

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Schenkon

Revision der Ortsplanung



Planungsbericht
nach Art. 47 RPV

19. Juli 2021

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Schenkon
Schulhausstrasse 1
6214 Schenkon

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

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

*Abbildung Titelseite: Ansicht Schenkon
Zentrum*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Aktuelle Ortsplanung	5
1.2 Herausforderungen	5
1.3 Zielsetzung	7
2. Organisation	8
2.1 Projektorganisation	8
2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen	9
2.3 Umfang der Revision	10
3. Verfahren	10
3.1 Übersicht Verfahrensablauf	10
3.2 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren	11
3.3 Auflageverfahren	16
3.4 Beschlussfassung und Genehmigung	20
4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	21
4.1 Vorgehen	21
4.2 Kernpunkte	21
4.3 Stellungnahme des Kantons zum REK	24
5. Konzeptionelle Grundlagen der neuen Bau- und Zonenordnung	25
5.1 Konzept für die Umzonung «Handwerkersiedlung»	25
5.2 Entwicklung Zellgut	26
6. Änderungen im Zonenplan	31
6.1 Neue Zonensystematik	31
6.2 Umzonungen in die Kernzone	33
6.3 Umzonungen in reguläre Wohn- und Mischzonen	35
6.4 Umzonung in die Arbeitszone	36
6.5 Aufzonungen in Wohnzonen	37
6.6 Umzonungen in Spezielle Dorf-, Wohn- oder Mischzone	38
6.7 Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke	43
6.8 Ein- und Umzonungen in die Grünzone	44
6.9 Ausscheidung der Weilerzone	45
6.10 Aufhebung der Freihaltezone	45
6.11 Aufhebung von Übrigen Gebieten B	46
6.12 Ausscheidung der Gewässerräume	46
6.13 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen	46
6.14 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	47
6.15 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht	48
6.16 Überprüfung der Naturobjekte	48

7.	Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)	49
7.1	Systematik	49
7.2	Übergeordnetes Recht	49
7.3	Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen	49
7.4	Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer	52
7.5	Wichtigste Inhalte des neuen BZR	59
8.	Umgang mit bestehenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen	70
9.	Waldfeststellung «Murerhüsli»	72
10.	Aufhebung von Baulinien nach Wasserbaugesetz	72
11.	Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis	73
11.1	Kapazität rechtsgültige Ortsplanung	73
11.2	Entwicklungsabsicht	74
11.3	Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan	74
11.4	Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT	74
12.	Berücksichtigung übergeordneten Rechts	76
12.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	76
12.2	Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)	76
12.3	Kantonaler Richtplan	80
13.	Mehrwertabgabe	85
13.1	Grundlagen	85
13.2	Einzonungen	86
13.3	Um- und Aufzonungen	86
Anhang		87
Anhang 1	Abkürzungsverzeichnis	87
Anhang 2	Skizzen zum Vergleich der bisherigen und neuen Bauzonen	88
Anhang 3	Übersicht über den Umgang mit den geltenden Sondernutzungsplänen	90
Anhang 4	LUBAT-Berechnung	91

1. Ausgangslage

1.1 Aktuelle Ortsplanung

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

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

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

1.2 Herausforderungen

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

Entwicklungsmöglichkeiten

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

Qualitative Entwicklung

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

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

Münsterstrasse / Dorfstrasse

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

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

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

1.3 Zielsetzung

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

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

2. Organisation

2.1 Projektorganisation

Für die Ortsplanungsrevision gilt folgende Projektorganisation:

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

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

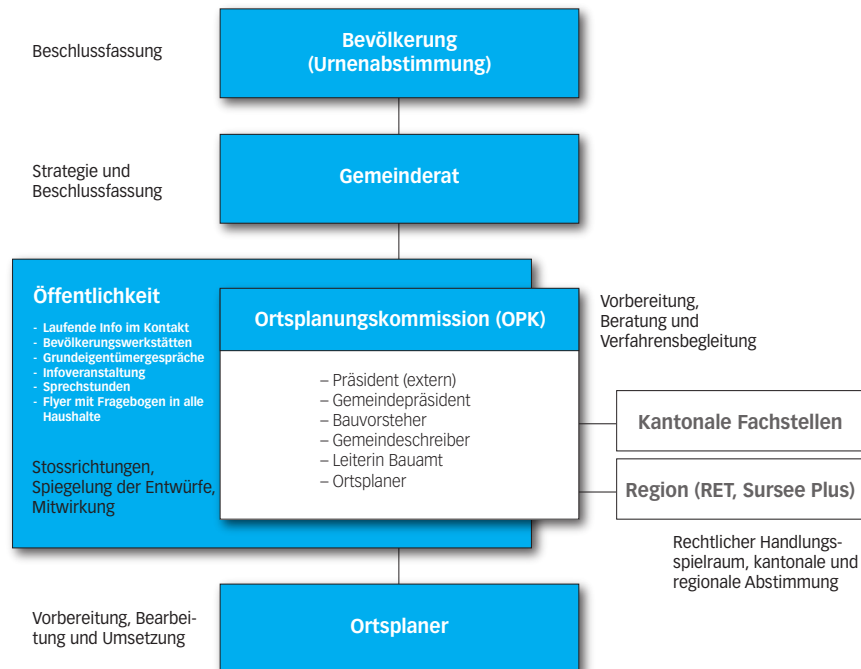


Abb. 1 Projektorganisation

2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen

Die Revision der Ortsplanung wurde in zwei Phasen gegliedert:

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

2. Phase, Erarbeiten der Planungsinstrumente

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

2.3 Umfang der Revision

Die Revision der Ortsplanung umfasst folgende Dokumente:

Verbindliche Planungsinstrumente

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

Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume
- Machbarkeitsstudie Zellgut (Schlussbericht vom 3. September 2019)
- Räumliches Entwicklungskonzept vom 21. Januar 2019 (REK)
- Vorprüfungsbericht vom 8 Juli 2020
- Mitwirkungsbericht vom 17. September 2020
- Botschaft zur Beschlussfassung

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

3. Verfahren

3.1 Übersicht Verfahrensablauf

Planungsschritt	Zeitraum
Erarbeitung REK	2018
Genehmigung REK durch Gemeinderat	21. Januar 2019
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	Dez. 2018 - Aug. 2019
Verabschiedung der Ortsplanungsakten durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	2. September 2019
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	09.09.-23.10.2019
Öffentliche Informationsveranstaltung	17. September 2019
Kantonale Vorprüfung	Sept. 2019 - Juli 2020
Bereinigung aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung	Juli - September 2020
Verabschiedung der Ortsplanungsakten durch den Gemeinderat zur öffentlichen Auflage	26. Oktober 2020

Öffentliche Auflage	2. Nov. - 1. Dez. 2020
Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentl. Auflage	3. November 2020
Sprechstunden im Rahmen der öffentl. Auflage	6., 9., 10. Nov. 2020
Einspracheverhandlungen	Dez. 2020 - Febr. 2021
Verabschiedung des Dossiers inkl. Botschaft durch den Gemeinderat zur 2. öffentlichen Auflage	6. April 2021
2. öffentliche Auflage	19. April - 18. Mai 2021
Einspracheverhandlungen	Juni 2021
Verabschiedung der Botschaft durch den Gemeinderat zuhanden der Stimmberechtigten	19. Juli 2021
Informationsveranstaltung	8. September 2021
Beschlussfassung an der Urne	26. September 2021
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

3.2 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren

3.2.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Nach dem Entwurf der Planungsinstrumente und der Verabschiedung durch den Gemeinderat wurde die Revision der Ortsplanung der Bevölkerung vom 9. September bis 23. Oktober 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Bevölkerung, Grundeigentümer, Parteien und weitere interessierte Kreise erhielten eine Mitwirkungsmöglichkeit.

Mitwirkungseingaben

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen insgesamt 32 Eingaben zu den Planungsinstrumenten ein. Davon stammen 24 von Privatpersonen, drei von Firmen und fünf von Behörden, Parteien oder Verbänden. Die Mitwirkungseingaben sowie die jeweilige Stellungnahme des Gemeinderats sind in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Wichtigste Mitwirkungseingaben

Die wichtigsten Mitwirkungseingaben bezogen sich auf folgende Themen:

- Die Entwicklung der Hofgruppe Greuel / Grundhof wurde bereits vor der Vorprüfung / Mitwirkung kontrovers diskutiert. Die Idee einer Weiterentwicklung im Sinne einer Folgenutzung zu den heutigen Landwirtschaftsbetrieben wurde vorwiegend von der Gemeinde angeregt und fand keine Unterstützung durch die betroffenen Grundeigentümer. Daher wird das Vorhaben sistiert. Die Erhaltungszone (Art. 11) sowie das Ortsbildgebiet (Art. 24) werden im Zonenplan und BZR folglich ersatzlos gelöscht.
- Spezielle Mischzone «Zellgut»: Die vorgesehene Umstrukturierung des Gebiets warf noch einige Fragen auf. Die künftig zulässige bauliche Höhe sowie der Wohnanteil der Mischzone wurden teils in Frage gestellt. Wie sich das Gebiet effektiv entwickelt, macht die Gemeinde nun massgebend davon abhängig, ob die angedachte Verlegung der

Erschliessung von den betroffenen Grundeigentümern unterstützt wird. Das Gebiet unterliegt einer Bebauungsplanpflicht. In diesem Rahmen wird Genaueres festgelegt und die Bevölkerung hat erneut die Möglichkeit, über die Planung zu befinden (Beschluss durch Gemeindeversammlung).

- Im Gebiet Dorf wurde die Zonenzuordnung hinterfragt. Die Situation wurde nochmals überprüft und führte zu einigen Änderungen im Gebiet Dorf / Unterdorf (Details siehe unten).
- Der Schutz des Bestandes für jene Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten, wurde als wichtiges Anliegen platziert. Als Reaktion darauf wurde im BZR und Zonenplan eine neue Regelung ergänzt (Art. 48 BZR, Volumenerhalt).
- Die Regelung des Hangzuschlags soll dahingehend angepasst werden, dass er nicht vollständig oder gar nicht gewährt wird. Eine abgestufte Regelung wurde geprüft und eingeführt.
- Festlegung des Gewässerraums: Einzelne Grundeigentümer kritisieren die einschränkenden Vorgaben und den geringeren Spielraum für das Erstellen von Bauten und Anlagen. Die Gemeinde sieht aber keinen weiteren Handlungsspielraum. Es wurden keine Anpassungen diesbezüglich in den Planungsinstrumenten vorgenommen.
- Einzelanträge zu Einzonungen und Umzonungen in die Reservezone: Da kein ausreichender Bedarf besteht, konnte diesen Anträgen keine Folge geleistet werden.

Bereinigungen infolge der Mitwirkung

Anpassungen im
BZR

Das BZR wurde aufgrund der Mitwirkung insbesondere in folgenden Punkten angepasst (vgl. auch orientierendes BZR mit Änderungen gegenüber dem Stand der Mitwirkung/Vorprüfung):

- Die Erhaltungszone (Art. 11) sowie das Ortsbildgebiet (Art. 24) werden im Zonenplan und BZR ersatzlos gelöscht.
- Festlegung der Überbauungsziffer (ÜZ): Die ÜZ-Analyse des Bestands wurde für weitere Zonentypen und Gebiete mit einer vereinfachten Methode erweitert. Aus der Analyse wurde ersichtlich, dass in den Wohnzonen teils höhere ÜZ-Werte angemessen sind. Damit soll verhindert werden, dass ein zu grosser Teil der bestehenden Bauten künftig in einen widerrechtlichen Zustand fällt. Die maximale ÜZ werden daher angepasst:
 - Wohnzone B: Erhöhung der ÜZ von 0.21 auf 0.25
 - Wohnzone C: Erhöhung der ÜZ von 0.21 auf 0.24
 - Wohnzone D: Erhöhung der ÜZ von 0.20 auf 0.24
- Die maximal zulässige Fassadenhöhe der Wohnzone D wurde nochmals anhand der bestehenden Bauten überprüft und von 11.0 auf 12.0 m erhöht.
- Der Wohnanteil der Mischzone wurde nochmals überprüft und an die bestehende Regelung angeglichen. Neu gilt ein maximaler Wohnanteil von 90% statt 75%.
- Der Hangzuschlag zur Gesamt- bzw. Fassadenhöhe (in Art. 5 und Art. 7) wurde so angepasst, dass ab einer Hangneigung von 8% ein abgestufter Zuschlag gewährt wird: 0.1 m pro 1% Neigung, maximal 1.5 m.

- Art. 48 BZR (Volumenerhalt) wurde ergänzt. Für Bauten, welche nach § 145 Abs. 2 PBG nicht in ähnlicher Grössenordnung wiederaufgebaut werden könnten und ortsbauliche Sonderfälle darstellen (z.B. Reihen- und Doppelfamilienhäuser), soll die Rechtssicherheit erhöht werden. Ihr bisheriges Bauvolumen wird dadurch gesichert.

Anpassungen im
Zonenplan

Der Zonenplan wurde aufgrund der Mitwirkung insbesondere in folgenden Punkten angepasst:

- Die Erhaltungszone (Art. 11) sowie das Ortsbildgebiet (Art. 24) werden im Zonenplan und BZR ersatzlos gelöscht.
- Volumenerhalt: Die Bauten, welche unter die ergänzte Regelung nach Art. 48 BZR fallen, wurden im Zonenplan markiert. Es handelt sich ausschliesslich um ortsbauliche Sonderfälle wie Reihen- und Doppelfamilienhäuser. Eine grosszügigere Anwendung des Volumenerhalts ist gemäss Rechtsdienst des BUWD nicht genehmigungsfähig.
- Das Grundstück Nr. 269 wird der Kernzone statt der Dorfzone zugewiesen und die Bebauungsplanpflicht entfällt dadurch. Dies wurde aufgrund des kleinen Perimeters als nicht angemessen erachtet. Zudem entfällt dadurch die Ungewissheit der künftig möglichen Gesamthöhe. Das qualitätssichernde Verfahren wird auch in der Kernzone verlangt. Es gilt neue eine Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht).
- Das Grundstück Nr. 1085 liegt im Geltungsbereich des BP Dorfkern-Ochsen und wurde erst vor kurzem überbaut. Im Rahmen der Testplanung Dorf Schenkon schlug das Konzept der Architekten Lütolf + Scheuner einen Bau mit 6 Geschossen vor. Letztlich wurden mit dem Bebauungsplan deren 4 gutgeheissen. Der Gemeinderat steht einer Aufstockung grundsätzlich positiv gegenüber. Mit der Umzonung in die Kernzone mit GP-Pflicht und der Aufhebung des BP über dem Teilgebiet (im Rahmen der OP-Revision) wird eine Aufstockung um ein Geschoss ermöglicht. Eine Aufstockung um zwei Geschosse ist nur im Rahmen eines freiwilligen Bebauungsplans möglich. In diesem Fall hat die Stimmbevölkerung wiederum die Möglichkeit, über das Projekt abzustimmen.
- Eine Unterteilung in eine Dorfzone A und B ist folglich nicht mehr erforderlich und wird aufgehoben. Das BZR wird ebenfalls entsprechend bereinigt. Die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in der Dorfzone A wird statt in Abs. 3 neu in Anhang 6 festgelegt.
- Die Grundstücke Nr. 812 und 879 werden der Wohnzone B zugeordnet. Eine dichtere Bebauung gemäss den angedachten Wohnzone D bzw. Mischzone ist aufgrund der damit geltenden Grenzabständen kaum möglich und teilweise auch nicht erwünscht von Seite der Grundeigentümer. Auf die GP-Pflicht für die beiden Grundstücke wird verzichtet, da sie nicht mit dem angrenzenden Areal «Greuel» beplant werden sollen.
- Die GP-Pflicht wird im Gebiet «Postmatte» auf das Grundstück Nr. 525 erweitert.
- Der Perimeter des GP-Pflichtgebiets Tannberg-Höhe wird an den Perimeter des bestehenden GPs angepasst.
- Innerhalb der Speziellen Mischzone «Zellgut» wird die geplante Erschliessungsstrasse mittels der Ausscheidung einer Verkehrszone im

- Zonenplan gesichert. Dadurch soll der Zusicherung zur Verlegung der Strasse von Seiten der Grundeigentümern Nachdruck verleih werden.
- Das Gebiet «Mariazell» wird neu der Wohnzone C statt B zugeordnet. Dadurch wird eine Angleichung an die baulichen Möglichkeiten des unmittelbar angrenzenden Quartiers der Stadt Sursee ermöglicht.
 - Das Naturobjekt Nr. 13 wird gelöscht. Der kleine Weiher ist weitgehend verlandet und hat daher eine geringe ökologische Bedeutung. Von einer Aufwertung wird in Anbetracht der Lage im ESP Sursee Nord abgesehen. Die Vernetzungsfunktion zwischen Zoll- und Chommlibach wird mit der Hecke gewährleistet. Diese Hecke bleibt als orientierenden Planinhalt weiterhin im Zonenplan vermerkt.
 - Die GP-Pflicht über der ehemaligen Dorfzone B wird gelöscht. Es handelte sich um einen Darstellungsfehler.

3.2.2 Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung erfolgte die Vorprüfung durch das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD). Der Kanton nahm mit Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2020 zur revidierten Ortsplanung Stellung. Das BUWD hat sich grundsätzlich positiv zu den revidierten Planungsinstrumenten geäussert. Die Vorbehalte, Anträge und Hinweise gemäss Vorprüfungsbericht wurden ausgewertet und die Planungsinstrumente soweit erforderlich bereinigt.

Anpassungen im
BZR

Das BZR wurde aufgrund der Vorprüfung insbesondere in folgenden Punkten angepasst (vgl. auch orientierendes BZR mit Änderungen gegenüber dem Stand der Mitwirkung/Vorprüfung):

- Art. 8: Die Bestimmung bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen in der Arbeitszone wurde angepasst. Der Mindestanspruch von 140 m² wurde gelöscht. Der Nutzungsanteil für Wohnzwecke darf 1/3 der realisierten Hauptnutzfläche nicht überschreiten. Es wurde erkannt, dass die Kombination beider Bestimmungen zu Unklarheiten führen könnte.
- Art. 13: In der Grünzone sind neu standorttypische Pflanzen zu verwenden. Die empfohlene Beschränkung auf einheimische Pflanzen wird als nicht sinnvoll und umsetzbar erachtet, zumal die Grünzonen häufig auch Spiel- und Begegnungsflächen von Wohnbauten umfassen.
- Art 24: Die Bestimmung zu den Geotop-Objekten wird an die Muster-Bestimmung der Dienststelle Iawa angepasst, mit der Ausnahme, dass der Abs. 2 nur auf Geotope ausserhalb der Bauzone beschränkt wird.
- Anhang 1 BZR: Der Zweck und die Art der Nutzung der Speziellen Dorfzone «Seematte» wird angepasst. An der Zuordnung zu einer Dorfzone wird grundsätzlich festgehalten. Dies wird durch die Anpassungen verdeutlicht.
- Anhang 4 BZR: In der Grünzone Nr. 5 (Kirschgarten) soll eine Strassenabwasser-Behandlungsanlage zulässig sein. Der Zweck wurde entsprechend angepasst.

Anpassungen am
Zonenplan

Der Zonenplan wurde aufgrund der Vorprüfung insbesondere in folgenden Punkten angepasst:

- Der Zonenplan wird neu in grösserem Masstab (1:2'500 statt 1:5'000) dargestellt. Dies erfordert die Aufteilung auf zwei Pläne (Nord/Süd).
- Die Ausscheidung der Verkehrszone wurde basierend auf den Inputs des Vorprüfungsberichts nochmals überprüft und an wenigen Orten angepasst.
- Diejenigen Flächen des Gewässerraums (Freihaltezone) für welche die Bewirtschaftungseinschränkungen nicht gelten, werden im Zonenplan orientierend dargestellt.
- Der Gewässerraum entlang eines Waldes ist nur auszuscheiden, wenn die Restfläche breiter als 3 m ist.
- Am Chommlibach (Parz. Nr. 722, 974, 1049) bei der Aufweitung / dem Staubereich am Ende des Bachs wird der Gewässerraum über die ganze Grünzone ausgeschieden (Korridorbildung).
- Die Gefahrengebiete gemäss der Naturgefahrenkarte werden in den Zonenplan Gewässerraum statt (wie ursprünglich angedacht) in einen separaten Gefahrengebietsplan orientierend dargestellt.

3.2.3 Weitere Anpassungen

Während der Mitwirkung bzw. der Vorprüfung ergaben sich weitere Änderungen im Zonenplan und BZR:

- Art. 8 Abs. 5: In der Arbeitszone werden neue Bestimmungen aufgenommen, welche den Umgang mit den Technischen Gefahren regeln. Die Ergänzung stammt aus der Teilrevision der Ortsplanung «Zellgut» (Art. 11 Abs. 7). Die Teilrevision wurde am 21. Juni 2020 von der Stimmbevölkerung gutgeheissen und wurde zur Genehmigung eingereicht.
- Art. 29 Abs. 1: Bei der Ermittlung des Bedarfs an Abstellflächen für Motorfahrzeuge soll jeweils die Gesamtsituation (Bestand plus Erweiterung bzw. Nutzungsänderung) berücksichtigt werden. Dies wurde präzisiert.
- Art. 31 (Entwässerung): Es wurde überprüft, inwieweit ergänzende Bestimmungen zur Siedlungsentwässerung in das BZR integriert werden sollen. Schliesslich hat man sich auf den Verweis auf das geltende Siedlungsentwässerungsreglement (SER) beschränkt. Darin wird näheres geregelt.
- Art. 34 (Terrassenhäuser): Eine von der «Norm» abweichende Zurückversetzung bei Terrassenhäuser soll auch ohne Gestaltungsplan möglich sein. Ein Gestaltungsplan garantiert bei Einzelvorhaben keine architektonische Qualität. Es bedarf auf jeden Fall einer Beurteilung durch das Fachgremium.
- Art. 38 (Begrünung): Zur Vermeidung von Steingärten wird neu ein möglichst hoher Grünanteil bei der Umgebungsgestaltung gefordert. Die Versiegelung des Bodens soll klein gehalten werden.
- Art. 41 (Antennenanlage): Das Bauamt wünschte klarere Regeln zur Standortwahl von neuen, visuell wahrnehmbaren Antennenanlagen. Mit der angepassten Bestimmung wird das sogenannte Kaskadenmodell eingeführt. Neue Standorte sollen nach Möglichkeit in jenen Bauzonen gewählt werden, wo die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Wohnqualität am geringsten sind.
- Die Gewässerparzellen Nr. 452 und 878 des Dorfbachs werden innerhalb des Siedlungsgebiets der Grünzone zugewiesen.

- Spezielle Mischzone «Zellgut»: Parallel zur Vorprüfung wurden weitere grundlegende Abklärungen vorgenommen wie beispielsweise die Prüfung der Verlegung des Pumpwerks III und die Anordnung der neu geplanten Erschliessungsstrasse mittels neuem Kreisell im Gebiet Zellburg. Mit den betroffenen Grundeigentümern wurden diverse Gespräche geführt. Daraus resultierte schliesslich die Anpassungen im Anhang 1 BZR zur Speziellen Mischzone. Eine von der Arbeits- bzw. Grünzone abweichende Nutzung mit höherem Wohnanteil wird nur in Aussicht gestellt, wenn die Verlegung der Erschliessungsstrasse umgesetzt wird (siehe auch Ziff. 3.2). Für das Teilgebiet westlich der geplanten Erschliessungsstrasse wird der Wohnanteil auf maximal 1/3 der Hauptnutzfläche beschränkt. Auf dem Grundstück Nr. 32 wird im Falle eines Neubaus eine Wohnnutzung von mindestens 3'500 m² Hauptnutzfläche gefordert.
- Unterdorf: Die Gemeinde wünscht sich eine grundstücksübergreifende, qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets. Um dies erreichen zu können, wurde es mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Dies bietet zudem die Chance, im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine grössere Entwicklung des Gebiets zu forcieren, als dies mit den aktuellen Zonenvorschriften der Dorfzone möglich ist. Im Anhang 6 BZR werden ergänzende Bestimmungen für das Bebauungsplanpflicht-Gebiet festgelegt.

3.3 Auflageverfahren

3.3.1 Erste öffentliche Auflage

Die revidierte Ortsplanung wurde vom 2. November bis 1. Dezember 2020 öffentlich aufgelegt. Zur Auflage gelangten folgende Planungsinstrumente:

- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Zonenplan 1:2'500 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd)
- Zonenplan Gewässerraum 1:2'500 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd)
- Waldfeststellung «Murerhüsli» 1:1'000

Einsprachen und Eingaben zur ersten öffentlichen Auflage

Während der ersten öffentlichen Auflage sind insgesamt 20 Einsprachen gegen Inhalte der Zonenpläne und/oder gegen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements eingegangen. 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 nahm der Gemeinderat von sich aus vor, um auf neue Erkenntnisse zu reagieren.

Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage

Die Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage sind in der Botschaft zur zweiten öffentlichen Auflage ausführlich beschrieben und begründet. Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen zusammengefasst:

Anpassungen am Zonenplan	<p>Der Zonenplan wurde in folgenden Punkten angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none">– Zuteilung aller Reservezone zur Landwirtschaftszone. Dies umfasst namentlich die Gebiete<ul style="list-style-type: none">· Zellburg/Zellmatte· Sonnmatte· Tannenberg· Oberdorf· Unterdorf <p>Die Gebiete bleiben potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete.</p> <ul style="list-style-type: none">– Verzicht auf die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans «Zellfeldpark», Festlegung einer Spezielle Mischzone (Nr. 3) über das Gebiet;– Verzicht auf die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans «Tannenberghöhe», Festlegung einer Spezielle Wohnzone (Nr. 7);– Festlegung einer Spezielle Wohnzone (Nr. 8) im Gebiet «Isleren Nord»;– Verzicht auf die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans «Dorfkern - Ochsen» auf dem Grundstück Nr. 1085; anstelle der GP-Pflicht wird eine BP-Pflicht festgelegt.– Aufhebung der GP-Pflicht für das Grundstück Nr. 525 (Postmatte);– Belegung des Grundstücks Nr. 208 mit einer GP-Pflicht (Greuel II);– Streichung des fehlerhaft eingezeichnete Naturobjekts Nr. 11;– Festlegung eines Volumenerhalts nach Art. 47 BZR für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. 681
Anpassungen im BZR	<p>Das BZR wurde in folgenden Punkten angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none">– Art. 6, Kernzone: Formelle Ergänzung, da neu nicht alle Kernzone mit einer GP-Pflicht belegt werden.– Art. 18, Reservezone: Der Artikel wird aufgrund der Aufhebung aller Reservezonen ersatzlos gestrichen. Daraus resultiert auch eine Neu Nummerierung der nachfolgenden BZR-Artikel.– Art. 20, Naturschutzzone: Anpassung an Muster-BZR des Kantons Luzern. Dadurch wird neu die Nutzung als Weide und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Sinne des Umweltschutzes untersagt.– Art. 22 Abs. 8, Naturobjekte: 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.– Art. 26 Abs. 5, Gebiete mit Bebauungsplanpflicht: 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.– Art. 29, Mobilitätskonzept: Präzisierung bezüglich Bedarf eines Mobilitätskonzepts. Zudem wird der zwischenzeitlich erarbeitete «Leitfaden Mobilität» im BZR verankert.– Art. 32, Zurückversetzung oberstes Geschoss: Die Bestimmung soll in der Kernzone nicht zur Anwendung kommen. Dies würde allenfalls im

Widerspruch zu den ergänzenden bzw. abweichenden Bestimmungen von Art. 32 unter Anhang 7 stehen.

- Art. 50, Schlussbestimmungen: Nicht-Aufhebung der Bebauungspläne «Zellfeldpark» und «Dorfkern-Ochsen» sowie des Gestaltungsplans «Tannenberghöhe». Der Gestaltungsplan «Obertannberg» wird neu in Abs. 4 aufgelistet. Bisher wurde übersehen, dass östlich des Gestaltungsplans «Tannrain» noch ein separater Gestaltungsplan galt.
- Anhang 1, Spezielle Wohnzone Nr. 7 «Tannberghöhe»: Gebietsspezifische Festlegungen im Zuge der Ausscheidung einer Speziellen Wohnzone;
- Anhang 1, Spezielle Wohnzone Nr. 8 «Isleren Nord»: Gebietsspezifische Festlegungen im Zuge der Ausscheidung einer Speziellen Wohnzone;
- Anhang 1, Spezielle Mischzonen Nr. 2 «Zellgut»: Erhöhung der maximal zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen von 13.5 m auf 15.0 m. Eine weitere Erhöhung um max. 20 % (sprich 3.0 m) wird neu im Rahmen des Bebauungsplans ermöglicht.
- Anhang 1, Spezielle Mischzonen Nr. 3 «Zellfeldpark»: Gebietsspezifische Festlegungen im Zuge der Ausscheidung einer Speziellen Mischzone;
- Anhang 5, Naturobjekte: Ersatzlose Streichung des Objekts Nr. 11;
- Anhang 6: Gebiete mit Bebauungsplanpflicht,
 - Gebiet Oberdorf: Da mit der Testplanung Dorf Schenkon bereits ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wurde, wird dies verankert, statt das Gebiet mit einer entsprechenden Pflicht zu belegen.
 - Gebiet Zellfeldpark: Ergänzung im Zuge der Ausscheidung einer Speziellen Mischzone mit Verweis auf die Spezielle Mischzone;
- Anhang 7: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht:
 - Gebiet 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.
 - Gebiet Dorf II: Der Eintrag entfällt, weil über das Grundstück Nr. 1085 der BP «Dorfkern - Ochsen» bestehen bleibt und sich eine GP-Pflicht dadurch erübrigt.
 - Gebiet Zellfeldpark: Der Eintrag entfällt, weil der BP «Zellfeldpark» bestehen bleibt und sich eine GP-Pflicht dadurch erübrigt.
 - Gebiet Greuel II: Das Grundstück Nr. 208 wird mit einer GP-Pflicht belegt. Dadurch soll eine qualitativ hochwertige Entwicklung der Baugruppe sichergestellt werden.
 - Gebiet 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.

- Gebiet 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.

Ergebnisse der Einspracheverhandlungen

Mit den Einspracheverhandlungen und den vorgenommenen Änderungen, die zur zweiten öffentlichen Auflage gelangten, konnten zwölf Einsprachen vollständig gütlich erledigt werden, bzw. wurden zurückgezogen. Aus der ersten Auflage verbleiben noch acht unerledigte Einsprachen, über welche die Stimmberechtigten zu befinden haben.

3.3.2 Zweite öffentliche Auflage

Für die Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage wurde das Einspracheverfahren im Rahmen einer zweiten öffentlichen Auflage vom 19. April bis 18. Mai 2021 wiederholt.

Einsprachen und Eingaben

Während der zweiten öffentlichen Auflage sind fünf Einsprachen zum Zonenplan und/oder BZR eingegangen. Der Gemeinderat hat mit allen Einsprechenden wiederum Verhandlungen geführt, sofern auf die Anträge einzugehen war.

Änderungen nach der zweiten öffentlichen Auflage

Unwesentliche
Änderungen im
BZR / ZP

Aufgrund der Einspracheverhandlungen nach der zweiten öffentlichen Auflage wurde am Bau- und Zonenreglement (BZR) eine klärende Ergänzung gemacht. Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Greuel II» wird im Anhang 7 des BZR folgende Bestimmung ergänzt:

Das qualitätssichernde Verfahren kann im Sinne von Art. 4 Abs. 3 BZR in Form einer Begleitung durch das Fachgremium erfolgen.

Im Zonenplan und BZR wurden die Grünzonen (ab Nr. 10) und Naturobjekte (ab Nr. 11) neu nummeriert, nachdem aufgrund der Einspracheverhandlungen auf die Festlegung eines Naturobjekts (bisher Nr. 11) bzw. auf die Ausscheidung der Grünzonen (bisher Nr. 10) im Gebiet «Zellfeldpark» verzichtet wird.

Bei diesen unwesentlichen Änderungen braucht das rechtliche Gehör gemäss § 62 Abs. 2 PBG nicht nochmals gewährt zu werden, weshalb keine dritte öffentliche Auflage notwendig war.

Ergebnisse der Einspracheverhandlungen

Mit den Einspracheverhandlungen und den vorgenommenen Änderungen, die zur zweiten öffentlichen Auflage gelangten, konnte eine Einsprache vollständig gütlich erledigt werden. Eine Einsprache wurde zurückgezogen. Aus der zweiten Auflage verbleiben noch drei unerledigte Einsprachen, über welche die Stimmberechtigten zu befinden haben.

3.3.3 Übersicht über den Stand der Einsprachen

Von den insgesamt 25 Einsprachen (20 aus der ersten, fünf aus der zweiten öffentlichen Auflage), die teilweise mehrere Anträge umfassten, konnten

- 14 Einsprachen gütlich erledigt werden bzw. wurden zurückgezogen,
- 11 Einsprachen nicht vollständig gütlich erledigt werden.

Über die elf nicht gütlich erledigten Einsprachen haben die Stimmberechtigten zu befinden. Die verbliebenen Einsprachen (mit Antrag und Begründung) sowie die Erwägungen und Anträge des Gemeinderats an die Stimmberechtigten sind in der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 26. September 2021 dargestellt.

3.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Stimmberechtigten haben am 26. September 2021 die Möglichkeit, an der Urne über die grundeigentümergebundene Planungsinstrumente abzustimmen. Die Planungsinstrumente werden anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Über die Waldfeststellung «Murerhüsli» entscheidet die kantonale Dienststelle lawa.

4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

4.1 Vorgehen

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

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

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

4.2 Kernpunkte

Leitidee Siedlung

Die Gemeinde Schenkön übernimmt am unteren Sempachersee eine wichtige Rolle als attraktive Wohngemeinde. Wohnquartiere, welche sich durch eine besonders attraktive Wohnlage auszeichnen, sollen vor einer Verdichtung bewahrt werden.

Entlang der Münster- und Dorfstrasse soll im Bereich der Verkehrsknoten bzw. Bushaltestellen mit ortsbaulichen Akzenten der heute monoton wirkende Strassenraum bewusst unterbrochen werden. Bei (Ersatz-)Neubauten und Erneuerungen der Bausubstanz ist auf einen besseren Bezug der Bauten und insbesondere der Erdgeschossnutzung zur Strasse hin zu achten. Dadurch soll der Strassenraum aufgewertet und als öffentlicher Raum erlebbar werden.

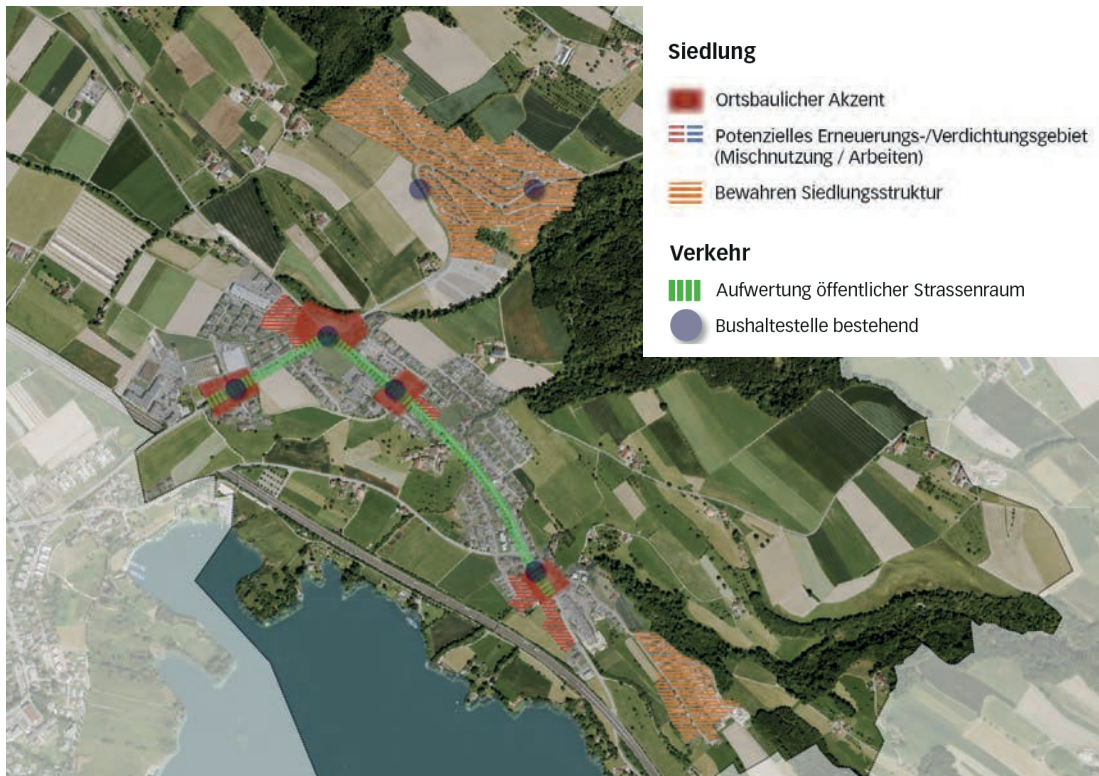


Abb. 1 Leitidee Siedlung: Konzept des Rückgrats mit ortsbaulichen Akzenten, REK Schenkon, Januar 2019

Leitidee Landschaft / Naherholung

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

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

Leitidee Verkehr und Infrastruktur

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

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

Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Bis 2045 erwartet Schenkon ein stetiges – im Vergleich zur Schweiz leicht überdurchschnittliches – Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 1.1% bzw. ca. 35-40 Personen pro Jahr. Dieses Wachstum der Bevölkerungszahl von heute rund 3'050 auf 3'900 EinwohnerInnen ist zur Hälfte durch bereits laufende Projekte möglich und soll zur anderen Hälfte primär durch eine Verdichtung an zentralen Lagen erreicht werden. An geeigneten Lagen ist zudem eine moderate Siedlungserweiterung denkbar.

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

Konzeptkarte Nutzungen

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

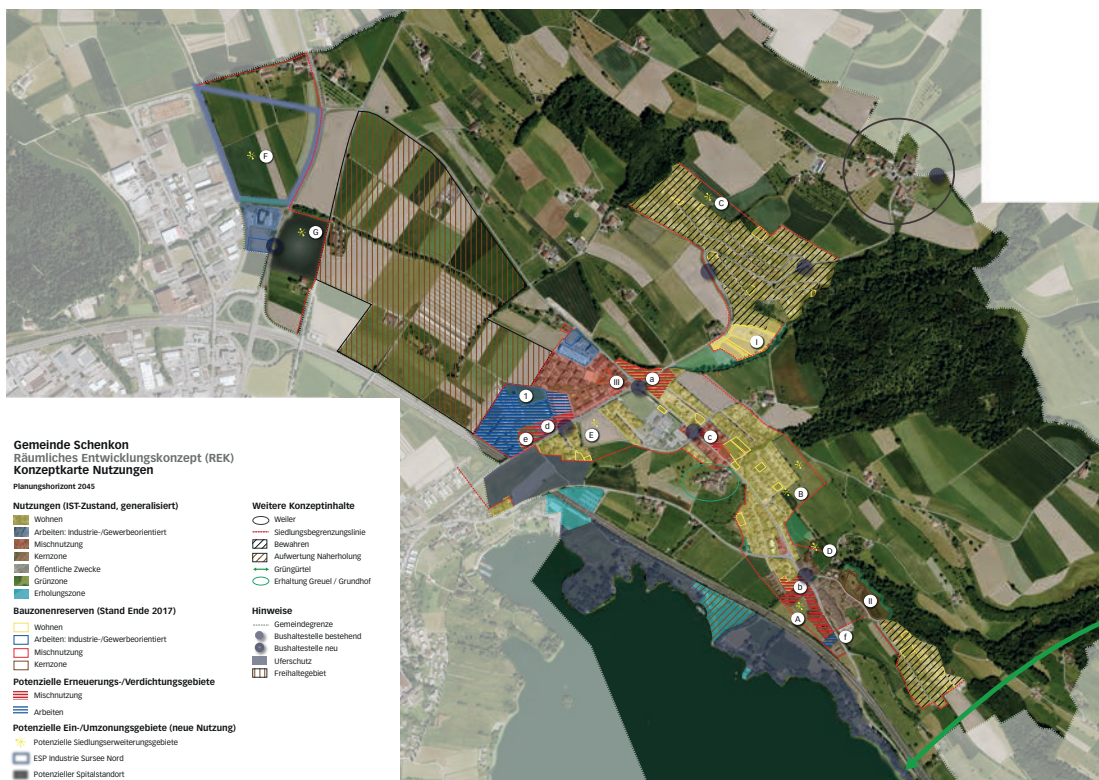


Abb. 2 Konzeptkarte Nutzung, REK Schenkon, Januar 2019

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

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

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

4.3 Stellungnahme des Kantons zum REK

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

5. Konzeptionelle Grundlagen der neuen Bau- und Zonenordnung

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

5.1 Konzept für die Umzonung «Handwerkersiedlung»

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

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

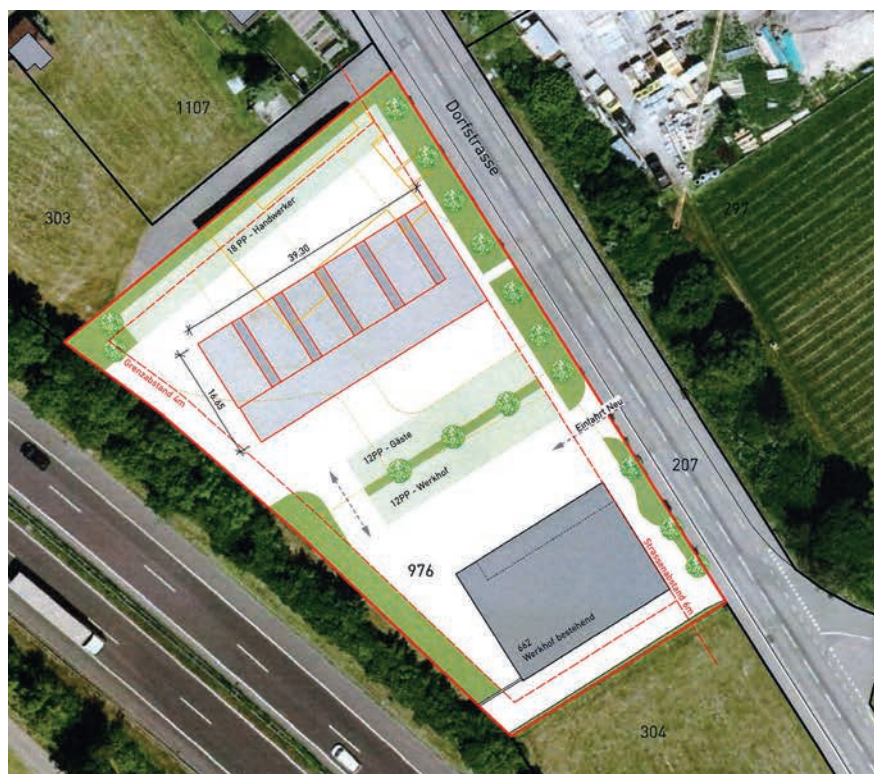


Abb. 2 Konzeptstudie Handwerkersiedlung, Hunkeler Partner Architekten, Oktober 2018

5.2 Entwicklung Zellgut

5.2.1 Absichten der GrundeigentümerInnen

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

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

- Die Lehner Versand AG möchte zeitnah eine zusätzliche Lagerfläche von 6'000 m² realisieren mittels Erweiterung (durch Einzonung) oder Aufstockung.
- Die Pavese AG möchte das Firmengebäude um zwei Geschosse aufstocken.
- Die H. Estermann Bau AG möchte den Werkhof um- und ausbauen.
- Die Coop Immobilien AG beabsichtigt den Ausbau resp. die Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen (Retail, Bau & Hobby).

5.2.2 Machbarkeitsstudie «Zellgut»

Die Gemeinde Schenkon hat daher entschieden, eine Machbarkeitsstudie erarbeiten zu lassen. Die GrundeigentümerInnen wurden während der Ausarbeitung der Entwürfe angehört. Anlässlich der zweiten Grundeigentümergeveranstaltung am 23. April 2019 wurden verschiedene Varianten vorgestellt.

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

Im Anschluss fand einerseits ein Austausch mit Coop und eine Überarbeitung des Konzepts durch die Gemeinde statt.

An der dritten Grundeigentümergeveranstaltung vom 27. Juni 2019 wurden die weiterentwickelte Variante der Gemeinde sowie die zwei Varianten von Coop vorgestellt und diskutiert.

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

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

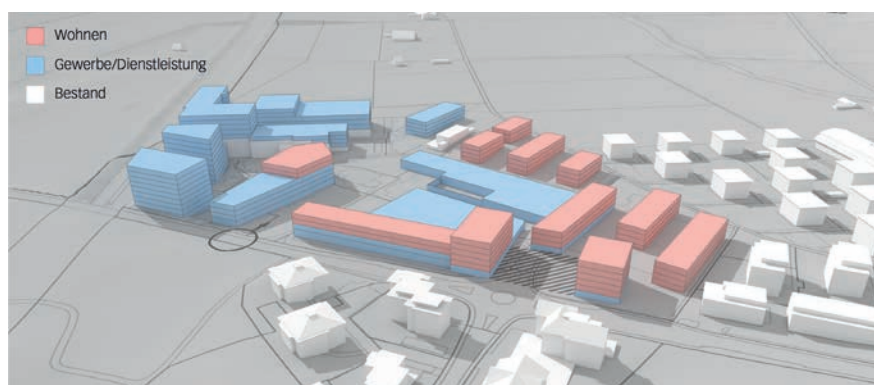


Abb. 3 Machbarkeitsstudie, überarbeitete Variante 4 (ecoptima, August 2019)

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

Aufgrund diesen Überlegungen wird eine planungsrechtliche Umsetzung in Etappen angestrebt (im untenstehenden Plan verortet):

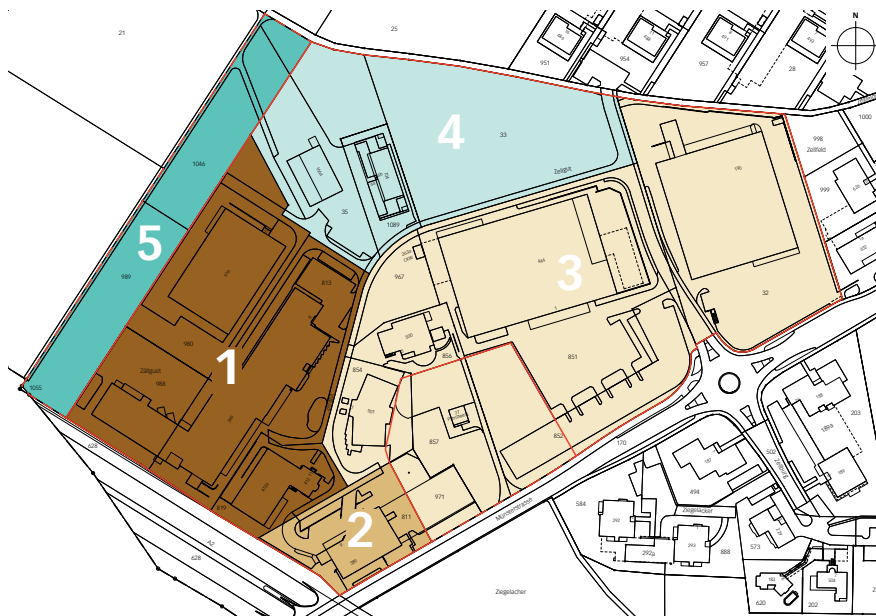


Abb. 4 Etappen der planungsrechtlichen Umsetzung Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

1. Umsetzung im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung (siehe Ziff. 5.2.3).
2. Umsetzung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision.
3. Umsetzung der Mischzone im Rahmen der Gesamtrevision. Bebauungsplan resp. mehrere Bebauungspläne im Rahmen von separaten Beschlüssen durch die Gemeindeversammlung.
4. Umsetzung der Mischzone im Rahmen der Gesamtrevision. Bebauungsplan resp. mehrere Bebauungspläne im Rahmen von separaten Beschlüssen durch die Gemeindeversammlung.
5. Einzonungen im Rahmen von separaten Beschlüssen durch die Gemeindeversammlung. Voraussetzung ist die Einigung mit den kantonalen Fachstellen zur Aufhebung des Grundwasserschutzareals «Zellfeld» nach der Erstellung des neuen Pumpwerks 4.

Die Umsetzungsschritte 1 und 2 sowie Teile der Umsetzungsschritte 3 und 4 (Umzonung in eine spezielle Mischzone mit Bebauungsplanpflicht) sind in der vorliegenden Planung integriert.

5.2.3 Teilrevision «Zellgut»

Kurzfristig sollen entlang der Autobahn höhere Bauten ermöglicht werden, um insbesondere die dringend erforderlichen Ausbauschritte von Leh-

ner Versand AG zu ermöglichen. Gestützt auf einem Gesuch der Lehner Versand AG wird im Bereich entlang der Autobahn neu eine maximale Gesamthöhe von 30 m festgelegt.



Abb. 5 Visualisierung der Aufstockung im Gebiet Zellgut mit Transparentgeschossen, Westansicht (Rast Architektur, Januar 2020)

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



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

Diese Änderung der Bau- und Zonenordnung wurde aus dem Ortsplanungsverfahren herausgelöst um eine frühere Beschlussfassung und Genehmigung der Teiländerung zu ermöglichen.

Die Teilrevision der Ortsplanung «Zellgut» wurde an der Urnenabstimmung vom 21. Juni 2020 beschlossen und am 15. September 2020 vom Regierungsrat genehmigt.

5.2.4 Spezielle Mischzone «Zellgut»

Im Übrigen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision die heute von Coop beanspruchten Grundstücke in eine Mischzone umgezont und mit einem Gebiet mit Bebauungsplanpflicht überlagert. Damit werden einerseits die grundlegenden Absichten der Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung festgelegt, andererseits können die derzeit noch offenen resp. kontrovers beurteilten Fragen (Lage der Erschliessung, Mischung und Übergänge zwischen Wohnen und Arbeiten) zu einem geeigneteren Zeitpunkt beantwortet und in einem oder mehreren Bebauungsplänen umgesetzt werden. Bebauungspläne werden im Unterschied zur Gesamtrevision der Ortsplanung nicht an der Urne sondern nach bewährter Schenkoner Tradition an der Gemeindeversammlung zu behandeln resp. zu beschliessen sein.

Die Machbarkeitsstudie wird zusammen mit der Klärung der offenen Fragen weiter bearbeitet. Der aktuelle Stand ist in Abb. 7 dargestellt.

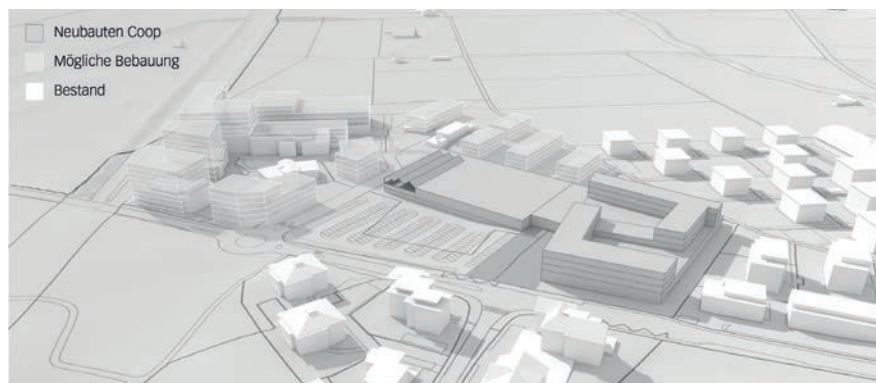


Abb. 7 Machbarkeitsstudie des Gebiets Zellgut (ecoptima, Juni 2020)

6. Änderungen im Zonenplan

6.1 Neue Zonensystematik

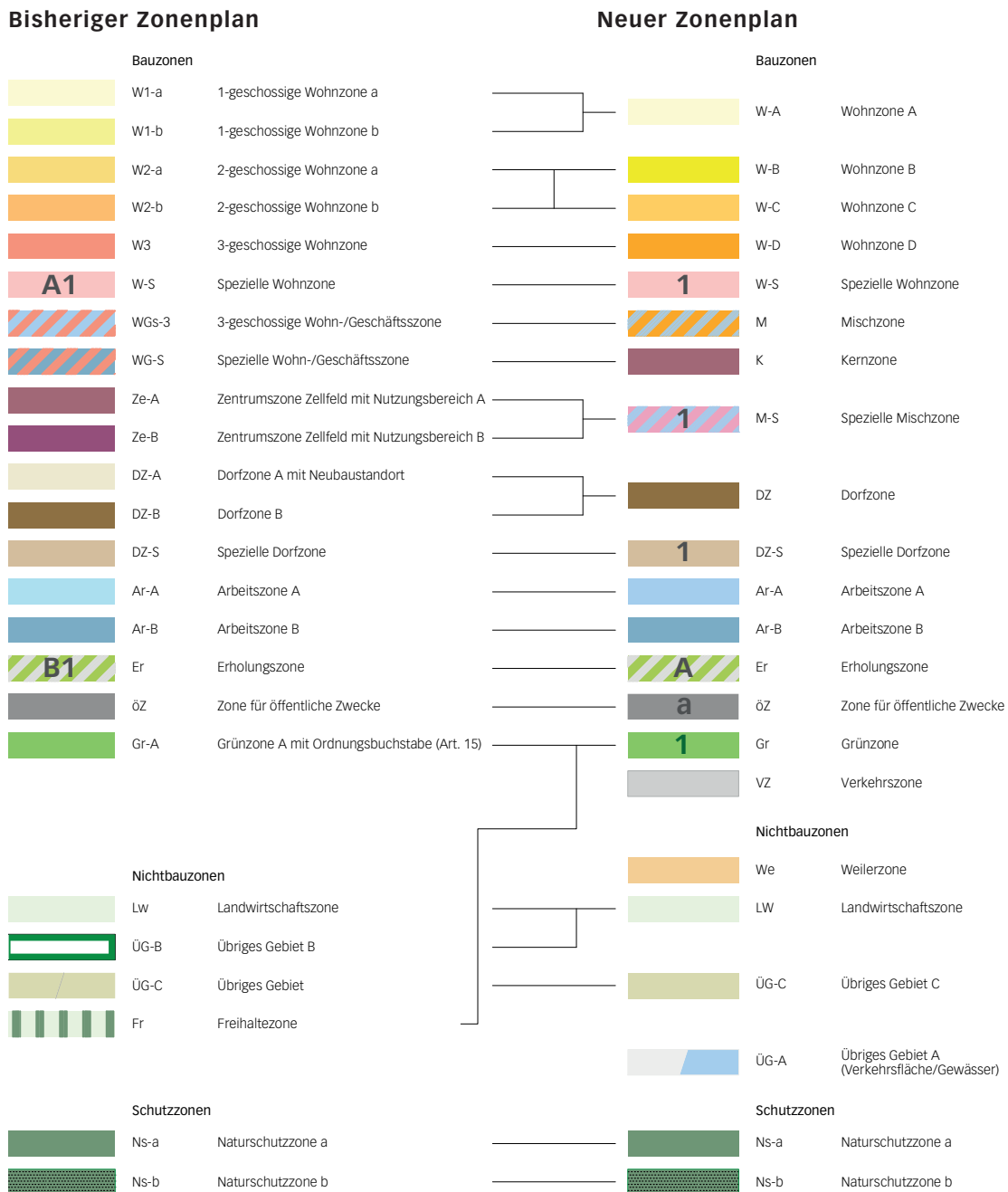


Abb. 3 Übersicht zur bisherigen und neuen Zonensystematik

Mit der Ortsplanungsrevision werden verschiedene bestehende Zonen zusammengefasst oder weiter unterteilt sowie einzelne Zonen neu geschaffen. Darüber hinaus werden die bestehenden Bauzonen umbenannt: Aufgrund der Aufhebung der «Geschosse» mit der PBG-Revision 2014 wird neu eine «geschossneutrale» Bezeichnung für diese Zonen verwendet.

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

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

Die übrigen Zonentypen bleiben bestehen.

6.2 Umzonungen in die Kernzone

6.2.1 Gebiet «Zellfeld-Tenniscenter»



Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

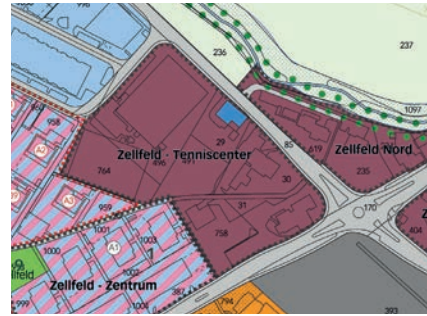


Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Spezielle Wohn-/ Geschäftszone	Kernzone	Die spezielle Wohn- und Geschäftszone kommt bisher nur im Gebiet Zellfeld-Tenniscenter vor. Die Zonenbestimmungen sind allgemein gehalten und definieren vorwiegend die Bedingungen zur Erarbeitung eines Überbauungskonzepts. Mit dem Gestaltungsplan «Zellfeld-Tenniscenter» liegt das Resultat nun vor. Ergänzend zu den bisherigen Regelungen werden mit der Kernzone Höchst- und Mindestmasse definiert, welche sich an der geplanten Überbauung «Zellfeld-Tenniscenter» orientieren (vgl. Ziff. 7.5).

6.2.2 Gebiet «Zellfeld Nord»



Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

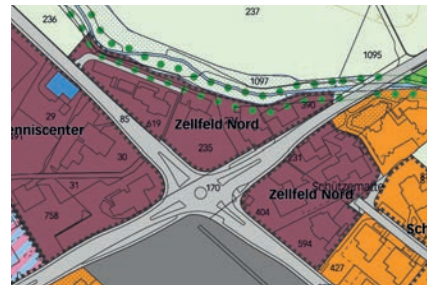


Abb. 7 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

6.2.3 Gebiet «Zentrum»



Abb. 8 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

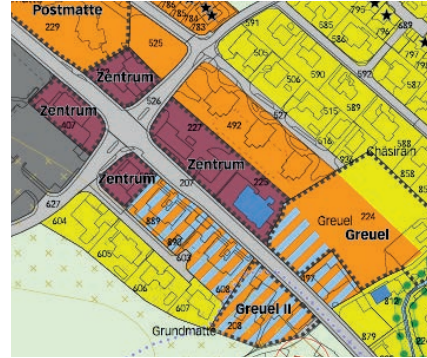


Abb. 9 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

6.2.4 Gebiet «Dorf»



Abb. 10 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

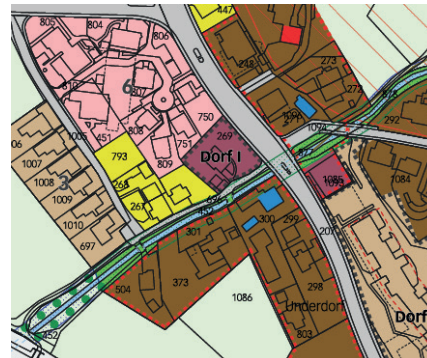


Abb. 11 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

Dorfzone B	Kernzone	<p>Der Bau auf dem Grundstück Nr. 1085 bildet bereits heute ein ortsbaulicher Akzent. .</p> <p>Um diese Funktion zu verdeutlichen, wird das Grundstück ebenfalls umgezont. Die bauliche Entwicklungsmöglichkeit wird durch den weiterhin geltenden BP «Dorfkern – Ochsen» gegenüber der Kernzone leicht eingeschränkt. Damit wird auch der Absicht der Gemeindeversammlung vom 26.11.2014 entsprochen, welche eine max. Gebäudehöhe von 13.8 m festlegte.</p>
------------	----------	---

6.3 Umzonungen in reguläre Wohn- und Mischzonen

6.3.1 Gebiet «Greuel» (Wohnen im Alter)



Abb. 12 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 13 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

6.3.2 Gebiet «Sprengmatt»



Abb. 14 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 15 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

6.3.3 Gebiet «Chilchli»

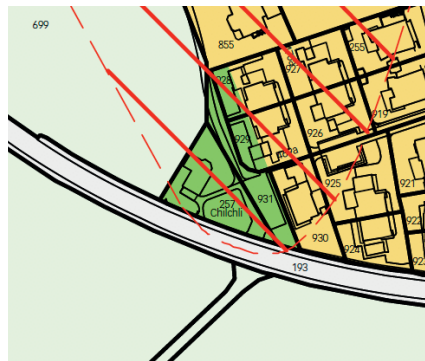


Abb. 16 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 17 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

6.4 Umzoning in die Arbeitszone



Abb. 18 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 19 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zone für öffentliche Zwecke	Arbeitszone A	Das Grundstück Nr. 976 ist im Eigentum der Gemeinde Schenkon. Es umfasst den Werkhof und eine Scheune. Der nördliche Teil mit der Scheune ist heute unternutzt und soll zur Schaffung einer Handwerkersiedlung bereitgestellt werden (vgl. Ziff. 5.1). Es besteht in absehbarer Zeit kein öffentlicher Bedarf für die Nutzung dieser Fläche. Hierfür wird eine Umzonung erforderlich. In diesem Zug wird auch der südliche Bereich mit dem Werkhof umgezont, da dieser weiterhin zonenkonform bleibt.

6.5 Aufzonungen in Wohnzonen

6.5.1 Gebiet «Tannrain»



Abb. 20 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 21 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
1-geschossige Wohnzone a	Wohnzone B	Im Rahmen des Gestaltungsplans «Tannrain» wurde ein Nutzungsübertrag von der östlichen in die westliche Hälfte des Perimeters vollzogen. Dies ermöglichte es, in diesem Bereich 2-geschossige Mehrfamilienhäuser zu bauen. Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die Gestaltungspläne überprüft (vgl. Kap. 8). Der Gestaltungsplan «Tannrain» soll aufgehoben werden. Die bisher zulässige Nutzung kann in ähnlichem Rahmen mittels Aufzonung in die Wohnzone B gewährleistet werden.

6.5.2 Gebiet «Chilchli»



Abb. 22 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohnzone a und b	Wohnzone C	Im Gebiet «Chilchli» wurden basierend auf mehreren Gestaltungsplänen teilweise Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen realisiert. Mit der Revision der Ortsplanung wurden die Gestaltungspläne überprüft (vgl. Kap. 8). Die Gestaltungspläne «Chilchli», «Chilchlimatte» und «Chilchlimatte Ost» sollen aufgehoben werden. Die bisher entlang der Dorfstrasse zulässige Bauweise mit drei Vollgeschossen kann in ähnlichem Rahmen mittels Aufzoning in die Wohnzone C gewährleistet werden. Vom Ist-Zustand teilweise abweichend sieht die neu geschaffene Wohnzone C ausschliesslich Flachdachbauten vor.

6.6 Umzonungen in Spezielle Dorf-, Wohn- oder Mischzone

6.6.1 Spezielle Dorfzone Nr. 3 «Seematte»



Abb. 24 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 25 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

6.6.2 Umzonungen in die Spezielle Wohnzone

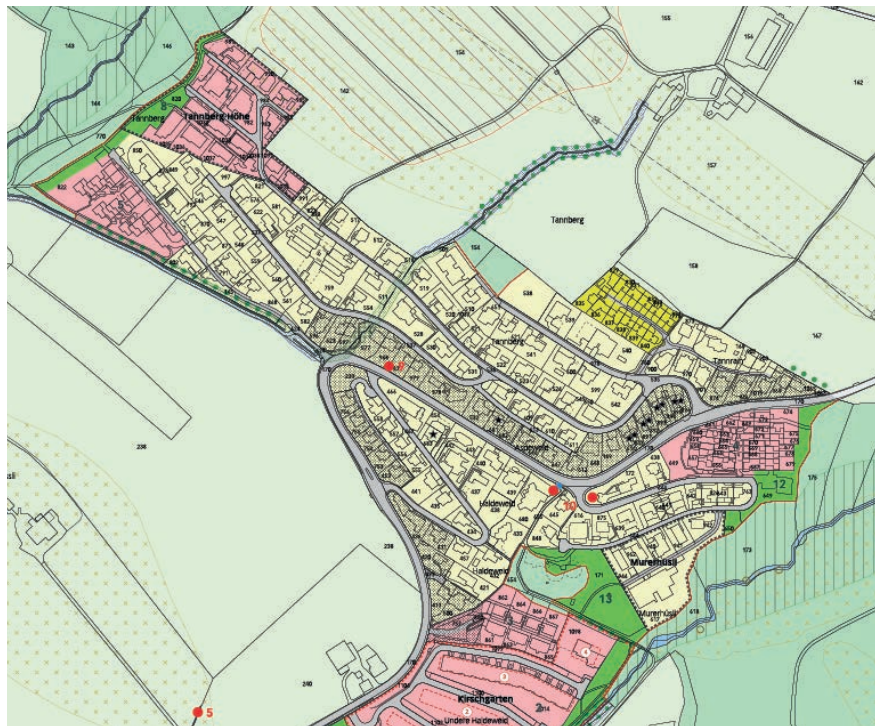


Abb. 26 Neue Spezielle Wohnzonen im Gebiet Tannberg (rosa Flächen)



Abb. 27 Neue Spezielle Wohnzonen in den Gebieten Dorf und Isleren (rosa Flächen)

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

- Untere Haldenweid (Nr. 3)
- Tannberg / Murerhüsli (Nr. 4)
- Hintertannberg (Nr. 5)
- Dorf (Nr. 6)
- Tannberg-Höhe (Nr. 7)
- Isleren Nord (Nr. 8)

Die Gebiete Striegelhöhe (Nr. 1) und Kirschgarten (Nr. 2) waren bereits bisher dieser Zone zugewiesen.

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

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

6.6.3 Spezielle Mischzone Nr. 1 «Zellfeld-Zentrum»



Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

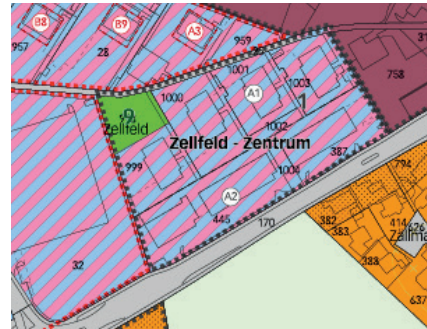


Abb. 29 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A	Spezielle Mischzone	Die Bestimmung der Zentrumszone Zellfeld haben sich mit der Überbauung erübrigt. Daher wird sie aufgehoben. Die Überbauung «Zellfeld-Zentrum», realisiert nach dem gleichnamigen Bebauungsplan, weist eine heterogene Nutzung auf. Während entlang der Münsterstrasse im EG Dienstleistungs- und Kleinbetriebe angeordnet sind, dienen die Bauten in der zweiten Bautiefe ausschliesslich der Wohnnutzung. Im Sinne einer Vereinfachung kann der Bebauungsplan aufgehoben werden und die wesentlichen Inhalte in einer Spezielle Mischzone mit massgeschneiderten Bestimmungen im Anhang 1 des BZR aufgefangen werden. Die Umzonung in die Grünzone wird unter Ziff. 6.8 erläutert.

6.6.4 Spezielle Mischzone Nr. 2 «Zellgut»

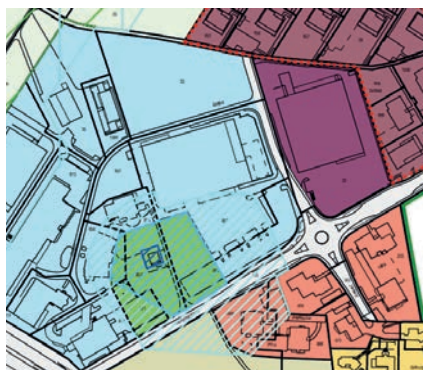


Abb. 30 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 31 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich B, Arbeitszone A, Grünzone A	Spezielle Mischzone	<p>Das Gebiet Zellfeld soll umstrukturiert werden gemäss der Vision aus der Machbarkeitsstudie Zellfeld. Angestrebt wird eine gemischt genutzte Überbauung mit Verkaufs- und Wohnnutzung sowie eine städtebauliche Aufwertung entlang der Münsterstrasse. Zwei ortsbauliche Akzente mit Bauhöhen bis 20 m sind denkbar.</p> <p>Die Grünzone um das bestehende Pumpwerk 3 wird aufgehoben. Da die Konzession des Pumpwerks III (Zellfeld) bereits 2021/2022 ausläuft, soll die Folgenutzung mit der Revision der Ortsplanung definiert werden. Gemäss der Zusatzbestimmung zur Speziellen Mischzone gelten jedoch innerhalb der Grundwasserschutzzonen S1 und S2 bis zur Ausserbetriebnahme des Pumpwerks weiterhin die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung für Grundwasserschutzzonen.</p> <p>Eine von der Arbeitszone abweichende Nutzung mit höherem Wohnanteil wird nur in Aussicht gestellt, wenn die Verlegung der Erschliessungsstrasse umgesetzt wird (siehe auch Ziff. 3.2). Für das Teilgebiet westlich der geplanten Erschliessungsstrasse wird der Wohnanteil auf maximal 1/3 der Hauptnutzfläche beschränkt. Auf dem Grundstück Nr. 32 wird im Falle eines Neubaus eine Wohnnutzung von mindestens 3'500 m² Hauptnutzfläche gefordert.</p> <p>Die Entwicklung hängt nicht zuletzt auch davon ab, ob das bestehende Pumpwerk III ausser Betrieb gesetzt und der Kantonsstrassenanschluss in diesen Bereich verlegt wird. Die erforderliche Nachweise sind zu gegebener Zeit zu erbringen. In einem Bebauungsplan sind u.a. die Nutzungsanordnung und das Nutzungsmass im Detail festzulegen. Vorgängig ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.</p>

6.6.5 Spezielle Mischzone Nr. 3 «Zellfeldpark»



Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

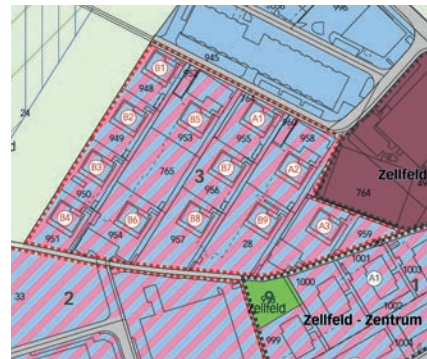


Abb. 33 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A	Spezielle Mischzone	<p>Die Umzonung bezweckt, die bestehende Bebauung zu erhalten und in die neue Zonensystematik überführen zu können. Die Überbauung «Zellfeldpark», realisiert nach dem gleichnamigen Bebauungsplan, weist vorwiegend Wohnnutzung und teils Dienstleistungsbetriebe auf. Der Zellfeldpark war bisher der Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A und Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.</p> <p>Um den Eigenheiten der Bebauung besser nachzukommen, wird eine Spezielle Mischzone festgelegt. Der bestehende Bebauungsplan wird auf Wunsch von mehreren Einsprechenden nicht aufgehoben.</p> <p>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.</p>

6.7 Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke

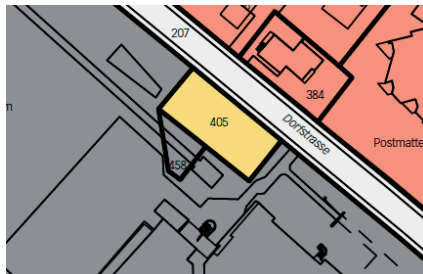


Abb. 34 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 35 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

6.8 Ein- und Umzonungen in die Grünzone

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

- Die Freihaltezone auf dem Grundstück Nr. 171 wird neu der Grünzone zugewiesen (vgl. Ziff. 6.101).
- Ein Teil des Grundstücks Nr. 649 und das Grundstück Nr. 650 werden von der 1-geschossigen Wohnzone b in die Grünzone umgezont. Bei der Fläche handelt es sich um eine grössere Grünfläche entlang des Waldrandes, die im Gestaltungsplan «Tannberg» (Murerhüsli) gesichert ist. Da die angrenzende Bebauung, auf welche die Nutzung mit dem Gestaltungsplan übertragen wurde, in eine Spezielle Wohnzone umgezont wird (ohne Nutzungsmass), kann die Grünfläche im Zonenplan einer Grünzone zugeteilt werden, um sie auch langfristig zu sichern (im Falle der Aufhebung des Gestaltungsplans).
- Ein Teil des Grundstücks Nr. 822 wird von der 1-geschossigen Wohnzone b in die Grünzone umgezont. Bei der Fläche handelt es sich um einen 12 m breiten Grünstreifen entlang des Waldrandes, die im Gestaltungsplan «Hintertannberg» als Freihaltezone gesichert ist. Da die angrenzende Bebauung, auf welche die Nutzung mit dem Gestaltungsplan übertragen wurde, in eine Spezielle Wohnzone umgezont wird (ohne Nutzungsmass), kann die Grünfläche im Zonenplan einer Grünzone zugeteilt werden, um sie auch langfristig zu sichern (im Falle der Aufhebung des Gestaltungsplans).
- Das Grundstück Nr. 820 und Teile des Grundstücks Nr. 984 werden von der 1-geschossigen Wohnzone a in die Grünzone umgezont. Bei der Fläche handelt es sich um eine grössere Grünfläche entlang des Waldrandes. Die zulässige Nutzung wurde mit dem Gestaltungsplan «Tannberg-Höhe» den anderen Parzellen innerhalb des Perimeters übertragen. Die Flächen wurden von den übrigen Baufeldern abparzelliert. Die beiden Parzellen können aufgrund des geltenden Waldabstands nicht überbaut werden. Daher wird die Grünfläche im Zonenplan einer Grünzone zugeteilt.
- Das Grundstück Nr. 998 wird von der Zentrumszone Zellfeld in die Grünzone umgezont. Bei der Fläche handelt es sich um eine Spielfläche und einen Aufenthaltsbereich. Die Nutzung wurde mit dem Gestaltungsplänen «Zellfeld-Zentrum» den anderen Parzellen innerhalb des Perimeters übertragen. Die Fläche wurde von den übrigen Baufeldern abparzelliert. Um die Flächen (im Falle der Aufhebung des Gestaltungsplans) vor einer Überbauung zu bewahren, werden sie im Zonenplan einer Grünzone zugeteilt.
- Ein Teil des Grundstücks Nr. 1018 wird von der 2-geschossigen Wohnzone a in die Grünzone umgezont. Bei der Fläche handelt es sich um

eine grössere Grünfläche entlang des Greuelbachs mit Spielflächen, Aufenthaltsbereiche, Wendepplatz und Retentionsanlage. Die zulässige Nutzung wurde mit dem Gestaltungsplan «Sonnmatte» den anderen Parzellen innerhalb des Perimeters übertragen. Die Fläche wurde von den übrigen Baufeldern abparzelliert. Um die Flächen (im Falle der Aufhebung des Gestaltungsplans) vor einer Überbauung zu bewahren, werden sie im Zonenplan einer Grünzone zugeteilt.

6.9 Ausscheidung der Weilerzone

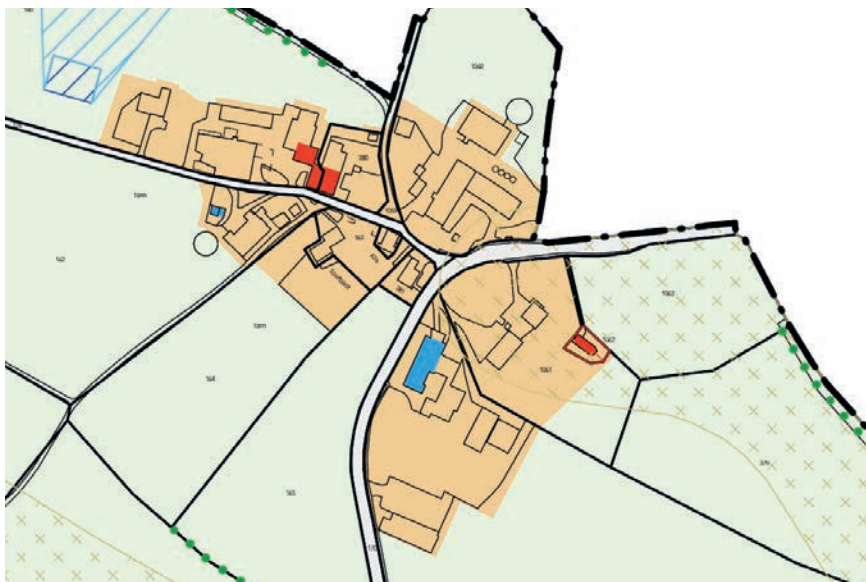


Abb. 8 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand mit Weilerzone Tann

Im Sinne der Massnahme S.3_11 der Regionalen Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland (RES) wird für den Weiler Tann eine Weilerzone ausgeschieden. Dies entspricht einer Nichtbauzone. Sie umfasst die bestehenden Gebäude. Bisher war das Gebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen. Durch die Ausscheidung der Weilerzone wird die Umnutzung von bestehenden Bauten begünstigt (Weiteres siehe unter Ziff. 7.5).

6.10 Aufhebung der Freihaltezone

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

Da die neue Grünzone an den Wald angrenzt, wird eine Waldfeststellung erforderlich (vgl. Kap. 9).

6.11 Aufhebung von Übrigen Gebieten B

Gemäss der Koordinationsaufgabe S1-1 im kantonalen Richtplan sind die «Reservezonen» zu überprüfen. Die «Reservezonen» entsprechen den bisherigen «Übrigen Gebiete B (ÜG-B)». Aufgrund von mehreren Einsprachen während der ersten öffentlichen Auflage hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, auf die Ausscheidung von Reservezonen vollständig zu verzichten. Sie werden allesamt der Landwirtschaftszone zugewiesen.

6.12 Ausscheidung der Gewässerräume

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

6.13 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen

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

6.14 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

- die Kernzone (mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 1085, hier gilt der Bebauungsplan «Dorfkern – Ochsen»)
- alle speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen, soweit sie nicht gar mit einer Bebauungsplanpflicht belegt sind. Die Ausnahme bildet das Gebiet Seematte und die Speziellen Wohnzonen Nr. 3 bis 6 und 8. In diesen Gebieten steht der Erhalt der bestehenden Bebauung im Vordergrund. Nur im Falle einer weitgehenden Erweiterung besteht eine GP-Pflicht.
- jene Gebiete, in welchen eine grössere Abweichung von der Regelbauzone im Sinne der Verdichtung ermöglicht bzw. weiterhin beibehalten werden soll. Die nach Regelbauweise zulässige Höhenmasse oder ÜZ wird teilweise bereits heute in der Grössenordnung der künftig zulässigen Abweichung überschritten. Namentlich sind dies die Gebiete:
 - Zellburg
 - Postmatte
 - Schützenmatte
 - Sonnmatte
 - Murerhüsli
- Greuel: Es handelt sich um eine der letzten grösseren unüberbaute Fläche in Schenkon. Auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens soll hier eine hochwertige, nach Bautiefe differenzierte Überbauung entwickelt werden.
- Greuel II: Es soll eine qualitativ hochwertige Entwicklung der Baugruppe sichergestellt werden. Der Bereich innerhalb der Bauzone (Grundstück Nr. 208) wird daher mit einer GP-Pflicht belegt. Durch die Möglichkeit, von der zulässigen ÜZ um 20 % abzuweichen, wird der Spielraum erhöht.

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

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

6.15 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht

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

- Oberdorf: Auf dem Gebiet gilt weiterhin der Bebauungsplan «Dorfkern-Ochsen»
- Unterdorf: Dadurch soll eine grundstücksübergreifende, qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden.
- Burg: Der Bebauungsplan inkl. Teilrevision des BZR wurde am 7. April 2020 genehmigt. Das Areal ist noch nicht überbaut worden.
- Kirschgarten: Der Bebauungsplan «Kirschgarten» ist noch nicht vollständig umgesetzt worden.
- Zellfeldpark: Die bestehende Überbauung soll erhalten bleiben. Der Bebauungsplan «Zellfeldpark» wird auf Wunsch von mehreren Einsprechenden nicht aufgehoben.
- Zellgut: Mit der Ausscheidung einer Speziellen Mischzone und der Bebauungsplanpflicht soll eine Umstrukturierung des Gebiet ermöglicht werden.

6.16 Überprüfung der Naturobjekte

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

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

7. Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)

7.1 Systematik

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

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

7.2 Übergeordnetes Recht

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

7.3 Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen

7.3.1 Rahmenbedingungen

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

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

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

7.3.2 Vorgehen zur Festlegung der Gesamt- und Fassadenhöhen

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

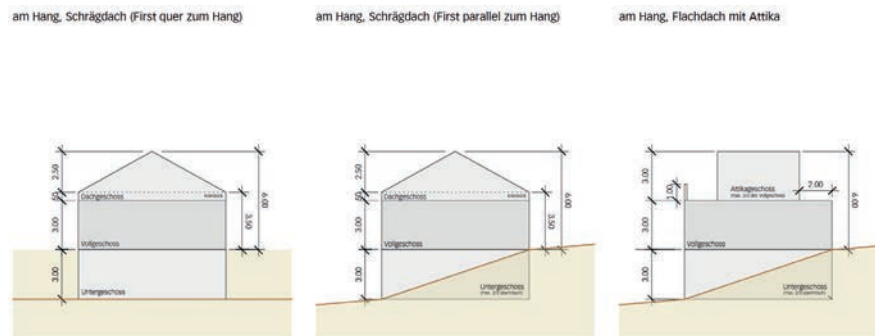


Abb. 9 Heute mögliche Bauten in der 1-geschossigen Wohnzone (W1-a) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV

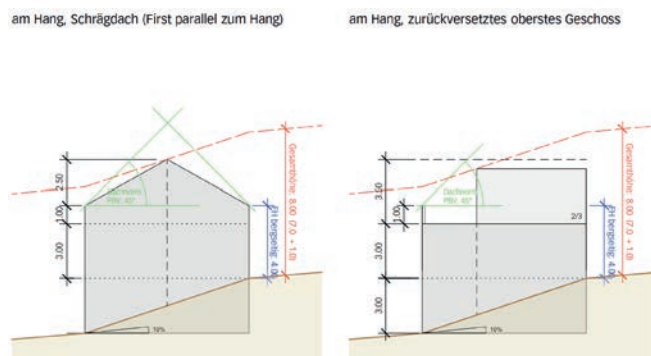


Abb. 10 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone A aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

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

7.3.3 Neue Höhenregelung im BZR

Gesamthöhe und Fassadenhöhe

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

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

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

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

Gestaltung oberstes Geschoss

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

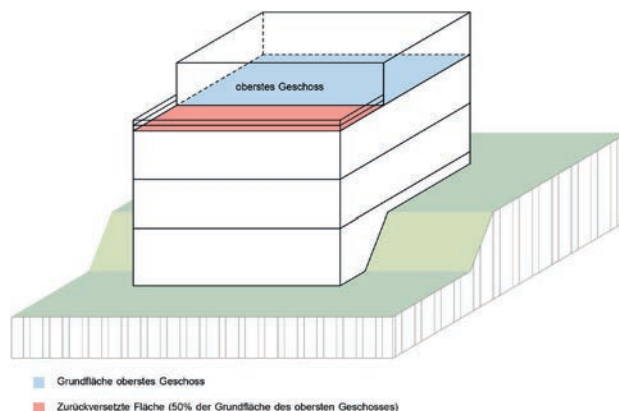


Abb. 11 Skizze Zurückversetzung oberstes Geschoss (§ 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV)

7.3.4 Übersicht der Regelbauzonen

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

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

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

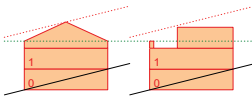

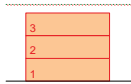
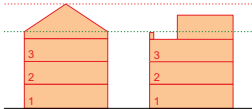

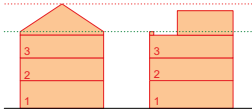
Zone	max. Gesamthöhe	max. Fassadenhöhe	min. Fassadenhöhe	max. ÜZ	maximal realisierbare Gebäude	minimal zu realisierende Gebäude
Wohnzone A 	7.0 m	bergseitig 4.0 m		0.25 (AZ: ca. 0.30)		
Wohnzone B 	9.0 m	bergseitig 7.0 m / 8.0 m		0.25 (AZ: ca. 0.48)		
Wohnzone C 	11.0 m	11.0 m		0.24 (AZ: ca. 0.52)		
Wohnzone D 	15.0 m	traufseitig 12.0 m	9.0 m	0.24 (AZ: ca. 0.64)		
Mischzone 	15.0 m	traufseitig 12.0 m		0.24 / 0.32 (AZ: ca. 0.64)		

Abb. 12 Höhenmasse und max./min. realisierbare Gebäude je Zone

7.4 Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

7.4.1 Ausgangslage und Zielsetzungen

Neue Rahmenbedingungen

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

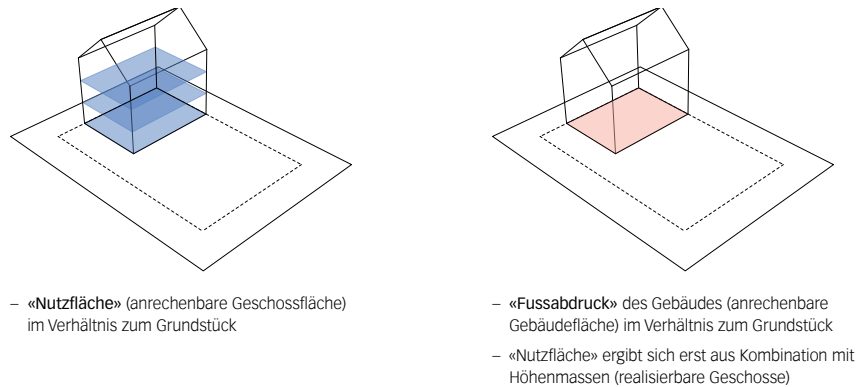


Abb. 13 Vergleich Ausnutzungsziffer (AZ) <> Überbauungsziffer (ÜZ)

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

Herausforderungen

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

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

Grundsätze für die Umsetzung der ÜZ

Bei der Umsetzung der ÜZ sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

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

7.4.2 Vorgehen bei der Festlegung der ÜZ im BZR

Bei der Festlegung der ÜZ wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

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

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

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

7.4.3 Schritte zur Festlegung der ÜZ im Einzelnen

Schritt 1: Unterscheidung unterschiedlicher Siedlungstypologien

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

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

Schritt 2: Analyse der ÜZ des Bestands

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



Abb. 14 ÜZ-Analyse des Gebiets Tannberg

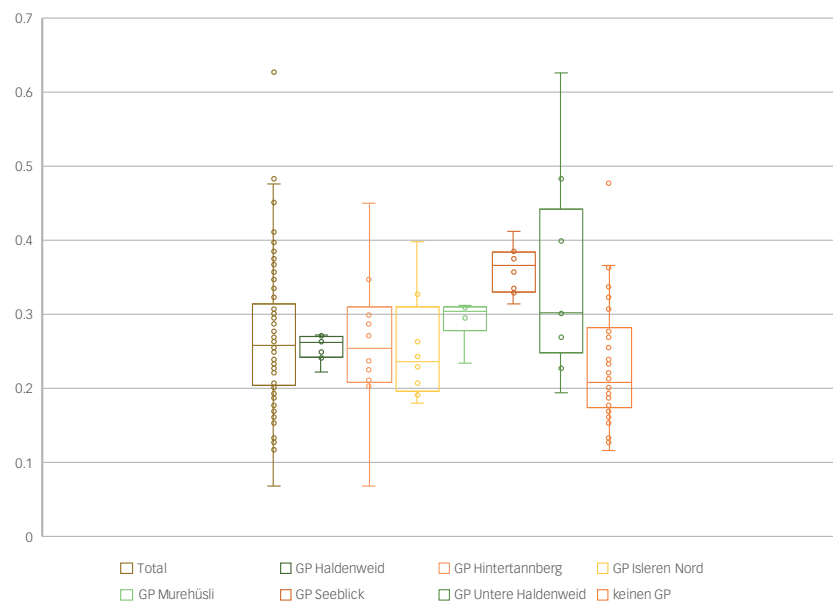


Abb. 15 ÜZ-Analyse der 1-geschossigen Wohnzone b, differenziert nach Gestaltungsplan-Gebiet

Die Analyse führte im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen:

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

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

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

Schritt 3: Abschätzung des künftigen Nutzungspotenzials

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

BZR alt			BZR neu					
Zone	Geschosszahl	AZ	Zone	Geschosszahl	ÜZ	ÜZ bereinigt*	entspricht ca. GFZo**	entspricht ca. AZ***
W1-a	1+D	0.25	W-A	1+D	0.25	0.21	0.35	0.30
W1-b	1+D	0.30						
W2-a	2	0.35	W-B	2+D	0.25	0.21	0.57	0.48
W2-b	2	0.40						
			W-C	3	0.24	0.20	0.54	0.52
W3	3+D	0.50	W-D	3+D	0.24	0.20	0.62	0.64

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

*Abzug für Loggien, Balkone etc., differenziert für unterschiedliche Zonentypen

**GFZo: oberirdische Geschossflächenziffer (ÜZ x realisierbare Geschosse)

***AZ: GFZo * 0.9

Tab. 1 Theoretische zusätzliche Nutzung nach Wechsel von der AZ zur ÜZ

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

Schritt 4: Umsetzung der ÜZ im BZR

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

Wohnzonen

In der Wohnzone A und B wird die Überbauungsziffer auf 0.25, in den Wohnzonen C und D auf 0.24 festgelegt. In den Wohnzonen A und B wird aufgrund der unterschiedlichen realisierten Bauhöhen und der (auch dadurch bedingten) grossen Streuung der ÜZ im Bestand eine «differenzierte» ÜZ festgelegt: Ein niedrigerer Wert, wenn die zulässige Gesamthöhe ausgeschöpft (bzw. um weniger als 3.0 m unterschritten wird), und ein leicht höherer Wert, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschritten wird. Die Werte sind jeweils so gewählt, dass sich mit beiden Varianten in etwa dasselbe Bauvolumen realisieren lässt. Die Differenzierung ermöglicht damit ausserdem grössere gestalterische Freiheiten, indem Bauten mit Dach- bzw. Attikageschoss gegenüber reinen Flachdachbauten (ohne Attika) nicht «privilegiert» werden. In den Wohnzonen C und D wird von dieser Regelung nicht Gebrauch gemacht. Es soll kein Anreiz geschaffen werden, hier die bauliche Höhe zu Lasten des Flächenverbrauchs zu unterschreiten.

Darüber hinaus wird von den Möglichkeiten nach Planungs- und Bauverordnung (PBV, § 13) zur Festlegung von zusätzlichen ÜZ für spezielle Bauten Gebrauch gemacht: Für Bauten mit Gesamthöhen bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen (z.B. Garagen, Gartenhäuschen, gedeckte Unterstände und dergleichen), wird gemäss § 13 Abs. a PBV in allen Wohnzonen eine zusätzliche separate ÜZ von 0.07 ermöglicht, mindestens jedoch 40 m². Dies ermöglicht auch auf sehr kleinen Grundstücken zusätzlich die Realisierung einer Doppelgarage.

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

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

Mischzone In der Mischzone gilt neu ein maximaler Wohnanteil von 90%. Bei der angedachten Bauweise mit vier Geschossen, davon das oberste mit Zurückversetzung, kann der Gewerbeanteil erreicht werden, wenn das Erdgeschoss der Gewerbenutzung dient. Die ÜZ wird auf 0.24 festgelegt und entspricht somit der vergleichbaren Wohnzone D. Wenn der Wohnanteil unter 30% liegt, gilt eine grössere ÜZ von 0.32. Damit wird dem allfällig höhere Flächenbedarf für Gewerbebetriebe (insbesondere im Erdgeschoss) Rechnung getragen.

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

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

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

7.4.4 Umgang mit dem Bestand (Besitzstandsgarantie)

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

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

² Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn

- a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und*
- b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.»*

Da es sich bei der Einführung der neuen Zonensystematik (ÜZ anstelle AZ, neue Höhenregelung etc.) um ein neues System handelt, liegt betreffend

die Handhabung des § 178 PBG noch keine Rechtssprechung vor. Diese muss sich in den kommenden Jahren erst noch entwickeln.

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

7.4.5 Volumenerhalt

Die Einführung einer zusätzlichen Regelung für Grundstücke, auf welchen im Falle eines Schadenereignisses ein erheblicher Nutzflächenverlust droht, wurde im Rahmen der Mitwirkung gefordert. Für Bauten, welche nach § 145 Abs. 2 PBG nicht in ähnlicher Grössenordnung wiederaufgebaut werden könnten und ortsbauliche Sonderfälle darstellen (z.B. Reihen- und Doppelfamilienhäuser), soll die Rechtssicherheit erhöht werden. Dazu wird im Zonenplan und BZR für diese Bauten eine Bestimmung zum Erhalt des bisherigen Bauvolumens eingeführt (Art. 48 BZR). Die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten können mit gleichem Volumen ersetzt werden.

7.5 Wichtigste Inhalte des neuen BZR

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

7.5.1 Allgemeines

Art. 1
Zweck

Der neue Artikel hält den Zweck des BZR fest und bildet damit den Rahmen für die neue Bau- und Zonenordnung. Die Formulierung entspricht dem Vorschlag im Muster-BZR des Kantons.

Art. 2
Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten für Planungs- und Baubewilligungsverfahren in der Gemeinde Schenkon werden in einem neuen Artikel auf Grundlage des Muster-BZR geregelt. Entsprechend der kantonalen Vorgabe (§ 17 Abs. 1 Bst. a PBG) wird die Zuständigkeit für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne den Stimmberechtigten übertragen (Abs. 1). Der Gemeinderat ist zuständig für die weiteren planerischen Aufgaben (Richtpläne, Gestaltungspläne), für den Erlass von Verordnungen und Richtlinien. Dabei kann er Aufgaben an die Gemeindeverwaltung delegieren. Der Gemeinderat kann auch Fachpersonen und -gremien einsetzen, die ihn bei seiner Aufgabe beraten. Zudem ist er ermächtigt, die Bauherrschaft zu verpflichten, auf eigene Kosten Fachgutachten nachzureichen.

- Art. 3
Fachgremien
- Der Gemeinderat kann auch Fachpersonen und -gremien einsetzen, die ihn bei seiner Aufgabe beraten. Zudem ist er ermächtigt, die Bauherrschaft zu verpflichten, auf eigene Kosten Fachgutachten nachzureichen.
- Art. 4
Qualitätssicherung
- Verschiedene BZR-Bestimmungen verlangen ein qualitätssicherndes Verfahren. Mit dem neuen Artikel zur Qualitätssicherung wird dem Gemeinderat mit Abs. 1 die generelle Kompetenz erteilt, in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen. Abs. 2 definiert die Anforderungen an ein solches qualitätssicherndes Verfahren. Dies dient insbesondere auch der Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer. Abs. 3 hält fest, in welchen Fällen ausnahmsweise von den Anforderungen nach Abs. 2 abgewichen werden kann. Ebenfalls der Qualitätssicherung dient der Abs. 4, wonach die zuständige Stelle berechtigt ist, auf Kosten des Gesuchstellers unabhängige Fachleute als Gutachter oder ein Fachgremium beiziehen kann; dies allerdings nur nach vorgängiger Mitteilung an den Gesuchsteller.

7.5.2 Zonenbestimmungen

Bauzonen

- Art. 5
Dorfzone
- Die bisherigen Dorfzonen A und B werden weitgehend neu definiert und in einer Dorfzone zusammengefasst.
- In der neuen Dorfzone werden die Bauvorschriften gelockert, um Anreize für eine Erneuerung und Verdichtung des Gebiets zu schaffen. Die zulässige Bauweise ermöglicht neu drei Vollgeschosse (bisher nur zwei). Auf die bisherigen Neubaustandorte verzichtet. Dadurch wird den Grundeigentümern ein grösserer Handlungsspielraum eingeräumt. Die Bauprojekte werden vorab durch ein Fachgremium beurteilt. Dadurch kann die ortsbauliche Qualität sichergestellt werden.
- Die Teilgebiete «Oberdorf» und «Unterdorf» werden mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Gemäss den Anforderungen an diese Gebiete (Anhang 6 BZR) wird jeweils ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 3 BZR verlangt.
- Art. 6
Kernzone
- Die Kernzone bezweckt die Entwicklung neuer Ortskerne mit der Setzung von städtebaulichen Akzenten. Die festgelegten Höchstmasse orientieren sich am Gebiet Zellfeld-Tenniscenter, welches neu auch in die Kernzone zu liegen kommt. Für die Kernzone gilt eine Bebauungs- bzw. Gestaltungsplanpflicht (Abs. 6). Zudem ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Um der Funktion eines neuen Kerns gerecht zu werden, wird die Nutzung differenziert geregelt (Abs. 3): In Ecksituationen an den Verkehrsknoten sind die Erdgeschosse mit zur Strasse orientierten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Ansonsten ist die Nutzung weitgehend frei geregelt.

- Art. 7
Wohnzonen A
bis D
- Grundsätzlich können die vier neuen Wohnzonen in zwei Typen unterteilt werden:
- Jene für die Bebauung mit Einfamilienhaus: Hier gilt eine bergseitige Fassadenhöhe, welche die Höhe massgebend einschränken wird. Ab einer Hangneigung von 8% wird ein Hangzuschlag auf die Gesamthöhe gewährt.
 - Jene für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in der Ebene: hier wird eine traufseitige Fassadenhöhe definiert.

Die in den Wohnzonen zulässige Nutzung nach Abs. 1 entspricht der Formulierung gemäss Muster-BZR. Die Überlegungen zu den Höchst- und Mindestmasse werden unter Ziff. 6.3 und 6.4 erläutert.

- Art. 8
Arbeitszonen
- Die Zonenbestimmungen der beiden bestehenden Arbeitszonen wurden soweit möglich zusammengefasst und vereinfacht. Basierend auf den Ergebnissen aus der Machbarkeitsstudie Zellgut (vgl. Ziff. 4.2 und 6.7) wurden die Höchst- und Mindestmasse der Arbeitszone A grundlegend angepasst. Die Gesamthöhe und die Überbauungsziffer werden erhöht. Im Gegenzug wird aber auch der minimale Grenzabstand angehoben. Dadurch wird insgesamt eine höhere bauliche Dichte möglich. Die zulässige Nutzung wird eingeschränkt. Verkaufsgeschäfte sind nur bedingt zulässig. Die ausführlichen Bestimmungen bezüglich dem Grundwasserschutz werden auf das Nötigste beschränkt, indem auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht verzichtet wird.
- Die Bestimmungen der Arbeitszone B werden nur formell angepasst.

- Art. 9
Mischzonen
- Die Mischzone umfasst die bisherige 3-geschossige Wohn-/ Geschäftszone b. Es sind nebst der Wohnnutzung namentlich auch nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig (Abs. 1). Der Wohnanteil wird auf max. 90% der Hauptnutzfläche definiert. Damit wird der Gewerbeanteil gegenüber der bisherigen Regelung beibehalten. Zudem werden reine Wohnbauten dadurch ausgeschlossen. In Abs. 3 werden weitere baulichen Höchstmasse festgelegt, welche sich an der Wohnzone D orientieren (gleiche max. Gesamthöhe / Fassadenhöhe).

- Art. 10
Spezielle Dorf-,
Wohn- und Misch-
zonen
- Die speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen ermöglichen planerische Lösungen für besondere Herausforderungen, welche mit den Regelbauzonen nicht angegangen werden können. Anhang 1 des BZR legt für diese speziellen Zonen Zweck, Art und Mass der Nutzung, Lärm-Empfindlichkeitsstufe sowie allfällige Zusatzbestimmungen fest (Abs. 2). Das Bauen innerhalb der speziellen Zonen bedingt einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan, mit Ausnahme des Gebiets «Seematte» und den Speziellen Wohnzonen Nr. 3-6 und 8.

Die Speziellen Wohnzonen Nr. 3-8 dienen in erster Linie der Überführung von Gesamtüberbauungen in die neue Nutzungsplanung, die in sich stimmig, angemessen dicht und gestalterisch gut aufeinander abgestimmt sind (vgl. Ziff. 6.6.2).

Art. 11
Zone für öffentliche Zwecke

Art. 11 entspricht der Formulierung gemäss dem Muster-BZR. Mit der Umzonung des Werkhofs verbleibt einzig das Gemeindezentrum in der Zone für öffentliche Zwecke. Aus redaktionellen Gründen wird der Zonenzweck im neuen Anhang 2 zum BZR aufgeführt.

Art. 12
Erholungszone

Die Zonenvorschriften entsprechen der bisherigen Regelung. Aus redaktionellen Gründen werden die Nutzungsvorschriften der einzelnen Gebiete im neuen Anhang 3 zum BZR aufgeführt.

Art. 13
Grünzone

Für die im Zonenplan festgelegten Grünzonen (in der Grundnutzung, d.h. nicht überlagert) müssen der Zonenzweck und die zulässigen Nutzungen gemäss Vorgabe des Kantons neu einzeln definiert werden. Dies erfolgt im neuen Anhang 4 zum BZR.

Art. 14
Grünzone
Gewässerraum
(überlagert)

Die Grünzone Gewässerraum (überlagert) ist ein neuer Zonentyp. Sie dient der Festlegung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer und der stehenden Gewässer (Abs. 1) innerhalb der Bauzone. Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Das heisst, die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche (Abs. 2). Die Nutzung richtet sich nach Artikel 41c GSchV (Abs. 3).

Art. 15
Verkehrszone

Die Verkehrszone umfasst gem. § 52 PBG die Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr und stellt eine neue Bauzone dar (zur Ausscheidung im Zonenplan vgl. Ziff. 6.136). Diese Fläche wird bei der Berechnung der ÜZ nicht mitgerechnet. Es gilt die jeweils anwendbare Spezialgesetzgebung, in Schenkon namentlich die Strassen- und Eisenbahngesetzgebung (Abs. 2).

Nichtbauzonen

Art. 16
Weilerzone

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

Art. 17
Landwirtschaftszone

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

Art. 18
Übriges Gebiet

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

Art. 19
Freihaltezone
Gewässerraum

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

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 20
Naturschutzzone

Die Bestimmungen zur Naturschutzzone werden an jene des Muster-BZR des Kantons Luzern angepasst. Im Sinne des Umweltschutzes wird neu die Nutzung als Weide und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel untersagt.

Art. 21
Landschafts-
schutzzone
Hofstetterfeld

Die Bestimmungen zur überlagernden Landschaftsschutzzone Hofstetterfeld (bislang Siedlungstrenngebiet Hofstetterfeld, Art. 19a altBZR) werden materiell unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 22
Naturobjekte

Die bisherigen Bestimmungen zu den Naturobjekten werden ins neu BZR übernommen und um die neuen Absätze 2, 3 und 8 ergänzt. Die Ergänzung dient der Verankerung der neu im BZR aufgenommenen Naturobjekte. Die im Anhang 5 aufgeführten Naturobjekte werden basierend auf dem durch die Umweltschutzkommission erarbeiteten Inventar der Baum- und Naturobjekte grundeigentümerverbindlich festgelegt (vgl. Ziff. 5.19). Der neue Absatz 8 regelt, unter welchen Voraussetzungen der Gemeinderat ausnahmsweise den Ersatz eines Naturobjektes bewilligen kann.

Art. 23
Geotop-Objekte

Die Bestimmung zu den «geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung» gemäss kantonalem Inventar (Geotop-Objekte) findet sich neu in einem eigenen Artikel (bislang unter der Landwirtschaftszone geregelt). Die Bestimmungen entsprechen der von der Dienststelle lawa empfohlenen Formulierung. Neu werden die Geotop-Objekte aber im Zonenplan orientierend dargestellt.

Art. 24
Kulturdenkmäler

Die Bestimmungen zu den Kulturdenkmälern entsprechen den Formulierungen im Muster-BZR. Mit Absatz 1 wird im BZR auf das kantonale Bauinventar hingewiesen. Was die Aufnahme eines Kulturdenkmals im Bauinventar beinhaltet, bestimmt allerdings ausschliesslich das kantonale Recht. Insbesondere ist gemäss kantonalem Denkmalrecht bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten oder in deren Umgebung die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Alle inventarisierten Kulturdenkmäler sind neu im Zonenplan orientierend dargestellt.

Absatz 2 legt dar, wie mit den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten, die besonders schutzwürdig sind, umzugehen ist. Auch für diese Objekte ist das kantonale Recht massgebend. Namentlich ist für bauliche Massnahmen nicht nur eine Anhörung, sondern eine Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege notwendig.

Art. 25
Archäologische
Fundstellen

Die Bestimmungen zu den archäologischen Fundstellen werden aus dem bisherigen BZR übernommen. Sie entsprechen dem Muster-BZR. Die archäologischen Fundstellen werden weiterhin orientierend im Zonenplan dargestellt.

Sondernutzungsplanung

Art. 26 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht

Der neue Artikel regelt die Rahmenbedingungen für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Bebauungsplanpflicht, innerhalb derer Baubewilligungen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan erteilt werden dürfen (vgl. Ziff. 5.18). Der Bebauungsplan kann bei Bedarf Bestimmungen zur Etappierung enthalten (Abs. 2). Dadurch hat die Gemeinde Schenkon die Möglichkeit, das weitere Bevölkerungswachstum zu steuern. Für die Gebiete gelten die massgebenden Zonenbestimmungen gemäss BZR, die zulässigen Nutzungs- und Baumasse werden jedoch erst im Bebauungsplan, über welchen wiederum die Stimmberechtigten befinden, abschliessend festgelegt (Abs. 3). Unter bestimmten Voraussetzungen kann die zuständige Stelle bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung auch ohne Bebauungsplan bewilligen (Abs. 4). 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 (Abs. 5).

Art. 27 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

Gestützt auf § 75 Absatz 1 PBG werden im Zonenplan Gebiete bezeichnet, in denen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden darf (vgl. Ziff. 5.17). Anhang 7 enthält pro Gebiet ergänzende Vorschriften zur Gestaltungsplanpflicht, insbesondere zu den zulässigen Abweichungen (Abs. 2). Diese können gewährt werden, wenn die Qualitätsanforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG bzw. Art. 36 BZR erfüllt sind. Es wird jedoch explizit festgehalten, dass kein Anspruch auf die Gewährung der maximal möglichen Abweichungen besteht (insbesondere eine Kumulation zwischen ÜZ-Bonus und zusätzlicher Höhe wird auch bei guter Qualität nicht «automatisch» gewährt, sondern ist nur möglich, wenn sich die Überbauung trotz der deutlich höheren Dichte gut in die Umgebung einordnet). Absatz 3 hält fest, dass die Gestaltungspläne der Gemeinde zur Vorprüfung einzureichen sind, wobei die angebehrten Boni zu begründen sind. Die Absätze 4 zu den Realisierungsetappen und 5 zum Unterhalt von Anlagen wie Strassen, Plätzen etc. werden aus dem bisherigen BZR übernommen. Absatz 6 erlaubt gewisse Ausnahmen von der Gestaltungsplanpflicht. Absatz 7 hält fest, unter welchen Rahmenbedingungen der Erlass eines Teilgestaltungsplans zulässig ist. In Absatz 8 ist die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan festgelegt, bei welchem gemäss § 75 Abs. 2 PBG von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann; diese beträgt wie bislang mindestens 4'000 m².

7.5.3 Bauvorschriften

Erschliessung

Art. 28 Abstellplätze

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

VSS-Norm zu erfolgen (Abs. 2). Der Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder ist wie bislang anhand der entsprechenden VSS-Norm zu berechnen (Abs. 3). Mit dem neuen Absatz 4 wird dem Gemeinderat die Möglichkeit eingeräumt, die Anzahl der Abstellplätze gestützt auf § 94 StrG oder auf ein Mobilitätskonzept herabzusetzen, auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder ihre Erstellung ganz zu untersagen. Bei grösseren Parkieranlagen (mit mehr als 20 Abstellplätzen) muss zugunsten einer attraktiven Umgebungsgestaltung und eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden künftig ein gewisser Anteil der Abstellplätze unterirdisch realisiert werden.

Art. 29
Mobilitätskonzept

Der neue Artikel ermöglicht es der Gemeinde, bei Projekten mit mehr als 20 Abstellflächen ein Mobilitätskonzept zu verlangen, wenn ein Potenzial zur Reduktion der Verkehrserzeugung erkennbar ist (Abs. 1). In Absatz 2 werden die Mindestinhalte eines solchen Mobilitätskonzeptes festgehalten. Ein Mobilitätskonzept zielt darauf ab, die Verkehrsmittelwahl zu beeinflussen und den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Gesamtverkehr zu reduzieren.

Art. 30
Entwässerung

Der Artikel zur Entwässerung wird aus dem bisherigen BZR übernommen. Ergänzt wird der Verweis auf das Siedlungsentwässerungsreglement.

Abstände

Art. 31
Zusammenbau

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

Höhenmasse

Art. 32
Zurückversetzung
oberstes Geschoss

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

Art. 33
Terrassenhäuser

Die bestehende Regelung zu den Terrassenbauten (Art. 4 Abs. 4 altBZR) wird überarbeitet und in einen eigenen Artikel überführt. Terrassenbauten sind weiterhin nur in den Gebieten Tannberg und Isleren (Wohnzone A)

zulässig. Um sie baurechtlich zu ermöglichen, braucht es spezielle Vorschriften. So wird die ÜZ gemäss Art. 6 für jedes versetzte Geschoss um 30% erhöht (Abs. 4). Die zulässige Gesamthöhe (7.0 m) wird von der bisherigen Regelung (6.0 m) grundsätzlich übernommen (Abs. 3). Die Erhöhung um 1.0 m begründet sich durch die geänderte Messweise. Erhöht wird hingegen das Mass der Zurückversetzung von heute 3.0 m auf 4.5 m (Abs. 1). Dadurch werden die Bauten stärker an den Hang angelehnt, wodurch sie vom Tal weniger wuchtig erscheinen. Auf die bisherige Pflicht eines Gestaltungsplans wird verzichtet. Er wird jedoch verlangt, wenn von der Zurückversetzung der Geschosse abgewichen werden will (Abs. 5). Dadurch sollen architektonisch gute Lösungen grundsätzlich möglich bleiben. Die erforderliche Begleitung durch das Fachgremium dient der Qualitätssicherung.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 34
Gestaltungs-
grundsätze, Ein-
gliederung

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

Art. 35
Terrainverände-
rungen

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

Art. 36
Dachgestaltung

Grundsätzlich wird keine Dachform vorgeschrieben. Aufgrund der Bedeutung der Dächer für das Ortsbild gelten aber wie bisher bestimmte qualitative Anforderungen an deren Gestaltung (Abs. 1). Solaranlagen auf Dächern können nach Art. 18a RPG grundsätzlich ohne Baubewilligung erstellt werden (meldepflichtig ab 20 m²); es müssen aber die kantonalen Richtlinien Solaranlagen eingehalten werden (Abs. 2). Flachdächer

sind wie bislang extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder für die Energiegewinnung genutzt werden (Abs. 3). Wie bislang darf die oberste Flachdachfläche nicht begehbar sein (Abs. 4). Die Zulässigkeit von Dachaufbauten entspricht dem Vorschlag im Muster-BZR (Abs. 5).

Art. 37
Begrünung

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

Art. 38
Reklamen

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

Art. 39
Parabolspiegel

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

Art. 40
Antennenanlagen

Der neue Artikel zu den Antennenanlagen stützt sich auf das sogenannte Kaskadenmodell, welches das Bundesgericht mit seinem Leitentscheid Urtenen-Schönbühl (BGE 138 II 173) als zulässig erachtet hat. Danach sind Antennenanlagen grundsätzlich in denjenigen Gebieten zu realisieren, in denen sie das Ortsbild am wenigsten stören. Die Bestimmung betrifft nur visuell wahrnehmbare Antennenanlagen (Abs. 1). Die Interessenabwägung bei der Wahl eines neuen Standorts wird verankert (Abs. 2). Neue Anlagen haben in erster Priorität an bestehenden Anlagestandorten zu erstellen (Abs. 3). Diese sind in erster Linie in der Arbeitszone und anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen, zu erstellen (Abs. 4). In den Wohnzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zur Nahversorgung (Abs. 5) und in einen Bereich von 100 m zu Schutzobjekten in der Regel überhaupt nicht zulässig (Abs. 6).

Sicherheit

Art. 41
Gefährdete Gebiete

Die Gefahrenkarte wird aktuell überarbeitet. Mit der Ortsplanungsrevision wird in der Bau- und Zonenordnung vom Gefahrenzonenmodell (mit rechtsverbindlichen Gefahrenzonen im Zonenplan und detaillierten Vorschriften im BZR) auf das Gefahrenhinweismodell gewechselt (mit orientierender Darstellung der Gefahrengebiete im Zonenplan Gewässerraum und allgemeinen Vorschriften im BZR). Die bisherigen Artikel zu den Gefahren-

zonen (Art. 23-25 altBZR) werden daher aufgehoben und durch den neuen Artikel zu den gefährdeten Gebieten ersetzt.

Gesundheit

- Art. 42
Ersatzabgaben für
Spielplätze und
Abstellplätze
- Der neue Artikel fasst die Ersatzabgaben für Spielplätze und für Abstellplätze zusammen. Die Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen beträgt gemäss Absatz 1 neu Fr. 4'000.– pro abgabepflichtige Wohnung (bislang Fr. 1'000.– pro Zimmer). Die Ersatzabgabe für Abstellplätze beträgt wie bislang Fr. 4'000.– pro fehlendem Abstellplatz (Abs. 2).
- Art. 43
Beleuchtung und
Lichtimmissionen
- Das BZR wird um einen neuen Artikel betreffend Beleuchtung und Lichtimmissionen ergänzt. Lichtimmissionen sind Einwirkungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Das heisst, dass Lichtimmissionen zu vermeiden sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Abs. 1); dies entspricht dem umweltrechtlichen Vorsorgeprinzip (Art. 1 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983). Die in Absatz 2 verankerte Baubewilligungspflicht grösserer Beleuchtungsanlagen im Freien und himmelwärts gerichteter Lichtquellen stützt sich auf die Praxis des Bundesgerichts, wonach alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen (äusserliche erhebliche Veränderung des Raums, Belastung der Erschliessung oder Beeinträchtigung der Umwelt), baubewilligungspflichtig sind (BGE 118 Ib 9). Absatz 3 erinnert daran, dass die Gemeinde die Bewilligung mit Auflagen versehen kann. Absatz 4 schränkt den Betrieb von Beleuchtungsanlagen in der Nacht ein, wobei in begründeten Fällen Ausnahmen gewährt werden können.
- Art. 44
Baubewilligungen
in lärmbelasteten
Gebieten
- Der Artikel zu den Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (bislang: Bauen in lärmbelasteten Gebieten) wird gestrafft. Die Hinweise auf Art. 29 und Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) werden weggelassen, weil sie sich nicht auf das Baubewilligungsverfahren beziehen und daher im BZR nicht zu erwähnen sind. Die Art. 44 Abs. 4 und 5 altBZR können gelöscht werden, weil die Vorgaben des Umweltschutzgesetzes (USG) und der LSV sowieso gelten. Im Falle eines Gestaltungsplans an einer Kantons- oder Nationalstrassen zudem ist nicht in jedem Fall davon auszugehen, dass es sich um eine Neuerschliessung nach Art. 24 Abs. 2 USG handelt.
- Art. 45
Abfallbehandlung
- Der bestehende Artikel zu den Kehrrichtgebinden, Containern und Kompostierplätzen (Art. 41 altBZR) wird umbenannt und präzisiert. Absatz 1 zu den Abstellplätzen für Kehrrichtgebinde entspricht der bisherigen Regelung. Mit Absatz 2 können im Rahmen eines Gestaltungsplans künftig nicht nur Kompostieranlagen (wie bislang), sondern auch Entsorgungsstützpunkte oder Hundever säuberungseinrichtungen verlangt werden. Die Details werden im Rahmen der Erschliessung bzw. im Baubewilligungsverfahren bestimmt (Abs. 3).
- Art. 46
Nebenräume
- Die bestehende Regelung zu den Einstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen in Mehrfamilienhäusern (Art. 42 altBZR) wird beibehalten.

Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

Art. 47
Volumenerhalt

Für Bauten, welche im Falle eines Schadenereignisses gemäss § 145 Abs. 2 PBG nicht in ähnlicher Grössenordnung wiederaufgebaut werden könnten und ortsbauliche Sonderfälle darstellen (z.B. Reihen- und Doppel-familienhäuser), soll die Rechtssicherheit erhöht werden. Ihr bisheriges Bauvolumen wird durch die neue Bestimmung gesichert.

7.5.4 Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 48
Gebühren

Der Artikel zu den Gebühren wird auf Grundlage des Muster-BZR überar-beitet. Künftig werden die Gebühren für amtliche Kosten von Entscheiden und übrige Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben grundsätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt (Abs. 1). Die Gemeinde hat zudem Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen für den Beibezug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrol-len (Abs. 2). Massgebend für die Verrechnung der Aufwendungen sind wie bislang die Ansätze der kantonalen Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden (Abs. 3). Die Gebühren und Auslagen sind vom Verursacher des Aufwands, also in der Regel vom Bauherrn, zu tragen (Abs. 4). Der Gemeinderat kann bei Bedarf Kostenvorschüsse verlangen (Abs. 5).

Art. 49
Strafbestimmun-
gen

Die bisherigen Strafbestimmungen bezüglich der Vorschriften über den Natur- und Landschaftsschutz werden beibehalten.

Art. 50
Schlussbestim-
mungen

Mit Absatz 3 werden gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG zwei bestehende Bebau-ungspläne aufgehoben. Mit Absatz 4 werden gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG 19 bestehende Gestaltungspläne aufgehoben (vgl. auch Ausführungen unter Ziff. 8).

7.5.5 Anhang

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

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

8. Umgang mit bestehenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen

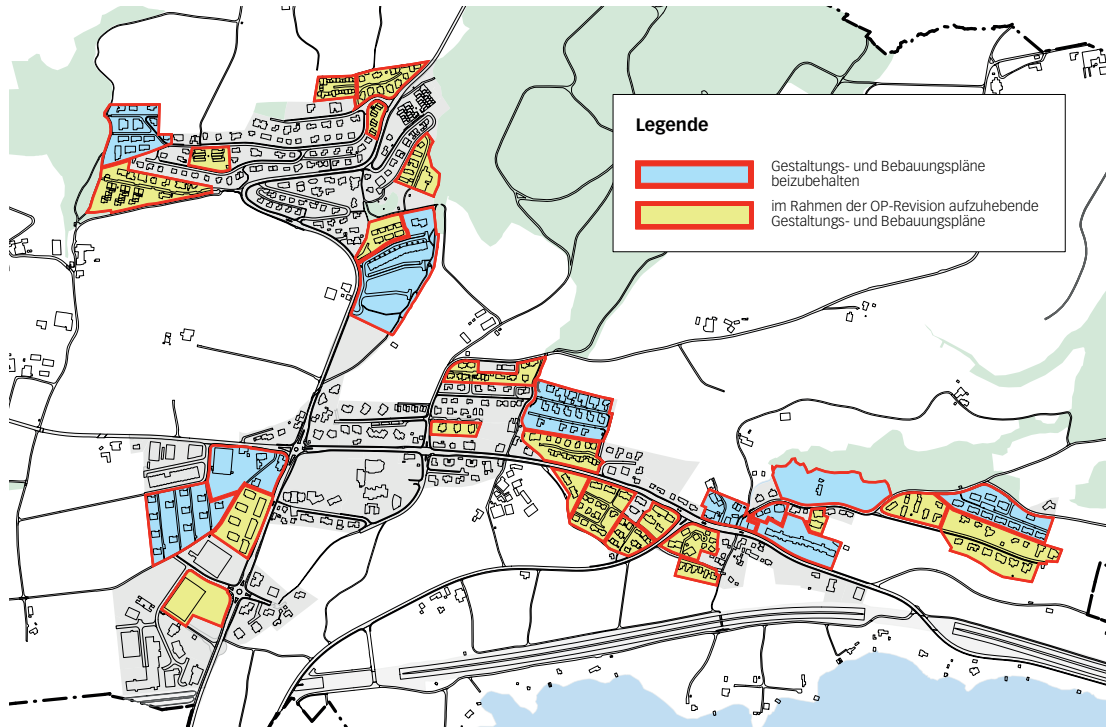


Abb. 36 Übersicht über den Umgang mit den bestehenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen. Detailliertere Übersicht im Anhang 3.

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

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

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

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

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

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

Die Überprüfung der Gestaltungspläne hat folgendes ergeben:

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

Folgende Gestaltungs- und Bebauungspläne sollen mit der Ortsplanungsrevision gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG aufgehoben werden (vgl. Art. 50 BZR):

- Bebauungsplan «Zellfeld», vom 18.12.1995
- Bebauungsplan «Zellfeld-Zentrum», vom 18.08.2008
- Gestaltungsplan «Greuel» (Lehnweg/Waldweg), vom 05.06.1989
- Gestaltungsplan «Dorf», vom 08.05.1990
- Gestaltungsplan «Chilchli», vom 27.05.1991
- Gestaltungsplan «Hintertannberg», vom 09.12.1991
- Gestaltungsplan «Obertannberg», vom 14.05.1988
- Gestaltungsplan «Isleren» (Nord), vom 23.01.1995
- Gestaltungsplan «Chilchlimatte», vom 15.02.1995
- Gestaltungsplan «Untere Haldenweid», vom 31.07.1995
- Gestaltungsplan «Tannbergstrasse», vom 03.02.1997
- Gestaltungsplan «Hubel», vom 09.12.1997
- Gestaltungsplan «Seeblich-Tannbergstrasse», vom 16.08.1999
- Gestaltungsplan «Isleren» (Süd), vom 26.07.2000
- Gestaltungsplan «Murerhüsli», vom 30.10.2000
- Gestaltungsplan «Chilchli West», vom 09.07.2001
- Gestaltungsplan «Chilchlimatte Ost», vom 09.07.2001
- Gestaltungsplan «Tannrain», vom 14.03.2005
- Gestaltungsplan «Seematte», vom 02.03.2009
- Gestaltungsplan «Wohnen im Alter», vom 20.11.2010
- Gestaltungsplan «Striegelgasse»(Naef), vom 24.04.2014

Überprüfung im Rahmen einer Folgeplanung

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

Umgang mit Dienstbarkeiten

Privatrechtliche Regelungen wie Näherbaurechte, Höhenbeschränkungen etc. wurden nicht systematisch überprüft. Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dringlicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln. Die Gemeinde kann aber auch gemäss § 39 Abs. 5 PBG privatrechtliche Baubeschränkungen, die der Siedlungsentwicklung nach innen entgegenstehen, im Verfahren nach Enteignungsrecht aufheben.

9. Waldfeststellung «Murerhüsli»

Aufgrund der Einzonung im Gebiet Murerhüsli von der Freihaltezone in die Grünzone (vgl. Ziff. 6.8) grenzt der Wald neu auch östlich an die Bauzone. Nach Art 10 Abs. 2 des Waldgesetzes (WaG) ist in diesem Fall eine Waldfeststellung anzuordnen. Daher beantragt der Gemeinderat Schenkon bei der zuständigen Dienststelle Wald und Landwirtschaft (lawa) die Waldfeststellung. Dadurch wird der Waldrand statisch festgelegt.

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

10. Aufhebung von Baulinien nach Wasserbaugesetz

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

11. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis

11.1 Kapazität rechtsgültige Ortsplanung

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

Einwohnerzahl am 31.12.2014

2'731 Einwohner

Reduktion des Potenzials durch Ausdünnung

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

Nachverdichtungspotenzial

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

Potenzial der Bauzonenreserven

Das Potenzial der Bauzonenreserven beträgt gemäss LUBAT 250 Personen

Zusammenzug

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

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

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

11.2 Entwicklungsabsicht

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

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

11.3 Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan

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

Ständige Wohnbevölkerung Ende 2014 (gem. LUSTAT)	2'731 EW
Wachstumswert für Neueinzonungen bis 2035 gem. KRP	0.9%/Jahr
EW-Wachstum gem. Wachstumswert f. N. bis 2035 auf	3'296 EW
<u>EW-Kapazität rechtskräftiger Zonenplan (gem. Ziff. 11.1)</u>	<u>3'450 EW</u>
EW-Zuwachs gem. Wachstumswert f. N. bis 2035	ca. -150 EW

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

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

11.4 Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT¹

Der neue Zonenplan weist gemäss LUBAT eine Kapazität (Fassungsvermögen) für **rund 3'525 EinwohnerInnen** auf. Dieser Wert setzt sich gemäss LUBAT-Berechnung wie folgt zusammen (Werte gerundet):

Einwohnerkapazität der überbauten Bauzonen	2'910 EW
Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzonen	+ 500 EW
<i>Einwohnerzahl ausserhalb der Bauzonen</i>	+ 260 EW

1 Die Aussagen beziehen sich auf den Zonenplan-Entwurf vom August 2019 (Stand Mitwirkung / Vorprüfung)

<u>Korrektur aktuelle EW-Zahl/Einwohnergleichwert</u>	<u>- 145 EW</u>
Einwohnerkapazität Zonenplanentwurf	3'525 EW

Das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen ändert durch die Revision der Ortsplanung nur marginal, nämlich um ca. 70 bis 80 zusätzliche EinwohnerInnen. Das zusätzliche Fassungsvermögen wird vorwiegend durch die neu geschaffenen Kernzonen generiert. Demgegenüber nimmt die Kapazität der reinen Wohnzonen ab. Dies liegt an der Umzonung in die besagte Kernzone. Aber auch die Reduktion der Wohnzone durch die Ausscheidung der Verkehrszone sowie die geänderte Berechnung auf Basis der ÜZ kann gewisse Verschiebungen erklären.

Aufgrund der vermehrten Ausscheidung von Speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen konnten die gebietspezifischen Annahmen in der LUBAT-Berechnung präziser definiert werden. In den bereits überbauten Speziellen Zonen» wurden die Kennwerte bewusst so definiert, dass ein maximaler Ausbaugrad resultiert. Denn in diesen Zonen ist effektiv keine weitere Nachverdichtung erwünscht und realistisch. Dies hat insgesamt dazu beigetragen, dass das Nachverdichtungspotenzial mit rund + 155 EinwohnerInnen deutlich tiefer als bisher eingeschätzt wird.

12. Berücksichtigung übergeordneten Rechts

12.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachplan (-teil) / Konzept	Relevanz/Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Schifffahrt	nicht betroffen
Militär	nicht betroffen
Übertragungsleitungen	nicht betroffen
Geologische Tiefenlager	nicht betroffen
Asyl	nicht betroffen
Fruchtfolgeflächen	nicht betroffen
Konzept Windenergie	nicht betroffen
Konzept für den Gütertransport auf der Schiene	nicht betroffen
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht betroffen
Landschaftskonzept Schweiz	Die Ortsplanung Schenkon ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftskonzepts Schweiz sowie des Raumkonzepts Schweiz vereinbar.
Raumkonzept Schweiz	

12.2 Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)

1. Die Landschaft ist zu schonen:

Erhalten genügender Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, der Landwirtschaft

Mit der Revision der Ortsplanung wird keine Einzonung vorgenommen. Daher wird kein bestehendes Kulturland beansprucht.

Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft

Die übergeordneten Entwicklungsabsichten in Bezug auf die Entwicklung des Siedlungsgebiets, der Bebauung und der Landschaft wurden mit dem REK definiert.

Im Gebiet Zellgut wird eine Verdichtung angestrebt bzw. ermöglicht. Die zulässige Gebäudehöhe wird deutlich erhöht auf bis zu 30 m Gesamthöhe. Die geplanten Lagerhäuser werden von weiter her erkennbar sein (vgl. Visualisierungen unter Ziff. 4.2). Die Massnahme ist insofern notwendig

und vertretbar, weil dadurch die Betriebsentwicklung am bestehenden Standort ermöglicht wird und auf eine Einzonung von neuen Arbeitszonen verzichtet werden kann.

In der angrenzenden, neu geschaffenen Speziellen Mischzone wird ebenfalls die bauliche Dichte erhöht, jedoch in geringerem Mass. Damit wird nicht zuletzt die Massnahme S.1_15 der Regionalen Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland (RES), welche für das Gebiet Zellfeld eine Nachverdichtung anstrebt, konkretisiert. Zudem soll dadurch die Ortsdurchfahrt rund um den bestehenden Kreisell Zellburg aufgewertet werden, indem sich die Bauten stärker an die Strasse ausrichten und ein neuer öffentlicher Platz angelegt werden kann (vgl. Ziff. 4.2). Für die qualitätsvolle Entwicklung wird die Spezielle Mischzone mit einer Bebauungsplanpflicht belegt.

Zur Sicherstellung einer optimalen Eingliederung von Bauten und Anlagen in die Landschaft wird das BZR ergänzt. Neu kann basierend auf Art. 38 Abs. 4 BZR ein Bepflanzungsplan verlangt werden. Darin ist aufzuzeigen, wie sich die Gebäude und deren Umgebung in das Landschafts- und Siedlungsbild eingliedern.

Freihalten der See- und Flusssufer und Erleichterung von öffentlichem Zugang und Begehung

Entlang der Fliess- und Stehgewässer werden die zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutze vor Hochwasser und für die Gewässernutzung erforderlichen Gewässerräume ausgeschieden.

Das Ufer des Sempachersees steht durch die kantonale Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer unter Schutz. An den bestehenden Erholungszonen innerhalb des Geltungsbereichs der Schutzverordnung wird festgehalten. Somit werden einerseits der Schutz des Uferbereichs und andererseits die Zugänglichkeit zum Gewässer für die Bevölkerung gewährleistet.

Erhalten von naturnahen Landschaften und Erholungsräumen

Dem Erhalt der naturnahen Landschaften und Erholungsräume wird mit der Planung Rechnung getragen. Einzonungen sind nicht vorgesehen. Dadurch wird dem Grundsatz einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen und bestehende Kulturlandflächen können bestehen bleiben.

Im Weiteren werden zusätzliche Naturobjekte (Einzelbäume, Weiher etc.) im Zonenplan und im Anhang 5 des BZR festgelegt (vgl. Ziff. 6.16).

Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können

Der Erhalt und der Schutz der natürlichen Funktionen der Wälder werden durch den gesetzlichen Waldabstand sichergestellt. Mit der Waldfeststellung «Murerhüsli» wird der statische Waldrand an der bisherigen Freihaltezone festgelegt (vgl. Kap. 9).

2. Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung und Begrenzung in ihrer Ausdehnung:

Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten und schwergewichtig Planung an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind

Die Arbeitsgebiete und die Misch- und Wohngebiete sind räumlich weitgehend voneinander getrennt. Im Gebiet Zellgut wird mit der Speziellen Mischzone bewusst ein Übergang geschaffen von den heute bereits mehrheitlich zum Wohnen genutzten Zentrumszonen im Norden (nach rechts-gültigem BZR) zu der reinen Arbeitszone im Süden des Gebiets.

Die Umzonung in die Kernzonen erfolgt an gut erschlossenen Lagen und soll Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung an der Dorf- / Münsterstrasse ermöglichen. Die Lage an bestehenden öV-Haltestellen ist bewusst gewählt.

Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Information der Grundeigentümer bezüglich der Bereitschaft der Gemeinde zur Anwendung von § 38 Abs. 3 PBG zur Steigerung der Verfügbarkeit von bisher unüberbautem Bauland.
- Ermöglichung einer höheren baulichen Dichte in den Entwicklungsgebieten im Rahmen von Sondernutzungsplänen.
- Ermöglichen von Nachverdichtungen in der Dorfzone.
- Festlegung einer Mindest-Fassadenhöhe in der Kernzone, der Wohnzone D und der Arbeitszone A.

Verschonen von Wohngebieten vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen

Die Planung führt nicht zu nennenswerten Einwirkungen im Bereich Luftverschmutzung, Lärm oder Erschütterungen in den Wohngebieten.

Erhalten und Schaffen von Rad- und Fusswegen

Aus der Ortsplanungsrevision gehen keine neu zu erschliessenden Gebiete hervor, weshalb auch auf die Ergänzung des Erschliessungsrichtplans und des Verkehrsrichtplans verzichtet wurde.

Sicherstellen von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Innerhalb der Kernzonen sind in Ecksituationen an der Münster- und Dorfstrasse im Erdgeschoss ausschliesslich Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Die Massnahme dient der Belebung der Erdgeschossbereiche entlang des Strassenraums sowie der Konzentration von Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Zentrum.

Mit der Festlegung der Speziellen Mischzone «Zellgut» wird zudem die Möglichkeit zu einer Erneuerung und Weiterentwicklung des Coop Supermarkts und Coop Bau + Hobby geschaffen.

Viele Grünflächen und Bäume in Siedlungen

Die Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets werden im Zonenplan und im BZR mit Grünzonen gesichert.

Die Naturobjekte wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision um weitere Objekttypen ergänzt. Bisher waren nur Hecken, Feld- und Uferbestockungen im Zonenplan enthalten. Neu sind zusätzlich markante Einzelbäume, Baumgruppen, Weiher etc. aufgeführt. Diese sind somit grundeigentümerverbindlich geschützt.

3. Bestimmen sachgerechter Standorte für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen:

Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse und Abbau störender Ungleichheiten

Die Koordination der regionalen Bedürfnisse erfolgt auf kantonaler und regionaler Ebene.

Gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung

Die öffentlichen Einrichtungen sind in der Regel zentral gelegen, für Fussgänger und Velofahrende sowie mit dem öffentlichen Verkehr hinreichend erschlossen und für die Bevölkerung damit gut erreichbar.

Vermeiden oder Geringhalten von nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft

Die mit der Revision angestrebte und ermöglichte Entwicklung führt zu keinen wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft.

12.3 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan wurde vom Kanton Luzern in den Jahren 2014/2015 teilrevidiert. Der revidierte Richtplan wurde vom Bundesrat am 22. Juni 2016 genehmigt. Zentrale Änderungen und Neuerungen sind in den Richtplan-Kapiteln «Raumordnungspolitische Zielsetzungen», «Raumstruktur», «Siedlung», «Mobilität», «Landschaft» und «Energie» enthalten.

12.3.1 Zielsetzungen und Grundsätze

R1 Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur

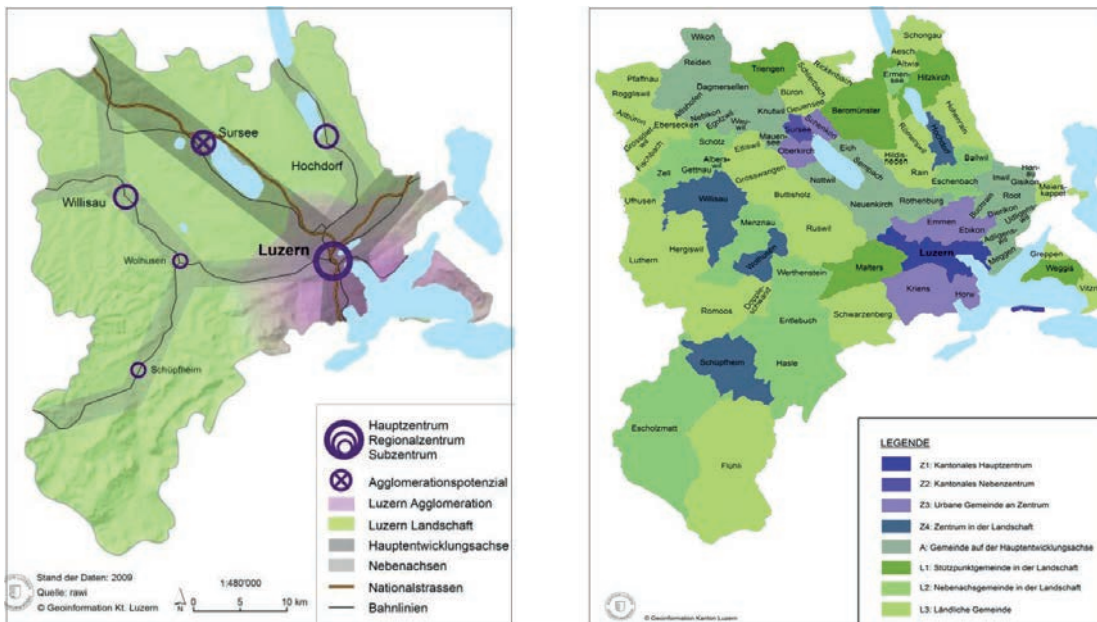


Abb. 37 Kantonaler Richtplan 2009 und Teilrevision 2015: Achsenstruktur, Gemeindekategorien, Zuordnung

Im kantonalen Richtplan 2009 ist die sogenannte «Achsenstruktur» definiert, derzufolge Schenkon auf einer Hauptentwicklungssache liegt. Diese grundsätzliche Stossrichtung wurde mit der Raumentwicklungsstrategie 2012 und der Teilrevision des Richtplans aufgenommen und weiterentwickelt. Der Richtplan 2015 ordnet Schenkon der Gemeindekategorie Z3 «Urbane Gemeinde an Zentrum» (Z3-Gemeinde) zu.

R1-5 Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorie

Für die Gemeindekategorie Z3 gelten spezifische Vorgaben für die künftige räumliche Entwicklung (z.B. grossräumiges Schaffen von urbanen Qualitäten, Förderung von hohen bis sehr hohen Dichten). Innert dreier Ortsplanungsperioden à 15 Jahre ist der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner auf 145 m²/E zu senken. Heute liegt der Wert gemäss der LUBAT-Berechnung bei geschätzten 165 m²/E. Mit der Revision der Ortsplanung kann dieser Wert gemäss der LUBAT-Berechnung nicht weiter gesenkt werden, obwohl punktuell Verdichtungen vorgenommen werden (vgl. Ziff. 11.4 und Anhang 4).

Basierend auf der erwarteten durchschnittlichen Bevölkerungswachstumsrate im Gesamtkanton wird für die Gemeindekategorie Z3 ein Wachstumswert für Neueinzonungen von 0.9% bis 2035 vorgegeben. Aufgrund dieser Vorgaben besteht kein Einzonungsbedarf für Schenkon (vgl. Ziff. 11.3). Daher wird auf Einzonungen verzichtet. Mit der Ortsplanungsrevision werden die Vorgaben des Kantons zur räumlichen Entwicklung weitgehend erfüllt.

Z2-2 Haushälterische Bodennutzung

Der haushälterischen Bodennutzung wird mit verschiedenen Massnahmen Rechnung getragen, unter anderem durch:

- Verzicht auf Neueinzonungen
- hohe Dichte im zentral gelegenen Kernzonen
- Ermöglichen von geringfügigen Nachverdichtungen in den bestehenden Wohnzonen durch Erhöhung der Dichtewerte (Umstellung von der AZ auf die ÜZ)
- Festlegung von Mindestfassadenhöhen in einzelnen Bauzonen

Z2-3 Förderung der Siedlungs- und Wohnqualität

Die Erneuerungs- und Umstrukturierungsgebiete sind mit einer Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss § 65 PBG müssen die Sondernutzungspläne eine «siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen».

Eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität wird darüber hinaus mit verschiedenen BZR-Artikeln gefördert und gefordert. In den Dorf- und Kernzonen und anderen speziell bezeichneten Gebiete ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 3 BZR durchzuführen. Ein Fachgremium ist für die Beurteilung zuständig.

Z3-1 Förderung der Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Umwelt

Die Erschliessung der Um- und Einzonungsgebiete durch den motorisierten und den öffentlichen Verkehr sowie den Langsamverkehr ist gegeben. Das Thema Verkehr lässt sich allerdings nicht alleine auf Gemeindeebene betrachten, sondern betrifft den erweiterten, funktional stark zusammenhängenden Raum um Sursee. Auf regionaler Ebene wird daher im Sinne eines Gesamtverkehrskonzepts mit laufenden Projekten (MIV-Konzept, Velonetzplanung) eine Koordination angestrebt.

12.3.2 Aufträge im Bereich Siedlung

S1-1 Siedlungsgebiet

Die Reservezonen sind mit der Ortsplanungsrevision zu überprüfen und auf die zulässige Entwicklungsreserve von maximal 8% der massgebenden Bauzonenfläche zu reduzieren. Die Reservezonen wurden überprüft und von ursprünglich 10.0 ha auf 5.9 ha reduziert. Neu beträgt die Reservezone noch 7.9% der Bauzonenfläche (ohne Verkehrszone).

S1-2 und S1-3 Kantonale Siedlungstrennräume, Festlegung von regionalen Siedlungsbegrenzungen

Kantonale Siedlungstrennräume oder regionale Siedlungsbegrenzungen werden nicht tangiert.

S1-4 Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung

Das kommunale Siedlungsleitbild wurde in Form des vom Gemeinderat am 21. Januar 2019 genehmigten räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) erarbeitet (vgl. Kap. 4).

S1-5 Nachweis über Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten

Die Nachweise über die Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten werden mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool LUBAT erbracht (vgl. Kap. 11).

S1-6 Einzonungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist keine Einzonung vorgesehen.

S1-8 Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen

Es bestehen keine peripheren oder schlecht erschlossene Bauzonen, welche für eine Auszonung in Frage kommen. Es gibt aber durchaus Bauzonen, welche über einen Zeitraum von zehn Jahren keine Entwicklung aufweisen. Die Gemeinde Schenkon hat mit den GrundeigentümerInnen der entsprechenden Grundstücke Gespräche geführt und wird als Ultima Ratio die Verfügbarkeit des Baulands mittels Kaufrecht nach § 38 Abs. 3 PBG anstreben.

Die Reservezonen wurden überprüft und in einem ersten Schritt reduziert. Aufgrund von mehreren Einsprachen wird nun vollständig auf die Ausscheidung von Reservezonen verzichtet.

S2-1 Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge

Da keine nicht erschlossenen Gebiete eingezont werden, kann auf die Ergänzung / Anpassung des Erschliessungsrichtplans verzichtet werden.

S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung

Im Zonenplan ist für über 20 Gebiete, darunter die gesamte Kernzone und die Mehrheit der speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen, eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Zweck und ergänzende Bestimmungen zu den Gebieten sind in Anhang 7 zum BZR resp. bei den speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen in Anhang 2 zum BZR umschrieben. Darüber hinaus sind in den Gebieten Dorfkern-Ochsen, Kirschgarten, Zellfeldpark und Burg Bebauungspläne bestehend. Im Gebiet Zellgut ist eine Landumlegung erforderlich, um die Realisierung gemäss der Machbarkeitsstudie zu ermöglichen.

S2-3 Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen

Im REK werden potenzielle Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete bezeichnet, welche sich aufgrund ihres Alters und ihrer Bebauungsstruktur besonders gut für eine Erneuerung und Verdichtung eignen. Mit der

Ausscheidung der Kernzone, der Anpassung der Zonenvorschriften in der Dorfzone sowie den Anpassungen im Gebiet Zellgut, basierend auf der Machbarkeitsstudie, wird die Koordinationsaufgabe umgesetzt.

S2-6 Siedlungsausstattung mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen sowie Siedlungsökologie

Im Siedlungsgebiet sind verschiedene Grün- und Freiflächen mittels Grünzonen gesichert und Naturobjekte wie Hecken, markante Einzelbäume grundeigentümerverschützt. In das BZR wurden neue Bestimmungen aufgenommen, mit welchen die Anforderungen an die Ökologie erhöht werden: Flachdächer sind zwingend extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen oder für die Energiegewinnung genutzt werden (Art. 36), es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden; invasive Neophyten sind zu bekämpfen (Art. 37).

S3-3 Bauinventar

Die im kantonalen Bauinventar enthaltenen Objekte und Baugruppen werden im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt. Mit Art. 24 BZR wird auf die kantonalen Bestimmungen hingewiesen.

S3-4 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar werden im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt. Mit Art. 25 BZR wird auf die kantonalen Bestimmungen hingewiesen.

S4-2 Ausscheiden von Weilerzonen

Über dem Gebiet Tann wird eine Weilerzone ausgeschieden (vgl. Ziff. 6.9).

S5-2 Standorte für spezifische Wohnbedürfnisse

In Schenkon wird aktuell mit der Überbauung Kirschgarten gezielt Wohnraum für junge Familien geschaffen. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine weitere Massnahmen für spezifische Wohnbedürfnisse getroffen.

S6-2 Regionale Arbeitsplatzgebiete

Der regionale Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Sursee Nord liegt auf dem Gemeindegebiet von Schenkon. Die Entwicklung dieses Arbeitsplatzgebietes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

S9-2 Planungsgrundsätze für die Gemeinden (technische Gefahren)

Die Nationalstrasse A2 ist eine störfallrelevante Anlage aufgrund des hohen Aufkommens von Gefahrguttransporten. Bei Änderungen der Bau- und Zonenordnung ist zu beurteilen, ob diese eine deutlichen Erhöhung des Risikos zur Folge haben. Die Umzonung beim Werkhof in die Arbeitszone (Handwerkersiedlung, vgl. Ziff. 6.4), die Aufstufung im Gebiet Zellgut (vgl. Ziff. 6.7) wie auch teilweise die Umzonung in die Spezielle Mischzone im Gebiet Zellgut liegen im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Autobahn A2.

Durch die Umzonung beim Werkhof und die Schaffung der Handwerker-siedlung kann das heute unternutzte Areal gemäss der Konzeptstudie (vgl. Ziff. 5.1) überbaut werden. Dies schafft Platz für rund fünf Betriebe mit insgesamt rund 10 bis 20 Mitarbeitenden. Dieser Anstieg der Nutzungsintensität ist nicht risikorelevant.

Der Umgang mit den technischen Gefahren wurde im Zusammenhang mit der Aufstufung im Gebiet Zellgut im Rahmen der Teilrevision «Zellgut» behandelt. Basierend auf dem Risikobericht vom 29.11.2019 wurde in Art. 7 Abs. 5 BZR ein Schwellenwert der Personenbelegung definiert. Wenn dieser Wert überschritten wird, muss die Risikorelevanz bzw. der ausreichende Schutz vor technischen Gefahren erneut nachgewiesen werden.

12.3.3 Aufträge im Bereich Landschaft

L1-2 Schutzwürdige Naturobjekte

Der Schutz der schutzwürdigen Naturobjekte wird in der Nutzungsplanung mit verschiedenen Festlegungen gewährleistet, unter anderem:

- Ausscheidung von Grünzonen und Naturschutzzonen,
- verbindlicher Schutz von Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie 15 im Zonenplan eingetragene und in Anhang 5 zum BZR namentlich aufgeführte Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Weiher, Feuchtstandort, Waldrand),
- Mindestabstand von 6.0 m gegenüber Naturobjekten gem. BZR.

L2-1 Sicherung Gewässerraum bei Fliessgewässern

Der Gewässerraum wird mittels überlagernder Grünzonen Gewässerraum bzw. Freihaltezonen Gewässerraum in der Nutzungsplanung gesichert.

L3-3 Gefahrenzonen und Schutzmassnahmen

Mit der Ortsplanungsrevision wird vom Gefahrenzonenmodell (mit rechtsverbindlichen Gefahrenzonen im Zonenplan und detaillierten Vorschriften im BZR) auf das Gefahrenhinweismodell gewechselt. Die Gefahrengebiete werden im Zonenplan Gewässerraum orientierend dargestellt.

13. Mehrwertabgabe

13.1 Grundlagen

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

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

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

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

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

13.2 Einzonungen

Abgabepflichtig sind grundsätzlich alle Einzonungen, bei denen ein Mehrwert von mehr als Fr. 50'000 pro Grundstück entsteht, wobei Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer von der Abgabe befreit sind.

Mit der Revision der Ortsplanung wird keine Einzonung vorgenommen.

13.3 Um- und Aufzonungen

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

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

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

Anhang

Anhang

Anhang 1 Abkürzungsverzeichnis

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

Anhang

Anhang 2 Skizzen zum Vergleich der bisherigen und neuen Bauzonen

Heutige mögliche Bauten in der Wohnzone W2-a

am Hang, Schrägdach (First quer zum Hang)

am Hang, Schrägdach (First parallel zum Hang)

am Hang, Flachdach mit Attika
(mit Gestaltungsplan)

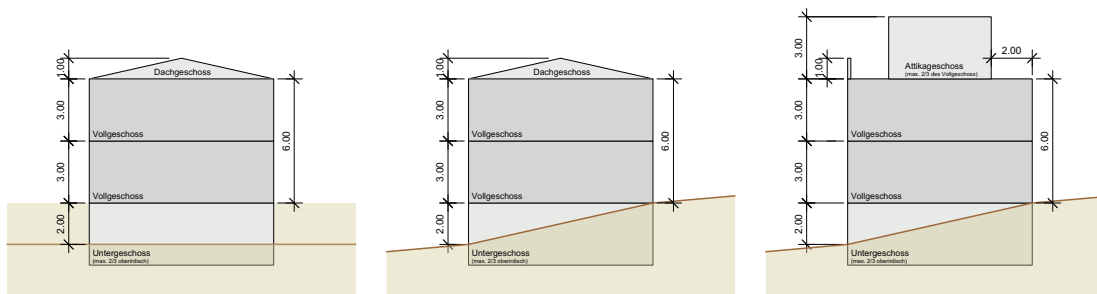


Abb. 38 Heute mögliche Bauten in der 2-geschossigen Wohnzone (W2-a) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV

Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone B

am Hang, Schrägdach (First quer zum Hang)

am Hang, Schrägdach (First parallel zum Hang)

am Hang, zurückversetztes oberstes Geschoss

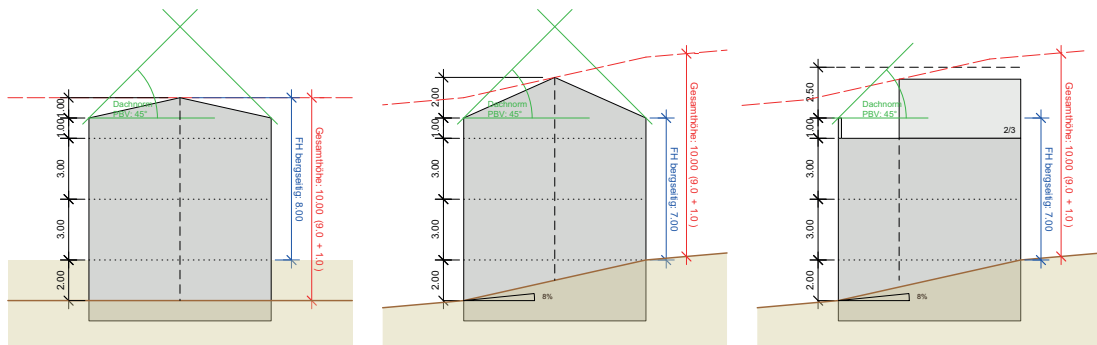


Abb. 39 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone B aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone C

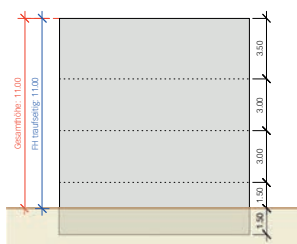
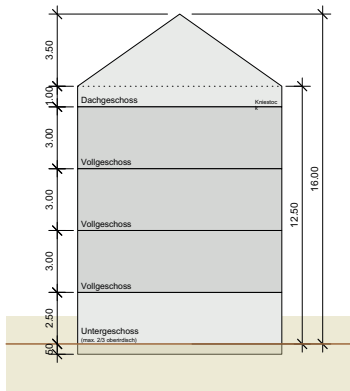


Abb. 40 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone C aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe)

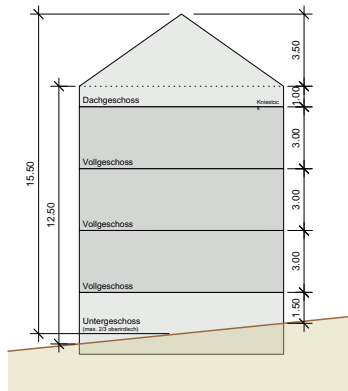
Anhang

Heutige mögliche Bauten in der Wohnzone W3

am Hang, Schrägdach (First quer zum Hang)



am Hang, Schrägdach (First parallel zum Hang)



am Hang, Flachdach mit Attika

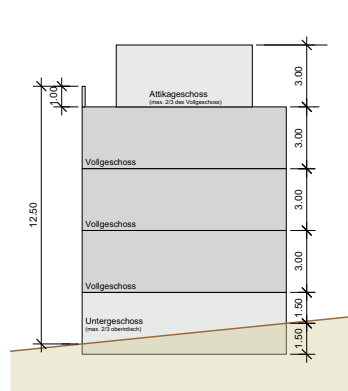
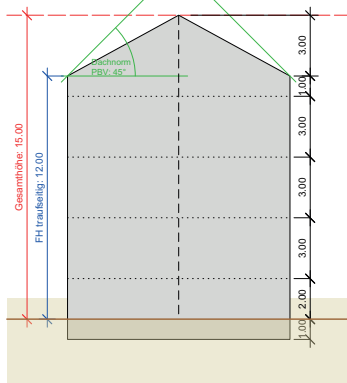


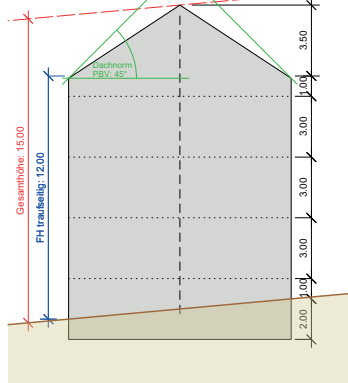
Abb. 41 Heute mögliche Bauten in der 3-geschossigen Wohnzone (W3) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV

Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone D

am Hang, Schrägdach (First quer zum Hang)



am Hang, Schrägdach (First parallel zum Hang)



am Hang, zurückversetztes oberstes Geschoss

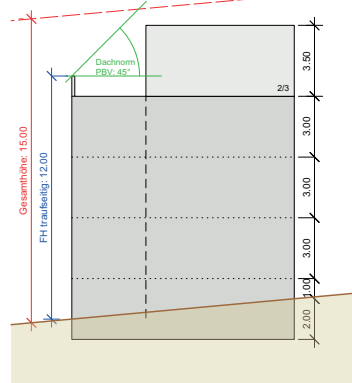


Abb. 42 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone D aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

Anhang 3 Übersicht über den Umgang mit den geltenden Sondernutzungsplänen

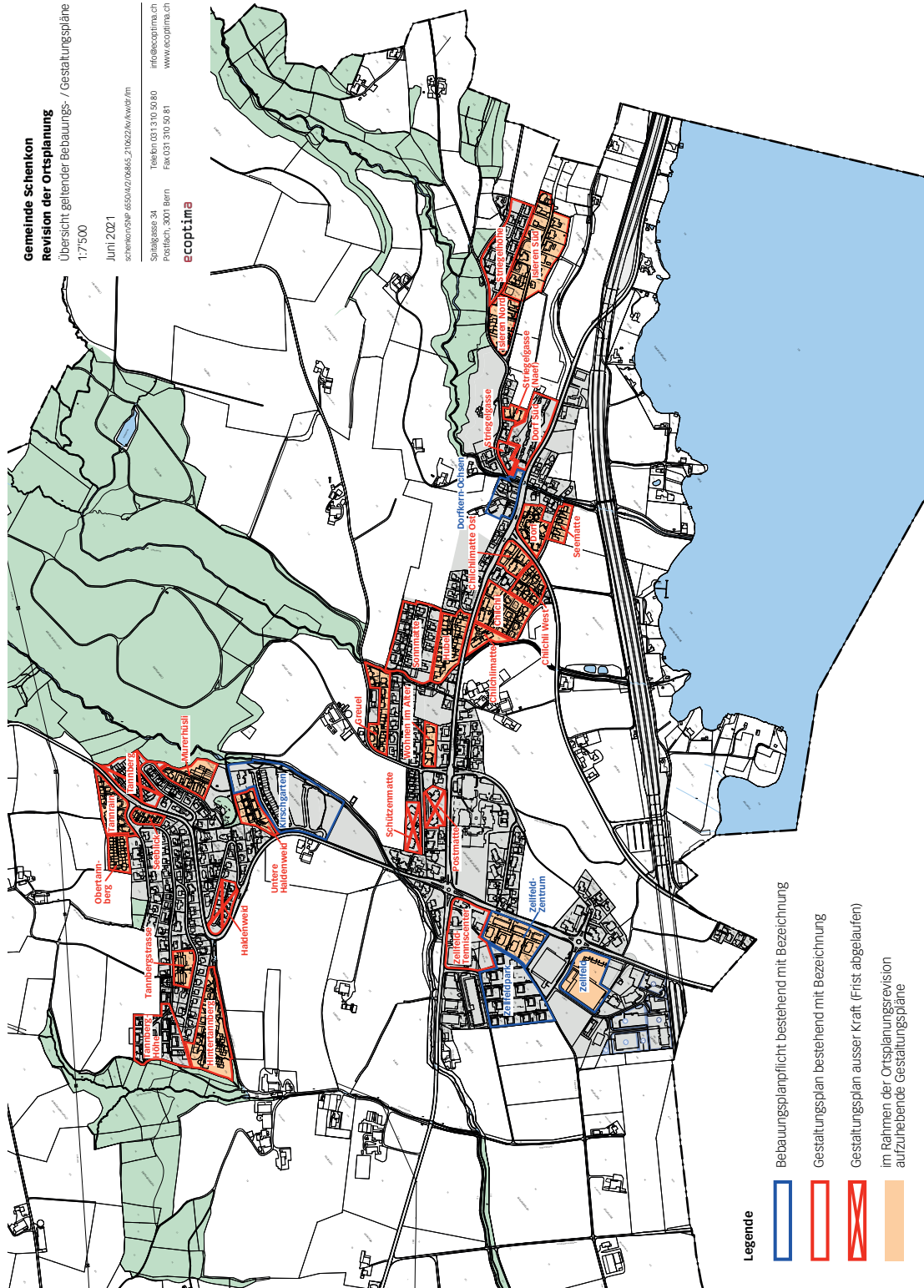


Abb. 43 Übersicht über die bestehenden (rot umrandet) und die im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne (orange hinterlegt)

Anhang

Anhang 4 LUBAT-Berechnung

Table T1 LUBAT 2019

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes) Zusammenfassung aus den Tabellen T2 und T3. (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabellen T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

Ortssteilkategorie	Z3	BFScode:	1099 (BFS Nr. 1999)
Gemeinde:	Schenkon	BFS_Nr.	1099 (BFS Nr. aktuell)
Ortssteilkategorie	RP 2015 R1-5		
Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum	15 Jahre		
Stand Ende	2003		2016
Einwohner innerhalb der Bauzone	2096	(IBZ)	2684
Einwohner ausserhalb der Bauzone	260	(aBZ)	260
Total Einwohner (2018 provisorisch, Rondaten KGW/R)	2356		2944
Total Einwohner (2018 provisorisch, bereinigte Daten KGW/R)	2887 (A)		2887 (A)
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für RP LU 2015)	2731		2731

ZonenTyp	Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)			Information			Zonenplanentwurf (Tabelle T3)			Veränderung		
	überbaut [ha]	nicht überbaut [ha]	Gesamt [ha]	überbaut [ha]	nicht überbaut [ha]	Gesamt [ha]	überbaut [ha]	nicht überbaut [ha]	Gesamt [ha]	überbaut [ha]	nicht überbaut [ha]	Gesamt [ha]
Wohnzonen	38.5	2.5	41.0	35.7	2.7	38.4	2.8	2.7	5.5	2.8	0.2	5.5
Zentrumszonen	4.8	1.6	6.4	7.5	1.9	9.4	2.7	1.3	10.7	3.59	0.3	10.7
Mischzonen	7.5	0.4	7.9	7.1	1.3	8.4	0.4	0.4	8.8	1.49	0.9	8.8
Arbeitszonen	7.3	1.4	8.7	5.2	0.4	5.6	2.1	-	7.7	1.0	-	7.7
Weiler	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone für Z	3.1	-	3.1	3.2	-	3.2	0.0	-	3.2	0.0	-	3.2
Zone für SpF	4.3	-	4.3	4.3	-	4.3	1.0	-	5.3	0.0	-	5.3
Grünzonen	4.3	-	4.3	5.3	-	5.4	1.0	-	6.4	0.1	-	6.4
Deponie-Abbau	900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonderbauzonen	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkehrszonen	1100	-	-	10.3	-	10.3	10.3	-	20.6	-	-	20.6
Total	69.8	5.9	75.7	76.6	6.4	83.0	8.8	6.4	90.0	8.8	0.5	90.0
Reservezonen	2220	R	10.0	2	-	12.0	2	-	14.0	2	-	14.0
Verkehrsilachen	2210	üG-A	117.3	2	-	119.3	2	-	121.3	2	-	121.3
weitere Zonen (Landwirtschaft, Naturschutz, Freizeitzonen, Wald, Zonen nach § 60 PBG)	572.5		572.5	263		263	263		263			263
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)												
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)												
Total Einwohnerkapazität (ca.)	753.3		753.3	345.0 (B)		345.0 (B)	345.0 (B)		345.0 (B)			345.0 (B)
Wachstumspotenzial (%)	19%	(D)	19%	19%	(D)	19%	19%	(D)	19%	(D)		19%
Wachstumspotenzial in %	1.2%	(F)	1.2%	1.2%	(F)	1.2%	1.2%	(F)	1.2%	(F)		1.2%

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG, massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)

Dichte effektiv: Flächenbedarf der vorhandenen Bewohner in den überbauten Zonen *

Schätzung für den genehmigten Zonenplan (Ausgangsbasis für die Berechnung)

Schätzung für den Entwurf des Zonenplans *

Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie Z3

Wachstumsfaktor

Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)

Faktor RP 2015 R1-5

relevante Einwohnerzahl 2035 *)

A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)

B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)

Legende

(A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr, provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)

(B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone

(C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans, Differenz zwischen (B) und (A)

(D) Ev-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %

(E) jährliches Ev-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)

(F) jährliches Ev-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)

(G) Einwohnerkapazität des Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone

(H) Ev-Wachstumspotenzial des Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone

(I) jährliches Ev-Wachstumspotenzial des Zonenplans in %

(J) jährliches Ev-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)

(K) jährliches Ev-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)

(L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner

(M) erwarteter Baulandbedarf pro Ev des genehmigten Zonenplans

(N) erwarteter Baulandbedarf pro Ev des Zonenplansentwurfs