 Abstellflächen für Personenwagen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen, <del>wenn sich erhebliche Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz abzeichnen</del> wenn ein Potenzial zur Reduktion der Verkehrserzeugung erkennbar ist.</p> <p><sup>2</sup> Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Aspekte behandeln:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit,</li><li>b) Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage,</li><li>c) Ausstattung der Parkieranlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge,</li><li>d) Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.,</li><li>e) Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Verkehrs (z.B. Verbesserung der Zugänglichkeit, finanzielle Beteiligung),</li><li>f) Monitoring,</li><li>g) Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.</li></ul> <p>Im «Leitfaden Mobilität» werden die Aspekte präzisiert. Dieser ist zu berücksichtigen.</p>
Erläuterungen	<hr/> <p>Durch die Ergänzungen soll der Art. 29 klarer angewendet werden können. Nicht nur bei «erheblichen Auswirkungen» soll ein Mobilitätskonzept verlangt werden. Im Sinne des Vorsorgeprinzips kann ein solches auch verlangt werden, wenn ein Potenzial zur Reduktion des Verkehrs erkennbar ist.</p> <p>In Abs. 2 wird der jeweils aktuelle, von der Gemeinde herausgegebene Leitfaden im BZR verankert.</p> <hr/>
Änderung BZR	<p><b>Art. 32 Zurückversetzung oberstes Geschoss</b></p> <p><sup>1</sup> Mit Ausnahme der Wohnzone C gilt in den Dorf-, <del>Kern</del>, Wohn- und Mischzonen in Bezug auf die maximale Gesamthöhe folgender Vorbehalt: Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) muss das oberste Geschoss zurückversetzt werden. Im geneigten Gelände (mindestens 8%) betrifft die Zurückversetzung mindestens die talseitige Fassade.</p>
Erläuterungen	<hr/> <p>In den Kernzonen werden unter Anhang 7 ergänzende bzw. abweichende Bestimmungen zu Art. 32 festgelegt. Die Zurückversetzung des obersten Geschosses d.h. der Bau eines Attika-Geschosses ist in der Kernzone nicht zwingend oder erwünscht. Daher soll Art. 32 für die Kernzone nicht gelten.</p> <hr/>



Änderung BZR	<p><b>Art. 50 Schlussbestimmungen</b></p> <p><sup>3</sup> Folgende Bebauungspläne werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ...</li><li>- <del>Bebauungsplan «Zellfeldpark», vom 17.12.2001</del></li><li>- <del>Bebauungsplan «Dorfkern - Ochsen», vom 21.04.2015 im Bereich des Grundstücks Nr. 1085</del></li></ul> <p><sup>4</sup> Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <del>Gestaltungsplan «Obertannberg», vom 14.05.1988</del></li><li>- ...</li><li>- <del>Gestaltungsplan «Tannberg-Höhe», vom 13.02.2006</del></li><li>- ...</li></ul>
Erläuterungen	<hr/> <p>Die bisher geltenden Bebauungspläne «Zellfeldpark» und «Dorfkern - Ochsen» (im Bereich des Grundstücks Nr. 1085) sowie der Gestaltungsplan «Tannberg-Höhe» sollen nicht aufgehoben werden. Im Falle des BP «Zellfeldpark» und des GP «Tannberg-Höhe» sollen damit die Eigenheiten der Bebauung besser bewahrt werden können. Im Falle des BP «Dorfkern - Ochsen» soll damit sichergestellt werden, dass keine Aufstockung des Baus auf dem Grundstück Nr. 1085 durch einen Gestaltungsplan ermöglicht wird.</p> <p>Neu aufgehoben werden soll der Gestaltungsplan «Obertannberg» vom 14.05.1988. Der östliche Teil wurde bereits 2005 mit dem Inkrafttreten des nun ebenfalls für die Aufhebung vorgesehenen Gestaltungsplans «Tannrain» abgelöst. Für den westlichen Teil gilt heute noch der Gestaltungsplan «Obertannberg».</p> <hr/>
Ergänzung BZR	<p><b>Anhang 1, Spezielle Wohnzonen</b></p> <p><b>Nr. 7 «Tannberg-Höhe»</b></p> <p><b>Zweck</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur</li></ul> <p><b>Art der Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen</li></ul> <p><b>Mass der Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Überbauungsziffer (ÜZ): gemäss des bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte baulichen Bestands.</li><li>- Max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:</li></ul> <p><u>Teilgebiet Süd:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundstück Nr. 1037: 604.70 m ü. M.</li><li>- Grundstück Nr. 1036: 604.30 m ü. M.</li><li>- Grundstück Nr. 1035: 606.75 m ü. M.</li><li>- Grundstück Nr. 1034: 609.60 m ü. M.</li><li>- Grundstück Nr. 1033: 609.30 m ü. M.</li><li>- Grundstück Nr. 1032: 609.00 m ü. M.</li></ul>

Teilgebiet Ost:

- Grundstück Nr. 1039: 611.25 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1091: 611.25 m ü. M.

Teilgebiet Nord:

- Grundstück Nr. 983: 615.80 m ü. M.
- Grundstück Nr. 982 (Tannbergstrasse 32): 615.55 m ü. M.
- Grundstück Nr. 982 (Tannbergstrasse 34): 617.80 m ü. M.
- Grundstück Nr. 985: 621.80 m ü. M.
- Grundstück Nr. 990: 623.10 m ü. M.
- Grundstück Nr. 981: 622.15 m ü. M.

**Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES II

**Zusatzbestimmungen**

- Die Flachdachbauten, die gemeinschaftlichen Aussenräume und Parkierungsanlagen sowie das einheitliche Erscheinungsbild sind als Charakteristika zu bewahren.
- Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.
- Für weitergehende bauliche Erweiterungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27.

Erläuterungen

---

Der GP «Tannberg-Höhe» soll nicht aufgehoben werden. Dieser weist gegenüber der Regelbauweise im Gebiet eine höhere bauliche Dichte auf. Im GP werden verschiedene Gebäudetypen und Höhen festgelegt. Damit der GP nicht in Widerspruch mit der Grundordnung steht – im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage waren die Vorschriften der Wohnzone A vorgesehen – werden die Grundstücke innerhalb des GP «Tannberg-Höhe» einer neuen Speziellen Wohnzone Nr. 7 zugeordnet. Die Höhenkote der bestehenden Bauten werden dadurch gesichert.

---

**Anhang 1, Spezielle Wohnzonen**

Ergänzung BZR

**Nr. 8 «Isleren Nord»**

**Zweck**

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

**Art der Nutzung**

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

### Mass der Nutzung

<i>Grundstück Nr.</i>	<i>max. Höhenkote Hauptdach in m ü. M.</i>	<i>max. Höhenkote* in m ü. M.</i>	<i>Überbauungsziffer (ÜZ)</i>
507	561.50	563.00	gemäss Bestand**
847	562.00	563.50	gemäss Bestand**
308	–	564.00	gemäss Bestand**
842	564.80	566.30	gemäss Bestand**
844	566.00	567.50	gemäss Bestand**
843	–	572.00	gemäss Bestand**
508	–	570.80	max. 0.25
869	–	566.80	gemäss Bestand**
846	–	566.30	gemäss Bestand**

\* gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

\*\* Massgebend ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand.

- Für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen, gilt eine zusätzliche separate ÜZ: 0.07, mind. jedoch 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche

### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

### Zusatzbestimmungen

- Für Hauptbauten sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer ohne Walm zulässig.
- Auf den Grundstücken Nr. 507, 847, 842 und 844 ist das oberste Geschoss mindestens talseitig zurückversetzt zu gestalten. Das darunterliegende Geschoss ist mit einem Schrägdach (Hauptdach) auszubilden.
- Die Firstrichtung neuer Bauten hat sich am Bestand zu orientieren.
- Die Dachneigung hat 15 – 18 % zu betragen.
- Lukarnen und Schleppgauben sind nicht zulässig.

### Erläuterungen

Die Bauten innerhalb des GP «Isleren Nord» fallen gegenüber der Regelausbauweise durch ihre spezielle Dachgestaltung auf. Dieser Bautypus ist innerhalb der Wohnzone B nicht mehr zonenkonform. Weil das Gebiet weitgehend überbaut ist, wurde dies bisher in Kauf genommen.

Aufgrund der Einsprache der Grundeigentümerschaft der letzten unbebauten Parzelle innerhalb des GP «Isleren Nord» wird anstelle der Wohnzone B eine Spezielle Wohnzone Nr. 8 festgelegt. Dies ermöglicht, dass die

letzte Parzelle in ähnlicher Form wie die bestehenden Bauten realisiert werden kann.

Die Bestimmungen der Speziellen Wohnzone Nr. 8 orientieren sich stark am geltenden GP «Isleren Nord». Die maximalen Höhenkoten sowie die Bestimmungen, welche die charakteristische Dachgestaltung gewährleisten, werden in das BZR überführt.

---

Änderung BZR	<p><b>Anhang 1, Spezielle Mischzonen</b></p> <p><b>Nr. 2 «Zellgut»</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Mass und Lage der Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.44</li><li>– Gesamt- und Fassadenhöhe: max. <del>13.50</del> 15.00 m. Im Rahmen des Bebauungsplans kann die max. zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um max. 20 % erhöht werden.</li><li>– Fassadenhöhe: <del>max. 13.50 m</del></li><li>– Am Kreisel Zellburg sind in einer Bautiefe von maximal 40.00 m ab Strassenrand Münsterstrasse maximal zwei ortsbauliche Akzente mit einer Gesamt- und Fassadenhöhe von 20.00 m zulässig. Voraussetzung sind eine ortsbauliche Aufwertung und eine publikumsattraktive Erdgeschossnutzung.</li><li>– Entlang der Münsterstrasse sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig.</li></ul> <p>[...]</p>
Erläuterungen	<hr/> <p>Innerhalb der Speziellen Mischzone Nr. 2 wird ein grösserer Spielraum für die bauliche Höhe gewährt. Mit der Änderung sind Bauten mit bis zu 15.0 statt 13.5 m zulässig. Zudem können im Rahmen des Bebauungsplans Erhöhungen von max. 20 % gewährt werden. Dies entspricht maximal einem zusätzlichen Geschoss in der Höhe von 3.0 m.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Perimeters eine BP-Pflicht besteht, und dieser auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 4 BZR zu erarbeiten ist, ist diese Anpassung vertretbar. Die angrenzende Arbeitszone lässt 15 m hohe Bauten zu. Im Gebiet «Zellfeldpark» bestehen ebenfalls mehrere Wohnbauten mit 15 m Gesamthöhe. Daher werden sich Neubauten gut in die bestehende Siedlungsstruktur einordnen können.</p> <hr/>
Ergänzung BZR	<p><b>Anhang 1, Spezielle Mischzonen</b></p> <p><b>Nr. 3 «Zellfeldpark»</b></p> <p><b>Zweck</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Realisierung einer Überbauung nach einheitlichem Konzept mit einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität.</li></ul> <p><b>Art der Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungsbetriebe zulässig.</li><li>– In den Erdgeschossen sind auch mässig störende Kleingewerbenutzungen zulässig.</li><li>– Nicht gestattet sind Verkaufsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs.</li></ul>

### Mass und Lage der Nutzung

#### Baubereich A1 - A3:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 331.0 m<sup>2</sup>
- Gesamthöhe: max. 15.00 m
- Fassadenhöhe: max. 15.00 m

#### Baubereich B1 - B9:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 331.0 m<sup>2</sup>
- Gesamthöhe: max. 12.00 m
- Fassadenhöhe: max. 12.00 m

### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

### Zusatzbestimmungen

- Bebauungsplanpflicht nach Art. 26
- Ausserhalb der Baubereiche A und B sind Kleinbauten im Umfang von 40 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche zulässig.

Erläuterungen

---

Der bestehende BP «Zellfeldpark» wird auf Wunsch von mehreren Einsprechenden nicht aufgehoben. Um den Eigenheiten der Bebauung besser nachzukommen – im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage waren die Bestimmungen der Mischzone vorgesehen – wird eine Spezielle Mischzone festgelegt. Die Umzonung bezweckt, die bestehende Bebauung zu erhalten und in die neue Zonensystematik überführen zu können.

Die Bestimmungen der Speziellen Mischzone Nr. 3 orientieren sich stark am geltenden BP «Zellfeldpark». Die Art der Nutzung ist auf die Vorschriften des BP abgestimmt. Eine Mischnutzung bleibt weiterhin möglich. Die fünfgeschossigen Bauten werden den Baubereichen A zugeordnet, die viergeschossigen den Baubereichen B.

---

Änderung BZR

### Anhang 5: Naturobjekte

---

<b>Nr.</b>	<b>Beschreibung</b>
...	...
<b>11</b>	<b>Einzelbäume: Linde</b>
...	...

---

Erläuterungen

---

Das Naturobjekt Nr. 11 ist im Zonenplan fehlerhaft eingezeichnet. An dieser Stelle existiert kein Baum. Der Fehler wird nun korrigiert, indem es im Zonenplan und im Anhang 5 des BZR ersatzlos gestrichen wird.

---

## Anhang 6: Gebiete mit Bebauungsplanpflicht

Änderung BZR

<b>Bezeichnung</b>	<b>Zweck und ergänzende Bestimmungen</b>
Oberdorf	<del>Die Bauherrschaft hat auf eigene Kosten ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4 durchzuführen.</del> Das Siegerprojekt der Testplanung Dorf Schenkon (2010) gilt als orientierende Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans.
Zellfeldpark	gem. Anhang 1 (Spezielle Mischzone)

Erläuterungen

Der BP «Dorfkern - Ochsen» basiert auf der Testplanung Dorf. Ein weiteres qualitätssicherndes Verfahren ist daher nicht erforderlich. Die ergänzenden Bestimmungen werden entsprechend angepasst.

Über den «Zellfeldpark» wird anstelle der GP-Pflicht eine BP-Pflicht ausgeschrieben. In Anhang 6 wird lediglich auf die neu geschaffene Spezielle Mischzone (Nr. 3) und deren detaillierte Bestimmungen verwiesen.

## Anhang 7: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Änderung BZR

<b>Bezeichnung</b>	<b>Zweck und ergänzende Bestimmungen</b>	<b>maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG</b>
Dorf	<del>Die maximal zulässige Gesamthöhe darf auf maximal 55 % der anrechenbaren Gebäudefläche um 3.0 m erhöht werden, wenn sie im Gegenzug auf der übrigen anrechenbaren Gebäudefläche um mindestens 3.0 m reduziert wird.</del> Das qualitätssichernde Verfahren kann im Sinne von Art. 4 Abs. 3 BZR in Form einer Begleitung durch das Fachgremium erfolgen. Die Lage gilt nicht als Ecksituation im Sinne von Art. 6 Abs. 3 lit. b BZR. Wohnungen im Erdgeschoss sind somit zulässig.	Gesamthöhe: + 3.0 m keine

Bezeichnung	Zweck und ergänzende Bestimmungen	maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG
Dorf II	Aufstockung des bestehenden Gebäudes: Das Siegerprojekt der Testplanung Dorf Schenkon (2010) gilt in Bezug auf die ungefähre Abmessung des Baukörpers als orientierende Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans.	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 2.0 m
Zellfeldpark	Verdichtete Überbauung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und Parkierung	ÜZ: keine Gesamthöhe: keine Fassadenhöhe: + 3.0 m
Greuel II	Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung der Baugruppe auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: keine Fassadenhöhe: keine
Murerhüsli	Oberes Gebiet: Flachdachbauten mit Ausrichtung senkrecht zum Hang; bergseitige Fassadenhöhe max. 4.0 m; Verzicht auf Zurückversetzung des obersten Geschosses ist nicht zulässig.	ÜZ: keine Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: keine
	Unteres Gebiet: Überbauung als Terrassenbau	Keine
Tannberg-Höhe	Verdichtete Überbauung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und Parkierung, Terrassenbau möglich gem. Anhang 1 (Spezielle Wohnzone)	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m keine

Erläuterungen

Im Anhang 7 werden diversen Änderungen nötig, die nachfolgend gebietspezifisch erläutert werden:

*Dorf:* Das Gebiet umfasst lediglich die Parzelle Nr. 269 und liegt in der Kernzone. Die bisher vorgesehenen ergänzenden Bestimmungen sind für dieses Grundstück nicht zweckmässig. Diese Regelung orientierte sich v.a. am Gebiet «Zellfeld-Tenniscenter», das ebenfalls innerhalb der Kernzone liegt. Stattdessen soll ein max. 16 m hoher Bau möglich sein. Die Auslegung des Art. 4 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 3 werden im Anhang festgehalten, um die Rechtssicherheit zu erhöhen.



*Dorf II:* Der Eintrag entfällt, weil über das Grundstück Nr. 1085 der BP «Dorfkern - Ochsen» bestehen bleibt und sich eine GP-Pflicht dadurch erübrigt.

*Zellfeldpark:* Der Eintrag entfällt, weil der BP «Zellfeldpark» bestehen bleibt und sich eine GP-Pflicht dadurch erübrigt.

*Greuel I:* redaktionelle Änderungen

*Greuel II:* Das Grundstück Nr. 208 wird mit einer GP-Pflicht belegt. Dadurch soll eine qualitativ hochwertige Entwicklung der Baugruppe sichergestellt werden. Durch die Möglichkeit, von der zulässigen ÜZ um 20 % abzuweichen, wird der Spielraum erhöht. Von den maximal zulässigen Höhen darf im Gestaltungsplan jedoch nicht abgewichen werden.

*Murerhüsli:* Die bisherige Bestimmung war irreführend formuliert. Mit der GP-Pflicht soll nicht die Aufstockung der bestehenden Bebauung ermöglicht werden, sondern die im oberen Teilgebiet klar überschrittene talseitige Fassadenhöhe rechtskonform werden. Die obersten Geschosse sind heute nicht zurückversetzt und sollen es künftig auch nicht werden.

*Tannberg-Höhe:* Mit der Abkehr von der Regelbauzone hin zu einer Speziellen Wohnzone haben sich in Anhang 7 die ergänzenden Bestimmungen erübrigt. Es wird stattdessen auf die neu geschaffene Spezielle Wohnzone und deren detaillierte Bestimmungen verwiesen.

---